



Bolagsverket

851 81 Sundsvall
Tfn: 060-18 40 00 · Fax: 060-12 98 40
bolagsverket@bolagsverket.se · www.bolagsverket.se

Bevis
Ekonomisk plan

865 P



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2009-01-29

Lagblenni Nilsson

EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen
Killingen 34
Org.nr 769606-2673



Upprättad med biträde av DTZ Sweden

DN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	<i>Sid</i>
1. <i>ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR</i>	2
2. <i>BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</i>	2
2.1 Fastighetens beteckning areal m.m.	3
2.2 Mark	3
2.3 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
2.4 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
2.5 Lokalhyror	5
3. <i>RENOVERINGSBEHOV</i>	6
4. <i>FÖRSÄKRINGAR</i>	6
5. <i>TAXERINGSVÄRDE</i>	7
6. <i>ANSKAFFNINGSKOSTNAD</i>	7
7. <i>FINANSIERINGSPLAN</i>	7
8. <i>BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA UTGIFTER</i>	8
8.1 Kapitalkostnader	
8.2 Drift och underhåll	
8.3 Fastighetsskatt	
8.4 Fondavsättning	
8.5 Summa årliga utgifter	
9. <i>BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER</i>	8
10. <i>LÄGENHETSFÖRTECKNING</i>	9
11. <i>LOKALFÖRTECKNING</i>	10
12. <i>SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE</i>	11
13. <i>INTYG</i>	12

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Killingen 34 i Stockholms kommun, registrerades den 25 oktober 2000 med organisationsnummer 769606-2673. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat förevarande ekonomisk plan.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt gällande bestämmelser är skattesatsen 1,5% av taxeringsvärdet för bostäder, och 1% på lokaler. Enligt budgetpropositionen råder det politisk majoritet i Riksdagen för förslag om sänkning av skattesatsen för bostäder från 1,5% till 0,7%. I planen har därför skattesatsen 0,7% tillämpats för beräkningen av fastighetsskatt på bostadsdelen.

Samtliga lägenheter i fastigheten är idag uthyrda. Upplåtelse av bostadsrätter avseende bostadslägenheterna beräknas ske under december år 2000 så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen tillträtt fastigheten. Lokallägenheterna skall kvarstå som hyresrätter.

Konstaterat renoveringsbehov avses finansieras genom upplåtelse av vind med bostadsrätt alternativt genom upptagande av lån i föreningen. Ansvar för inre underhåll kommer att åvila bostadsrättshavarna enligt föreningens stadgar.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning areal m.m.

Beteckning: Killingen 34
Adress: Sveavägen 126
Stadsdel: Vasastaden
Kommun: Stockholm

2.2 Mark

Area: 582 m²
Planbestämmelser: För fastigheten gäller stadsplan fastställd 1936-07-10 samt stadsplan från 1980-10-28.
Ändamål: Fastighetens användning är ej reglerad i den äldre planen. Mot Sveavägen får byggnad uppföras till högst 22 meter. Övan högsta medgivna byggnadshöjd får vind ej inredas till bostadsändmål ed. I tilläggsbestämmelserna från 1980 anges att byggnadsdel ovan bottenvåningen skall utnyttjas för bostadsändamål. Befintlig bebyggelse bedöms ej vara uppförd i strid mot planen.
Dispositionssätt: Äganderätt
Läge, område: Fastigheten är belägen i Vasastaden i Stockholms innerstad. Närmaste tunnelbanestation är Rådmansgatan ca 400 meter österut. Busshållplatser finns bl.a. längs Sveavägen och Odengatan. Kommersiell service finns vid Odenplan ca 500 meter söderut. Omgivningen domineras av bostadshyreshus med inslag av lokaler. Fastigheten har ett attraktivt läge för bostadsändamål dock relativt trafikstört.

2.3 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår: 1936
Ombyggnadsår: Successivt underhåll
Grundläggning: Troligen betongpålar

SBH

Fasader:	Puts, socklar av granit mot gatan.
Stomme:	Grundmur, pelare och delar av väggarna i betong, övriga bärande innerväggar och ytterväggar av tegel.
Bjälklag:	Tunna oarmerade betongplattor mellan stålbalkar. Ovanpå betongplattan fyllning och övergolv. Gårdsbjälklaget har tjockare betongplatta.
Yttertak:	Skiffer mot gatan och falsad plåt i övrigt.
Fönster:	Kopplade träbågar med 3-glasfönster mot Sveavägen, i övrigt 2-glas.
Balkonger:	Betong mellan stålbalkar, som kragar ut från bjälklagen.
Vindsutrymmen:	Innehåller lägenhetsförråd.
Källarutrymmen:	Tvättstuga, fastighetstekniska utrymmen och lokaler.
Trapphus:	Trapphus med marmor i steg och plan med målade väggar och tak.
Hiss:	Personhiss från byggnadsåret, ytskikt i hisskorgen utbytt.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, undercentral i gamla pannrummet.
Ventilation:	Självdug i bostadsdelen.
Användningssätt:	Bostäder. Lokaler i markplan och delar av källaren.
Gemensamma utrymmen:	Tvättstuga och förrådsutrymmen.
Servitut:	Fastigheten belastas och gynnas av avtalsservitut avseende gemensam innergård samt garaagedfart för fastigheterna Killingen 35-40. Fastigheten saknar skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning.

2.4 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

24 lägenheter på 6 våningsplan, 3 butikslokaler. På varje våningsplan finns två lägenheter om 2 r o k samt två lägenheter om 1 r o k.

Bostadslägenhetsyta	1 098 m ²
Kontor	526 m ²
Total yta	1 624 m ²

Inredning bostäder

Bostäder:	Ojämnt inre skick, tapetserade väggar och målade tak. Mindre lägenheterna har eldningsbar öppen spis.
Köksinredning:	Utrustade med rostfri diskbänk (låg höjd) gasspis samt liten kyl.
Badrumsinredning:	Ett fåtal av lägenheterna har renoverade badrum. I de renoverade badrummen finns klinker på golv, badkar och till två tredjedelar kalkade väggar. I övrigt gäller ursprungsstandard med inkalade badkar, klinker och till hälften kaklade väggar.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Vardagsrummen har parkettgolv, i köken förekommer främst plattmattor och i hall ligger marmor.

2.5 Lokalhyror

Styrelsen bedömer att hyrorna för lokalhyreskontrakten ligger på en marknadsmässig nivå, i något fall möjligen för låg. Hyrorna har bedömts öka med ca 2% årligen. Dessa höjningar finns inlagda i beräkningen av föreningens årliga intäkter med hänsyn till respektive lokalkontrakts löptid, se under punkt 11.

3. RENOVERINGSBEHOV

Enligt bostadsrättslagen 9 kap 20§ har styrelsen den 2 november år 2000 låtit genomföra en besiktning av fastigheten och byggnadens skick. Besiktningen har utförts av Tyréns Byggkonsult och redovisas i ett utlåtande 2000-11-02. Utlåtandet bifogas planen, bilaga A.

Åtgärder

Enligt utlåtandet är noterade åtgärder som bedöms nödvändiga att utföra inom de närmaste fem åren kostnadsberäknade till ca 4 120 000 kr exklusive mervärdesskatt. I dessa åtgärder ingår bland annat byte av VA-stammar och elledningsnät samt ytskiktsrenovering i tekniska utrymmen.

Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta

Stambyte	
VVS -arbeten	950 000 Kr
Byggnadsarbete	2 200 000 Kr
Elinstallationer	
Stigare & elcentraler i lgh	370 000 Kr
Ledningsnät i lgh	230 000 Kr
Servisledn. & fastighetscentral	190 000 Kr
Övriga åtgärder	
Ytskikt i soprum, tvättstuga, UC	40 000 Kr
Fasadtvätt	140 000 Kr
Totalt	4 120 000 Kr
Moms	1 030 000 Kr

4. FÖRSÄKRINGAR

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdesförsäkrad.

5. Taxeringsvärde 2001 (beräknat)

	Taxeringsvärde (m ²)	Ytor (m ²)	Hyror
Bostäder	8 854 000 kr	1 098	893 052 kr
Lokaler	3 164 000 kr	526	417 539 kr
Övrigt			
Summa	12 018 000 kr	1 624	1 310 591 kr

6. Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet	24 000 000 kr	14 778 kr/m ² totalyta inkl lokaler	
Pantbrevskostnad (nya)	178 000 kr	Befintliga pantbrev	995 000 kr
Lagfart	360 000 kr		
Ingående likviditet	250 000 kr		
Summa anskaffningskostnad	24 788 000 kr		

7. Finansieringsplan

Lån i föreningen	Lånebelopp	Amortering	Bindningstid	Ränta %	Räntekostnad
Banklån					
lån 1	7 000 000 kr	14 000 kr	3 år	5,52%	386 400 kr
lån 2 (ej erl insatser)	2 630 700 kr		rörlig	4,20%	110 489 kr
Checkkredit	250 000 kr			7,00%	17 500 kr
Medlemmarnas insatser	14 903 454 kr				
Totalt	24 784 154 kr				

Föreningens banklån, lån 2, är rörligt och amorteras i framtiden när lägenheter upplåtes.

h
sp

8. Beräkning av föreningens årliga utgifter

Ar	2001	2002	2003
a.) Kapitalkostnader			
Räntor	514 389 kr	513 617 kr	797 124 kr
Amorteringar	14 000 kr	14 000 kr	14 000 kr
b.) Drift och underhåll			
Värme	152 000 kr	155 040 kr	158 141 kr
Sotning	10 000 kr	10 200 kr	10 404 kr
EI	18 000 kr	18 360 kr	18 727 kr
Vatten och avlopp	30 000 kr	30 600 kr	31 212 kr
Hushåll och grovsopor	6 000 kr	6 120 kr	6 242 kr
Förvaltning	46 000 kr	46 920 kr	47 858 kr
Reparationer och underhåll	45 000 kr	45 900 kr	46 818 kr
Försäkring	15 000 kr	15 300 kr	15 606 kr
Städning	30 000 kr	30 600 kr	31 212 kr
Oförutsedda kostnader	50 000 kr	51 000 kr	52 020 kr
Summa kapital och driftsk.	930 389 kr	937 657 kr	1 229 365 kr
c.) Fastighetsskatt	93 618 kr	95 490 kr	97 400 kr
d.) Fondavsättning	36 054 kr	36 775 kr	37 511 kr
Summa årliga utgifter	1 060 061 kr	1 069 922 kr	1 364 275 kr

9. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Bostadshyror (85% anslutning)	133 958 kr	136 637 kr	139 370 kr
Lokalhyror	417 539 kr	425 890 kr	434 408 kr
Vidaredebiterad f-skatt	31 640 kr	32 273 kr	32 918 kr
Årsavgifter (85% anslutning)	476 925 kr	475 122 kr	757 580 kr
Summa årliga intäkter	1 060 061 kr	1 069 922 kr	1 364 275 kr

Noter:

Fondavsättningen motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet

Driftskostnaderna bedöms öka med 2% per år
 Fastighetsskatten bedöms öka med 2% per år
 Bostads och lokalhyrorna har bedömts öka med 2% per år

Fastighetsskatten för bostadsdelen bedöms till 0,7% och för lokaldelen till 1,0%.

u
 5/5

10 Lägenhetsförteckning Brf Killingen 34

Namn	Lgh nr	Yta	Andelstal poängber.	Arsavgift		Nuvarande månadshyra	
				till Brf	per månad till Brf		
Kent Larsson	111	52	5,28469%	787 602 kr	25 204 kr	2 100 kr	3 386 kr
Eva Svensson	112	39	4,07448%	607 238 kr	19 432 kr	1 619 kr	2 794 kr
Bengt Nilsson	113	39	4,06163%	605 323 kr	19 371 kr	1 614 kr	2 648 kr
David Broman	114	53	5,38902%	803 150 kr	25 702 kr	2 142 kr	3 798 kr
Mikael Olsson	121	52	5,36348%	799 344 kr	25 580 kr	2 132 kr	3 352 kr
Lars Ahlander	122	39	4,14518%	617 776 kr	19 769 kr	1 647 kr	2 668 kr
Alvaro Is-Rojas	123	39	4,17222%	621 805 kr	19 898 kr	1 658 kr	2 976 kr
Gunil Elm-Törnkvist	124	53	5,43727%	810 341 kr	25 932 kr	2 161 kr	3 417 kr
Andreas Röjmar	131	52	5,48817%	817 927 kr	26 174 kr	2 181 kr	3 841 kr
David Bonde	132	39	4,23799%	631 607 kr	20 212 kr	1 684 kr	2 794 kr
Inger Johansson	133	39	4,23053%	630 495 kr	20 176 kr	1 681 kr	2 709 kr
Rut Wingfeldt	134	53	5,51903%	822 526 kr	26 322 kr	2 193 kr	3 417 kr
Anna-Greta Sjölander	141	52	5,52260%	823 057 kr	26 339 kr	2 196 kr	3 302 kr
Soroush Sohrabi	142	39	4,30870%	642 145 kr	20 549 kr	1 712 kr	2 668 kr
Clarissa Strand	143	39	4,30690%	641 877 kr	20 541 kr	1 712 kr	2 648 kr
Ann-Marie Sjöholm	144	53	5,60851%	835 862 kr	26 748 kr	2 229 kr	3 504 kr
Oda Olsson	151	52	5,61648%	837 049 kr	26 786 kr	2 232 kr	3 440 kr
Sune Nilsson	152	39	4,39791%	655 440 kr	20 975 kr	1 748 kr	2 753 kr
Lena Norin	153	39	4,39683%	655 279 kr	20 970 kr	1 747 kr	2 741 kr
Barbro Hackzell	154	53	5,68254%	846 895 kr	27 101 kr	2 258 kr	3 417 kr
Holger Holmström	161	52	5,69051%	848 082 kr	27 139 kr	2 262 kr	3 352 kr
Åsa Åkerblom	162	39	4,47454%	666 862 kr	21 340 kr	1 778 kr	2 695 kr
Margareta Linne	163	39	4,47041%	666 246 kr	21 320 kr	1 777 kr	2 648 kr
Cherif Lamine	164	53	5,76744%	859 548 kr	27 506 kr	2 292 kr	3 452 kr
Totalt (nuvarande hyresgäster)		1098,0	1,18	17 533 475 kr	561 088 kr		74 421 kr
Anslutning			85%	14 903 454 kr	476 925 kr		

Föreningen avser utföra åtgärder enligt punkt 3 och i samband med detta uppta lån om 5 150 000 kronor till en antagen räntesats om 6%, och en beräknad ränta om ca 310 000 kr/år.

11 Lokalförteckning

Hyresgäst	Area	Lokaltyp	Löptid	Index	Utgående hyra	Hyra
	(m ²)			(%)	(kr)	(kr/m ²)
AA Rabart Biluthyrning	21	Kontor	2005-09-30	100%	45 000	2 143
Woods & Country Korg&Rotting AB	182	Butik	2001-09-30	100%	196 824	1 081
Mellansvenska Elektriska AB	323	Lager	2005-09-30	100%	175 000	542
Televerket		Övrigt 4	2001-12-31	100%	715	
Totalt	526				417 539	

12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

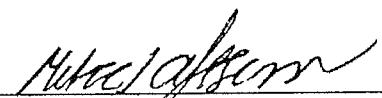
- A. Årsavgifter skall erläggas för bostadsrättema till bestridande av löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.

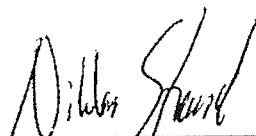
Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenhetens ^{IN SATS} ~~andelstal~~ kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

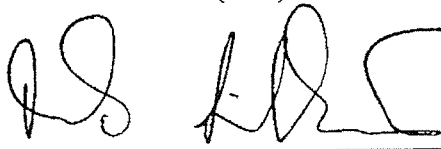
- B. Inom föreningen skall följande fonder bildas.
- Yttre underhållsfond
- C. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- D. Styrelsen bedömer att ytterligare bostadsrätter kommer att upplåtas inom det närmaste året.
- E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.


Stockholm den 24/11 - 2000

Bostadsrättsföreningen Killingen 34


Mikael Olsson (ordf)


Niklas Strand


Mats Lindström


Oda Olsson



13. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2000-12-06 för Bostadsrättsföreningen Killingen 34 i Stockholm, får härmed avge följande intyg.


Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

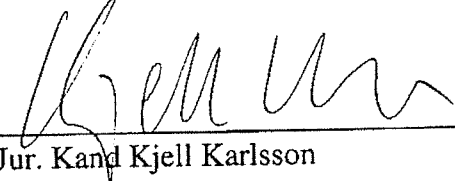
Förutsättningar för registrering enligt I kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Stockholm den 6 december 2000


Jur. Kand Sören Birkeland


Jur. Kand Kjell Karlsson

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1 Besiktningen
Omfattning
Teknisk beskrivning
Sammanfattning
- 2 Besiktningensprotokoll
- 3 Kostnadsbedömning
- 4 Bilagor
Fastighetsutdrag
Ritningar
- 5 Bilder

**Skickbesiktning
Fastigheten kv Killingen 34**

Objektet	Fastighet Killingen 34 Adress Sveavägen 126 Kommundel Vasastan Lagfaren ägare Trygg Hansa Livförsäkrings AB Förvaltning SEB Fastigheter
Beställare	DTZ Swede Property, Sofie Blom
Besiktninganledning	Teknisk besiktning inför en eventuell överlåtelse
Omfattning	Besiktningen är en okulär, översiktlig besiktning som är avsedd att utgöra en bilaga till en ekonomisk plan inför bostadsrättsbildning. Besiktningens karaktär är inte sådan att den kan åberopas som s k jordabalksbesiktning
Teknisk beskrivning	I kv Killingen 34 uppfördes 1936 ett bostadshus i 7 våningar, källare med garage och vindsvåning. Källaren är delvis underbyggd en bakgård. Byggnaden är motbyggd på ena gaveln. Byggnaden inrymmer 24 st lägenheter, 2 butiker och 1 lagerbutik i f d garaget. På varje våningsplan finns två lägenheter om 2 r o k och två lgh om 1 r o k. Byggnaden är grundlagd med betongpålar, utom en pelarrad i garaget som grundlagts på pelarsulor på mark (enligt ritning). Bärande stommen utgörs av grundmurar, pelare och delar av väggar i betong, övriga bärande innerväggar och yttreväggar av tegel. Bjälklagen består av tunna armerade betongplattor mellan stålbalkar. Ovanpå betongplattan fyllning och övergolv. Gårdsbjälklaget har tjockare betongplatta Fasaderna är putsade. Balkongerna är av betong mellan stålbalkar som kragar ut från bjälklagen. Taket är uppbyggt med takstolar från vindsbjälklaget och taktäckning med plåt på takdelen mot gården och skifferplattor mot gatan och gaveln. Piskbalkong finns på vindsvåningen. Källaren är överbyggd med gårdsbjälklag på norra och östra sidan

av byggnaden . Gården är körbar med fordon

Fastigheten är ansluten till stadens fjärrvärmenät med undercentral i f d pannrummet. Uppvärmning är vattenburen med radiatorer. El-servis och stigare är av ursprungligt utförande med fastighetscentral i källaren.

Ventilationen är anordnad med självdragsventilation i lägenheterna. Lokal i källaren har fläktstyrd ventilation.

Personhiss av mindre modell med bytta ytskikt i hisskorg för övrigt ursprunglig från 1937.

Köken är försedda med gasspisar som försörjs med stadsgas.

Tidigare reparationer,
ombyggnader

Mindre ombyggnads- och ändringsarbeten har gjorts i källaren och i butikerna i bottenvåningen.

Fasadrenovering med omputsning gjordes 1971. Balkongräcken har bytts.

Sophanteringen förbättrades på 80-talet

Övriga arbeten har varit av underhålls-, reparationskaraktär och genomförts när de varit tvingande på grund av läckage o d .

I samband med åtgärdade läckage har delar av va-installationer bytts i lägenheterna och främst i badrummen.

Underlag

Ritningar från SBK

OVK-protokoll har ej erhållits

Uppgifter från förvaltare och fastighetsskötare.

Besiktningen

Besiktningen ägde rum 2000-11-02 efter muntlig kallelse av besiktningsmannen

Deltagare:

Åke Lindvall Besiktningsman

Mikael Olsson Brf

Mats Lundström ”

Nicklas Strand ”

Kjell Lundby SEB Fastighetsservice

Sofie Blom DTZ

Vid besiktningen gjordes bedömning av byggdelarnas och installationernas skick genom en betygsättning efter en graderingsskala.

Se besiktningsprotokoll under separat flik



Sammanfattning

Byggnaden är generellt sett i gott skick med hänsyn till sin ålder. Löpande reparationer och underhåll verkar med vissa undantag av mindre omfattning ha genomförts på ett normalt och planerat sätt. De tekniska utrymmena i källarplan har eftersatt underhåll.

VA-installationerna är ursprungliga men byten har skett inom lägenheter där läckage föranlett åtgärder. Vissa delar av stammar och ledningar i källaren har också ersatts vid skador på dessa. Omfattningen av åtgärdade lägenheter har inte kunnat erhållas. Vid kostnadsberäkning av föreslagna åtgärder har räknats med att fem badrum tidigare åtgärdats av totalt 24 st och inte behöver åtgärdas i dag.

Elservis, fastighetscentral och stigarledningar är troligen från 1936. Centraler i lägenheter är bytta men av äldre datum. Servis och elstigare är underdimensionerade m h t dagens behov

Ventilation är anordnad med självdrag. Tilluftventiler i fönsterkarmar/-bågar är i dålig kondition.

Fasaden åtgärdades 1971 men är i dag mycket nedsmutsad och i behov av tvättning.

Åtgärder

Vi föreslår följande åtgärder att vidtas inom en 5-årsperiod:

- VA-installationer byts där så inte skett sedan ursprunglig. I samband härmed renoveras badrum och kök till dagens standard.
- - El-servis och stigare byts. Centraler och ledningsnät byts också i lägenheterna och kompletteras med jordfelsbrytare.
- - Ytskiktsrenovering i tekniska ytrymmen
- - Anmärkningar som graderats 4 eller 5 i besiktningsprotokoll

En kostnadsbedömning har gjorts för ovanstående åtgärder och redovisas under separat flik.

Åke Lindvall 08-429 01 48

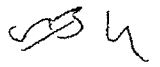
Rev: -

Ort och datum Stockholm 2000-11-02


Åke Lindvall

Distribution Detta utlåtande har upprättats i tre underskrivna original, varav två har sänts med vanlig postförsändelse till beställaren och ett har behållits av besiktningsmannen

Beställare: DTZ Swede Property
Skickbesiktning Killingen 34



Objekt: Kv Killingen 34

2000-11-02

PROTOKOLL
Byggbesiktning

Vid byggbesiktningen görs en bedömning av byggdelen skick genom en betygsättning/graderingsskala:

- Gradering:
1. Utmärkt skick, nyskick
 2. Gott skick med hänsyn till ålder
 3. Godtagbart/ acceptabelt
 4. Vissa defekter, bör åtgärdas
 5. Dåligt skick

I besiktningsprotokollet görs anmärkning om speciella skador t ex hur allvarliga skador, hänvisning till foton, behov av särskild kontroll/utredning

Objekt: Kv Killingen 34

2000-11-02

- Gradering :1. Utmärkt skick, nyskick
 2. Gott skick mht ålder
 3. Godtagbart / acceptabelt
 4. Vissa defekter, bör åtgärdas
 5. Dåligt skick

Lokal eller byggnadsdel	Anteckning vid besiktning	Grad-	Anmärkning
MARK			
Gård	Stenbeläggning Planteringar	3 3	Ojämn yta Eftersatt underhåll
UTVÄNDIGT			
Fasader	Putsad yta Anrasitputs bv norra fasaden Socklar av granit mot gatan Putsade socklar mot gård Sprickor i sockeln , spjälkningar Stuprör och fönsterbleck i koppar	3 3 2 3 4 2	Nedsmutsad. Rostfläckar efter ventgaller Skador i sockel och fasad nära marken. Del av stuprör mot gatan bytt
Fönster	Fönster i lägenheter av trä, målade, med 2-glas kopplade bågar Fönsterpartier med glas och metall i butiker	2 3	Fönstren ljudisolerade med tjockare glas i innerbågen
Entré, portar	Glasparti med ek Dörrar mot gården	2 4	 Dörr mot f d cykelförråd dålig
Balkonger	Beläggning med asfalt Räcken av aluminium Rost på stålbalkar i framkant och undersida	3 2 4	Enstaka sprickor Fuktfläckar på undersida och några putsläpp i ytterhörn Stålet kräver underhåll

Objekt: Kv Killingen 34

2000-11-02

Yttertak	Skiffer mot gatan	2	Plåt bytt för ett år sedan
	Skivtäckning med falsad fabriksbelagd plåt f ö	2	
	Takbryggor, snöräcken	2	
	Plåtrännor, venthuvar, takfotar	2	
Piskbalkong	Beläggning asfalt	2	Omlagt nyligen Ny dörr
	Räcke i framkant omålat	4	
INVÄNDIGT			
Entré och tapphus	Ytskikt	2 2	Ljusschakt i trapphuset med fönster mot norr
	Marmor på golv och i trappor Väggar och tak målade		
Vindsvån			
Kallvind	Vindskontor i kallt utrymme	2,3	Läckage har förekommit tidigare Efter taket omlagt, OK!
	Takstolar och panel Läckagemärken vid takgenomföringar på ett par ställen, vid rör och fönster		
Hissmaskinrum	Ytskikt	3	Ny hissmaskin Ytskikt bytta i gamla hisskorgen. Gallergrind behållen
	Hisskorg med ny inredning	3	
Källarvån			
F d pannrum, fjärrvärme	Ytskikt	5	Obefintliga ytskikt Fjärrvärme installerad 94 Ingen asbestinventering gjord (finns ev i rörkrökar)
	Gamla ledningar troligen ursprungliga delvis. Rost på vattenledning	4,5	
Tvättstuga	Ytskikt	3	Rost och rosthål på avloppsledn. Bubblor i tak
	Utrustning	2	
Mangelrum, torkrum	Ytskikt	3	Rostskador på rör och rinningar på vägg bakom ledning
	Sprickor i golvet	4	
WC	Ytskikt	3	
	Porslin	3	



Objekt: Kv Killingen 34

2000-11-02

Elcentral, fastighet	Ytskikt Ursprungliga installationer till större delen	4	Kavel-TV
Soprum, bv bredvid entrén	Ytskikt	4,5	Sopnedkast kvar. Sopkärl av plast
Butik Biluthyrning	Ytskikt Ingen mek ventilation	2,3	Bakom butik förråd och WC
Butik/lager i källarvån			
Nedfart	Asfaltbeläggning Sprickor i tak och vägg i nedre delen	2 4	
Lager/butik	Ytskikt Lagningar och nya sprickor förekommer i grundmurar mot gården. Lokalt är golvet avsevärt lägre	3 4	Fastighetsgräns mitt i lokalen Det lägre golvet kan bero på sättningar Mittpelare i lokalen är inte pålade enligt ritningar
WC, pentry	Ytskikt	3,4	
Lägenheter			
	Radiatorventiler Tilluftventiler i fasad Öppningsbeslag till fönster och balkongdörrar ursprungliga	3,4 3,4 3,4	Ursprungliga, saknar termostat Gamla stängda, nya ventiler i fönsterbågar. Dålig funktion Beslagen mycket tröga efter fönsterrenoveringen
Vån 5 tr Olsson, 2 rok			Lägenheten genomgående ytskiktsrenoverad 1992
Kök	Ytskikt Ursprungl inredning gasspis	2 3	I gott skick för sin ålder
Vardagsrum, sovrums	Ytskikt	2	
Badrum	Ytskikt Ursprunglig std. Utrustning	3 3,4 4	I gott skick för sin ålder Inbyggt badkar Uttjänt