

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Killingen 38

Sveavägen 134, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Killingen 38, 113 50 Stockholm, org. nr: 769615-4637

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Killingen 38 med org. nr: 769615-4637 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 16 november år 2006 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med PP Pension Fastigheter AB förhandlat om förvärv av fastigheten Killingen 38. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag, d.v.s. bostadsrättsföreningen Killingen 38 kommer att förvärva aktier i ett aktiebolag som i sin tur äger fastigheten Killingen 38. Fastigheten Killingen 38 kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Killingen 38 från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Bolaget (Fastighetsaktiebolaget Vålåtorpet) äger som sin enda tillgång fastigheten Killingen 38 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av PP Pension Fastigheter AB.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från PP Pension Fastigheter.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2012 om 44 075 000 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det fjärde kvartalet år 2013 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Killingen 38.

På fastigheten finns ett flerbostadshus, med underliggande garageplan vilket inrymmer bilförsäljnings- och verkstadsverksamhet. Byggnaden inrymmer idag 41 bostadslägenheter samt 1 kontor, 1 lagerlokal, 1 garagelagerlokal och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Samtliga lägenheter, förutom en (nr 6822-1504) är för närvarande uthyrda. Samtliga lokaler är för närvarande uthyrda.

Lägenhet nr 6822-1504 kommer att upplåtas med bostadsrätt och säljas på den öppna marknaden efter föreningens tillträde av fastigheten. Föreningens vinst om ca 500 000 kr kommer att tillskjutas renoveringsfonden.

Finansieringen av den vakanta lägenheten nr 6822-1504 kommer att ske genom tillfälligt rörligt lån som löses i samband med försäljningen av lägenheten. Räntekostnader för det tillfälliga lånet är ej medräknade i denna ekonomiska plan eftersom föreningen kommer att lösa lånet inom snar framtid.

Fastigheten ingår i 2 st Gemensamhetsanläggningar:

Stockholm Killingen GA:3 och Stockholm Killingen GA:4. Gemensamhetsanläggningarna avser gemensam gård och gemensamma byggnadskonstruktioner enligt nedan.

Stockholm Killingen GA:3 avser gemensam gård, där in- och utfart sker från Sveavägen. I GA:3 ingår fastigheterna Killingen 34-40. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Stockholm Killingen GA:4 avser gemensamma byggnadskonstruktioner i källarplan. Med byggnadskonstruktioner avses pelare och väggar samt de installationer och anordningar som erfordras för anläggningens funktionella drift.

Fastigheten är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning nyttjar en momsgrad om ca 36,5 procent. För föreningen innebär det möjlighet att dra av motsvarande del av driftmoms. I denna ekonomiska plan upptages ett avdrag av om 60 000 kr gällande mervärdesskatt.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Killingen 38
 Adress: Sveavägen 134
 113 50 Stockholm

Tomtens areal: 1 317 kvm

Bostadsarea: 1 794 kvm (41 lgh)
 Lokalarea: 1 053 kvm (3 enheter)
 2 847 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1937. Byggnaden med adress Sveavägen 134 har 6 våningsplan samt källar-/garageplan och vind.

Byggnaden inrymmer 41 bostadslägenheter samt 1 kontor, 1 lagerlokal, 1 garagelagerlokal och i övrigt förråds- och driftsutrymmen. Byggnaden har en bostadsentré med adress Sveavägen 134 samt en infart till garagelagerlokalen med adress Sveavägen 136.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna på vinden i byggnaden.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral.

Ventilation: Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft via spaltventiler i fönster.

Lokaler och garage: Mekanisk till- och frånluft med separata aggregat.

El: Huvudelcentralen är belägen i källaren.

Sophantering: Sopnedkast i trapphus till sopsäcksväxlare belägen i markplan.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA samt ComHem.

Hiss: Det finns totalt 1 linhiss för 3 personer motsvarande 240 kg.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstugan är belägen i källarplan. Tvättstugan innefattar 3 tvättmaskiner, 1 torktumlare och 1 mangel. Separat torkrum med avfuktare.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Hårdgjord mark på terassbjälklag med planteringar i lådor samt sandlåda.

Garage och Parkering

Byggnaden på fastigheten innefattar ett garage i källarplan vilket inrymmer bilförsäljnings- och verkstadsverksamhet.

Parkeringsplatser på gemensamgård som ingår i gemensamhetsanläggning GA:3 och förvaltas av Killingens Samfällighetsförening.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Inskrivningar:

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad inskrivning.

Rättigheter och Servitut:

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avloppsledning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-36/2028A.1
Avloppsledning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-36/2028.1
Avloppsledning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-36/2028B.1
Avloppsledning	Last	Avtalsservitut	01-IM2-36/2028C.1
Avloppsledning	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-36/2029.1
Källarnedfart	Förmån	Avtalsservitut	01-IM2-57/2239.1
In- och utfart	Förmån	Officialservitut	0180K-2008-38149.1

Gemensamhetsanläggningar: Stockholm Killingen GA:3 samt GA:4.

Stockholm Killingen GA:3:

Avser gemensam gård, där in- och utfart sker från Sveavägen. I GA:3 ingår fastigheterna Killingen 34-40. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift. Andelstalet för Killingen 38 är 14/100 och avser kostnaderna för anläggningens drift och utförande. Fastigheten är representerad i Killingens samfällighetsförening (org nr 717909-9721).

Stockholm Killingen GA: 4:

Avser gemensamma byggnadskonstruktioner i källarplan. Med byggnadskonstruktioner avses pelare och väggar samt de installationer och anordningar som erfordras för anläggningens funktionella drift. Deltagande fastigheter i Killingen GA:4 är fastigheterna Killingen 37-39. Andelstalet för Killingen 38 är 1/10 gällande fördelningen av kostnaderna för anläggningens utförande och drift.

Planbestämmelser

Stadsplan: Killingen del av kv. 1936-07-10, akt 0180-1697A, A4, 0180-E50/1936.
Del av kv Killingen. 1938-07-08, akt 0180-1942B, A4, 0180-E82/1938.

Fastighetsrättsliga
Åtgärder:

Tomtmätning, 1936-06-17, akt 0180-A435/1936.
Införd i tomtboken, 1936-06-22.
Anläggningsåtgärd, upphävt servitut, 2007-08-15, akt 0180K-2006-16195.
Anläggningsåtgärd, 2010-07-23, akt 0180K-2008-38149.

Tomt

Äganderätt om 1 317 kvm.

ByggnadsdispositionSveavägen 134

Källare vån -1: Källaren inrymmer tvättstuga, driftsutrymmen, lagerlokal, el-central, värmeundercentral, cykelförråd samt förrådsutrymmen. Bilförsäljnings- och verkstadsverksamhet, fläktutrymme för garaget.

Entréplan/bottenvåning: Entré till bostäder samt bostäder.

Våningsplan 1-5: Bostadslägenheter.

Våningsplan (vind): Hissmaskinrum, fläktrum, lägenhetsförråd och driftsutrymmen.

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Plattor på grus samt 3 st pelare på berg.

Stomme: Tegel.

Bjälklag: Järn/trä.

Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme.
Trapphus entré:	Naturstengsgolv, målad puts på vägg och målade tak eller undertak. Handledare och räcke.
Yttertak:	Sadeltak med falsad plåt.
Fasadbehandling:	Putsad fasad med inslag av granit.
Balkonger: Fönster:	Balkonger med plåtinklädnad samt indragna balkonger. 2- glas träfönster kopplade med bågar.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från undercentral.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft via spaltventiler i fönster. Lokaler och garage: Mekanisk till – och frånluft med separata aggregat. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för bostäderna är utförd och godkänd till och med 2019-04-24. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för lokalerna är utförd och godkänd till och med 2016-04-24.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vinden.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Varierande standard i lägenheterna. Golv i vardagsrum är belagda med parkett, övriga golv belagda med parkett, linoleum- eller plastmatta i kök. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspis med ugn, spiskåpa eller kolfilterfläkt, kyl- och frys. Skåpinredning i huvudsak från byggnadsåret. Inredning och utrustning är av blandad karaktär och ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv och väggarna är beklädda med kakel. Målade tak. Utrustningen består av badkar eller duschplats samt wc-stol samt tvättställ samt vattenradiator.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 14 maj år 2013 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 2 860 000 kr.

En avsättning till reparationsfonden på 2 400 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Utöver denna avsättning kommer vinsten från försäljningen av den vakanta lägenheten nr 6822-1504 om ca 500 tkr att tillföras föreningens reparationsfond.

2013090902269

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten	88 000 000 kr	
Lagfart 1,5%	661 125 kr *	
Pantbrev 2%	233 000 kr **	
Ombildningskostnad	676 875 kr	
Reservavsättning till reparationsfond	2 400 000 kr ***	
Totala anskaffningskostnader:	91 971 000 kr	91 971 000 kr****

*Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet 2012.

**Pantbrev finns upptagna upp till 14 963 000 kr.

***Tillkommer vinst vakant lägenhet ca 500 tkr.

**** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2013 baserat på bedömt taxvärde

Bedömt taxeringsvärde			
Bostäder	49 400 000 kr	1210 kr/lgh	49 610 kr kommunal bostadsavgift
Lokaler	3 778 000 kr	1,0%	37 780 kr fastighetsskatt
Totalt	53 178 000 kr		87 390 kr

D. Finansieringsplan

Nya lån*

Grundlån (100% uppslutning)	xxbanken	19 727 647 kr
Tillkommer finansiering uteblivna insatser	xxbanken	6 833 873 kr
		26 561 520 kr

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
Banken xxx	6 640 380 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,50%
Banken xxx	6 640 380 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,25%
Banken xxx	6 640 380 kr	Pantbrev	5 år	5 år	3,50%
Banken xxx	6 640 380 kr	Pantbrev	8 år	8 år	3,75%
	26 561 520 kr				

Summa lån 26 561 520 kr

Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*	72 243 353 kr
Avgår kvarblivande hyresrätter	- 6 833 873 kr
	65 409 480 kr

Summa insatser 65 409 480 kr

Totala skulder och eget kapital 91 971 000 kr

* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

2013090902270

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**Kapitalkostnader**

Räntor	929 653 kr
Amortering	- kr
Avgår i räntebidrag	- kr
Finansieringsnetto	929 653 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	90 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	80 000 kr
Elförbrukning	75 000 kr
Vattenförbrukning	55 000 kr
Uppvärmning	380 000 kr
Sophämtning	70 000 kr
Städning	60 000 kr
GA:3	20 000 kr
Kabel tv	30 000 kr
Försäkring	35 000 kr
	895 000 kr

Avsättning för underhåll

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (minst 0,1 % av fastighetens tax.v.)	107 000 kr

Övriga avsättningar

Avsättning till utjämningsfond	0 kr
--------------------------------	------

Övriga kostnader

Tomträttsavgäld	- kr
Fastighetsskatt	87 390 kr
Statlig inkomstskatt	- kr
	194 390 kr

Summa kostnader**2 019 043 kr****Årsavgifter**

1617 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	655 kr	1 058 295 kr
------------------------------------	--------	--------------

Övriga intäkter

Intäkter från brf's hyresrätter	253 320 kr
Avdragen ingående mervärdesskatt	60 000 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler	647 428 kr *
	2 019 043 kr

*Hyran är angiven inklusive eventuella tillägg t ex värmetillägg och fastighetsskatt.

Summa intäkter**2 019 043 kr**

R.	Nr	Vän	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
	6822-1001	BV	Åsgård Samuel	31,6	1,8336%	2,0347%	1 179 866 kr	37 338 kr	1 796 kr	21 554 kr
	6822-1002	BV	Haldorson Linda	47,2	2,7388%	3,0392%	1 762 331 kr	37 338 kr	2 683 kr	32 195 kr
	6822-1003	BV	Ijungsberg Charlotta	39,4	2,2862%	2,5369%	1 471 099 kr	37 338 kr	2 240 kr	26 875 kr
	6822-1005	BV	Klett Elisabeth	81	4,1784%	4,6367%	2 647 532 kr	32 686 kr	4 093 kr	49 119 kr
	6822-1006	BV	Forslund Birger	39	2,2630%	0,0000%	1 456 164 kr	37 338 kr	0 kr	0 kr
	6822-1007	BV	Doverhagen-Leiring Teo	32	1,8568%	2,0605%	1 194 801 kr	37 338 kr	1 819 kr	21 827 kr
	6822-1101	1 tr	Zetterlund Birgitta	35	2,0309%	0,0000%	1 382 843 kr	39 510 kr	0 kr	0 kr
	6822-1102	1 tr	Wennsten Thomas	64,5	3,3273%	0,0000%	2 336 983 kr	36 232 kr	0 kr	0 kr
	6822-1103	1 tr	Pettersson Strandberg Britt-Marie	40,5	2,3500%	2,6078%	1 666 975 kr	41 160 kr	2 302 kr	27 625 kr
	6822-1104	1 tr	Falkenberg Ida	39,1	2,2688%	2,5176%	1 610 388 kr	41 186 kr	2 223 kr	26 670 kr
	6822-1105	1 tr	Wiksell Doris	59,1	3,0487%	3,3831%	2 143 841 kr	36 275 kr	2 987 kr	35 839 kr
	6822-1106	1 tr	Dahl Karin	39	2,2630%	2,5112%	1 540 883 kr	39 510 kr	2 217 kr	26 602 kr
	6822-1107	1 tr	Borghug Christer	32,9	1,9090%	2,1184%	1 299 873 kr	39 510 kr	1 870 kr	22 441 kr
	6822-1201	2 tr	Segerfelt Peter	35	2,0309%	2,2536%	1 435 343 kr	41 010 kr	1 989 kr	23 874 kr
	6822-1202	2 tr	Sköldkvist Niklas	64,5	3,3273%	3,6922%	2 433 733 kr	37 732 kr	3 259 kr	39 113 kr
	6822-1203	2 tr	Jonsson-Finne Karl Gunnar	40,5	2,3500%	2,6078%	1 727 725 kr	42 660 kr	2 302 kr	27 625 kr
	6822-1204	2 tr	Demirörs Pelin	39,1	2,2688%	2,5176%	1 669 038 kr	42 686 kr	2 223 kr	26 670 kr
	6822-1205	2 tr	Wisniewska Ewa	59,1	3,0487%	3,3831%	2 232 491 kr	37 775 kr	2 987 kr	35 839 kr
	6822-1206	2 tr	Isaksson Jan-Erik	39	2,2630%	2,5112%	1 599 383 kr	41 010 kr	2 217 kr	26 602 kr
	6822-1207	2 tr	Kristensson Annette	32,9	1,9090%	2,1184%	1 349 223 kr	41 010 kr	1 870 kr	22 441 kr
	6822-1301	3 tr	Kania Anna	35	2,0309%	2,2536%	1 435 343 kr	41 010 kr	1 989 kr	23 874 kr
	6822-1302	3 tr	Ekstrand Ely	64,5	3,3273%	3,6922%	2 433 733 kr	37 732 kr	3 259 kr	39 113 kr
	6822-1303	3 tr	Brorsson Mikael	40,5	2,3500%	2,6078%	1 727 725 kr	42 660 kr	2 302 kr	27 625 kr
	6822-1304	3 tr	Ågestad Zakrisson Inga	39,1	2,2688%	2,5176%	1 669 038 kr	42 686 kr	2 223 kr	26 670 kr
	6822-1305	3 tr	Öhman Toini	59,1	3,0487%	3,3831%	2 232 491 kr	37 775 kr	2 987 kr	35 839 kr
	6822-1306	3 tr	Dahlstrand Vanilla	39	2,2630%	2,5112%	1 599 383 kr	41 010 kr	2 217 kr	26 602 kr
	6822-1307	3 tr	Bergström Lotta	32,9	1,9090%	2,1184%	1 349 223 kr	41 010 kr	1 870 kr	22 441 kr
	6822-1401	4 tr	Lundgren Josef	35	2,0309%	2,2536%	1 487 843 kr	42 510 kr	1 989 kr	23 874 kr
	6822-1402	4 tr	Axelsson Anna	64,5	3,3273%	3,6922%	2 530 483 kr	39 232 kr	3 259 kr	39 113 kr
	6822-1403	4 tr	Johansson Håkan	40,5	2,3500%	2,6078%	1 788 475 kr	44 160 kr	2 302 kr	27 625 kr
	6822-1404	4 tr	Wallfelt Emma	39,1	2,2688%	2,5176%	1 727 688 kr	44 186 kr	2 223 kr	26 670 kr
	6822-1405	4 tr	Masreliez-Quiding Camilla	59,1	3,0487%	3,3831%	2 321 141 kr	39 275 kr	2 987 kr	35 839 kr
	6822-1406	4 tr	Lemhenyi Zoltan	39	2,2630%	0,0000%	1 657 883 kr	42 510 kr	0 kr	0 kr
	6822-1407	4 tr	Lif Bo Erik	32,9	1,9090%	2,1184%	1 398 573 kr	42 510 kr	1 870 kr	22 441 kr
	6822-1501	5 tr	Roggentin Malte	35	2,0309%	2,2536%	1 557 843 kr	44 510 kr	1 989 kr	23 874 kr
	6822-1502	5 tr	Lemethy Lars	61,7	3,1828%	3,5319%	2 565 335 kr	41 578 kr	3 118 kr	37 415 kr
	6822-1503	5 tr	Matar Mikaela	36	2,0889%	2,3180%	1 685 089 kr	46 808 kr	2 046 kr	24 556 kr
	6822-1504	5 tr	Vakant	31	1,7988%	1,9961%	1 457 993 kr	47 032 kr	1 762 kr	21 145 kr
	6822-1505	5 tr	Lundkvist Lars	49,8	2,8896%	3,2066%	2 361 873 kr	47 427 kr	2 831 kr	33 969 kr
	6822-1506	5 tr	Norrbottens-Kuriren	38	2,2049%	2,4468%	1 691 373 kr	44 510 kr	2 160 kr	25 920 kr
	6822-1507	5 tr	Holender Robert	32	1,8568%	2,0605%	1 424 314 kr	44 510 kr	1 819 kr	21 827 kr
			Total Sum	1794	100,00%	100,00%	72 243 353 kr	40 267 kr	88 279 kr	1 059 345 kr
			Bostadshyresgäster							
Nr	Vän	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra					
6822-1006	BV	Forslund Birger	39		56 568 kr					
6822-1101	1 tr	Zetterlund Birgitta	35		54 144 kr					
6822-1102	1 tr	Wennsten Thomas	64,5		85 284 kr					
6822-1406	4 tr	Lemhenyi Zoltan	39		57 324 kr					
		Total Sum			253 320 kr					
		Lokalhyresgäster								
Nr	Vän	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra*	Löptid	Moms	Löptid mån	
6822-2001	KV	Företagsbilar i Stockholm	Kontor	31	1 007 kr	31 212 kr	2014-09-30	JA	36	
6822-2004	BV	CARLONE CONSULT AB	Lager	14	1 714 kr	24 000 kr	2014-09-30		12	
6822-2005	KV	Företagsbilar i Stockholm	Lager	1008	588 kr	592 216 kr	2015-09-30	JA	36	
6822-2001		AB Stokab	Övrigt			- kr	2036-03-31		60	
		Total Sum		1053	615 kr	647 428 kr				
*Årshyran för de kommersiella lokalerna är angivna inklusive debiterad fastighetsskatt, samt övriga tillägg vid tiden för planens upprättande.										
Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.										
Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta med differentiering mellan stora och små lägenheter.										

G. Ekonomisk prognos år 1-11

2013090902273

Ar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Föreningens årliga kostnader											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	26 561 520 kr	26 561 520 kr	26 561 520 kr	26 561 520 kr	26 561 520 kr	26 561 520 kr	26 561 520 kr	26 561 520 kr	26 561 520 kr	26 561 520 kr	26 561 520 kr
Räntor	929 653 kr	929 653 kr	929 653 kr	929 653 kr	929 653 kr	929 653 kr	929 653 kr	929 653 kr	929 653 kr	929 653 kr	929 653 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	895 000 kr	912 900 kr	931 158 kr	949 781 kr	968 777 kr	988 152 kr	1 007 915 kr	1 028 074 kr	1 048 635 kr	1 069 608 kr	1 091 000 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	107 000 kr	109 140 kr	111 323 kr	113 549 kr	115 820 kr	118 137 kr	120 499 kr	122 909 kr	125 368 kr	127 875 kr	130 432 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	87 390 kr	89 138 kr	90 921 kr	92 739 kr	94 594 kr	96 486 kr	98 415 kr	100 384 kr	102 391 kr	104 439 kr	106 528 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	2 019 043 kr	2 040 831 kr	2 063 055 kr	2 085 723 kr	2 108 844 kr	2 132 428 kr	2 156 483 kr	2 181 020 kr	2 206 047 kr	2 231 575 kr	2 257 614 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyror hyreslägenheter	253 320 kr	258 386 kr	263 554 kr	268 825 kr	274 202 kr	279 686 kr	285 279 kr	290 985 kr	296 805 kr	302 741 kr	308 796 kr
Hyror lokaler	647 428 kr	647 428 kr	647 428 kr	666 851 kr	666 851 kr	666 851 kr	686 856 kr	686 856 kr	686 856 kr	707 462 kr	707 462 kr
Avdragen ingående moms	60 000 kr	61 200 kr	62 424 kr	63 672 kr	64 946 kr	66 245 kr	67 570 kr	68 921 kr	70 300 kr	71 706 kr	73 140 kr
Årsavgifter medlemmar	1 058 295 kr	1 073 817 kr	1 089 648 kr	1 086 374 kr	1 102 845 kr	1 119 646 kr	1 116 778 kr	1 134 257 kr	1 152 087 kr	1 149 667 kr	1 168 216 kr
Summa årliga intäkter	2 019 043 kr	2 040 831 kr	2 063 055 kr	2 085 723 kr	2 108 844 kr	2 132 428 kr	2 156 483 kr	2 181 020 kr	2 206 047 kr	2 231 575 kr	2 257 614 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,50%

Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

Hysesförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen

Hysesförhandlingar kommersiella lokaler, garage och parke 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte räntintäkter upptagits. Räntintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 22 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Årsavgift enligt ekonomisk prognos											
med dagens inflationsnivå och dagens											
genomsnittsräntenivå	1 058 295 kr	1 073 817 kr	1 089 648 kr	1 086 374 kr	1 102 845 kr	1 119 646 kr	1 116 778 kr	1 134 257 kr	1 152 087 kr	1 149 667 kr	1 168 216 kr
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	1 323 910 kr	1 339 432 kr	1 355 264 kr	1 351 989 kr	1 368 461 kr	1 385 262 kr	1 382 393 kr	1 399 873 kr	1 417 702 kr	1 415 282 kr	1 433 831 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %	792 680 kr	808 201 kr	824 033 kr	820 759 kr	837 230 kr	854 031 kr	851 163 kr	868 642 kr	886 471 kr	884 051 kr	902 601 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	1 058 295 kr	1 084 711 kr	1 111 981 kr	1 120 711 kr	1 149 773 kr	1 179 773 kr	1 190 736 kr	1 222 703 kr	1 255 699 kr	1 269 152 kr	1 304 305 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	1 058 295 kr	1 062 923 kr	1 067 534 kr	1 052 704 kr	1 057 278 kr	1 061 832 kr	1 046 357 kr	1 050 864 kr	1 055 346 kr	1 039 195 kr	1 043 620 kr

3,50%

Dagens genomsnittsräntenivå

2,00%

Dagens inflationsnivå

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Killingen 38:s förvärv av fastigheten Killingen 38, Stockholm, via förvärv av aktierna i ett av PP Pension Fastigheter AB helägt nystartat dotteraktiebolag. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

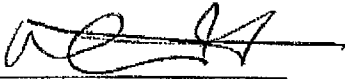
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

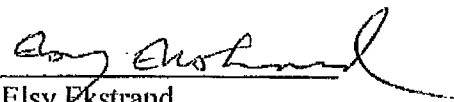
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

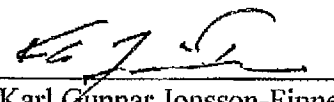
Stockholm den 21 augusti år 2013

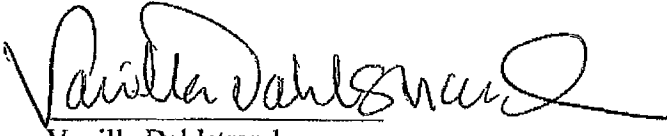
Bostadsrättsföreningen Killingen 38


Lars Lemethý


Elisabeth Klett


Elsy Ekstrand


Karl Gunnar Jonsson-Finne


Vanilla Dahlstrand

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Killingen 38, Stockholm (769615-4637) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadga, utdrag från fastighetsdata, underhållsteknisk besiktning, aktieöverlåtelseavtal, lokalhyresavtal samt låneoffert) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av föreningens fastighet. Vi noterar vidare att i planen uppgivna ytor inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen och vi noterar att ingen amortering, avskrivning eller ränteuppräknings har visats i prognosen. Vidare får vi allmänt upplysa om risk för hyresbortfall p g a avflyttning eller när hyresmarknaden förändras.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de ekonomiska- och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

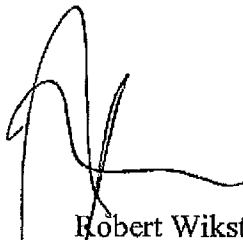
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 41 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte tre lokaler. Föreningens hus består av en byggnad varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 26 augusti 2013



Lennart Fällström



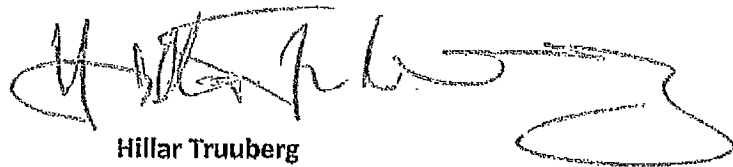
Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

PROJEKTLEDAR
HUSET

Stockholm Killingen 38

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till bostadsrättsföreningens
ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2013-05-24

Stockholm Killingen 38 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Killingen 38 genom Öhlin & Fellingner Fastigheter AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 14 maj 2013 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter och i huvuddelen av fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vidare besöktes hyreslokalen inom gemensamhetsanläggningen. Vid besiktningstillfället var det regnigt samt ca 10 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, ritningsstudier samt information från försäljningsprospekt upprättat av Catella. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- KG Johnsson, boende
- Lars Lemethy, boende
- Tord Öberg, Einar Mattsson AB
- Håkan, Einar Mattsson AB
- Hanna Öström, Catella Corporate Finance HB
- Jonas Lindell, Catella Corporate Finance HB
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner AB
- Carl Johansson, Öhlin & Fellingner AB
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Killingen 38	
Adress:	Sveavägen 134	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	PP Pension Försäkringsförening	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	1 317 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källarplan, bottenvåning och 5 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	1937	
Areor:	Bostäder	1 798 m ²
(exkl garage)	Lokaler	1 053 m ²
	Totalt	2 851 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, lokal, garage / lager, förråd, tvättstuga	
Bottenvåning:	Bostadsentré, bostäder	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Förråd, driftsutrymmen	
Undergrund:	Lera	
Grundläggning:	Pålade grundmurar av betong till berg.	
Stomme:	Konstruktionsbetong, tegel.	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stål balkar, fyllning, överbetong, ytskikt.	

Yttertak:	Enkelfalsad plåt.
Takterrass och kungsaltaner:	Konstruktionsbetong, isolering, överbetong, tätskikt. Galvaniserat räcke och plåtskärm.
Balkonger:	Betongplatta, galvaniserat räcke, plåtskärm.
Fasader:	Betongsockel, puts i våningsplan. Natursten i vissa omfattningar.
Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, isolering, tätskikt, ytskikt.
Fönster:	Bostäder: 2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Naturstengolv, målade puts på vägg och målade tak. Handledare och räcke.
Entré:	Natursten, målade (dekorerade) väggar och målat tak.
Entréport:	Stålparti med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta / linoleum i de flesta övriga rum Klinker i vissa hallar Plastmatta eller linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Variationer i utförande förekommer mellan olika lägenheter.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. TM i vissa. Variationer i utförande kan förekomma.

Tvättstuga:	3 TM, 1 TT, 1 mangel. Torkrum med kondens- avfuktare. Målade golv, väggar och tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeunder- central av blandad ålder. VVX från 2006. Övrig utrustning från ca 1988.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i all huvudsak från byggnadsåret (nyare i badrummen). Värmestammar från bygg- nadsåret. Radiator- och stamventiler utbyta ca 1988.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med fläktar på vind- en. Tilluft via spaltventiler i fönster. Lokaler och garage: Mekanisk till- och frånluft med separata aggregat.
VA-installationer:	Avlopp av MA-rör och plast, varm- och kall- vatten av koppar. Installationerna är till stor del från ombyggnadsåret. Under bottenplattan finns äldre installationer.
Elinstallationer:	Elinstallationer i all huvudsak från byggnadsåret. 3-fas till 2 enheter, 1-fas till övriga lägenheter.
Hiss:	1 hiss, 3 personer, 250 kg. Hissmaskineri av blandad ålder. Hissen är besiktigad och godkänd till april 2014.
Sopphantering:	Sopnedkast till sopsäcksväxlare.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor uppe på terrassbjälklag med vissa planteringar i lådor.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1937. En förhåll- andevis omfattande ombyggnad utfördes 1988. Efter detta har enbart löpande underhåll utförts. Nära förestående åtgärdsbehov finns främst av- seende balkonger och fönster.
OVK-status:	Godkänd OVK med löptider till april 2016 för lo- kaler och garage respektive april 2019 för bostäd- er finns.
Energideklaration:	Utförd.

2013090902282

Radon:

Radonmätningar med mätvärden under gränsvärdet har utförts. En mätning i källaren översteg dock gränsvärdet.

Asbest:

Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplan.

452

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Ingen fuktgenomslag noterades i källarytterväggar i anslutning till bostadshuskroppen. I underliggande lokal noterades gamla fuktgenomslag genom gårdsbjälklaget på några platser vid bostadshusets ytterväggsliv. Enligt uppgift har hela tätskiktet omlagts samt alla dagvattenbrunnar med tillhörande rörsystem som hör till Killingen 38 bytts ut. I övrigt kunde inga fuktgenomslag noteras genom gårdsbjälklaget.

Sättningar finns i fyllningen under bostadshuskällarens golv. Inget akut åtgärdsbehov, men på 5-10 års sikt (tidpunkten är mycket svårbedömd) bedöms reparationer behöva utföras bl a för att inte riskera brott i samlingsavlopp under bottenplattan. Även inom gemensamhetsanläggningslokalen (garaget) noterades marginella sättningar i underliggande mark.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar samt i vissa ytterväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Putsade fasaddelar i våningsplan, senast åtgärdade ca 1988 i normalt skick. Generellt bedöms det vara minst 10 år till kommande åtgärd. I anslutning till yttertakets finns ett par putsskador uppkomna pga fuktgenomslag som har akut åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / takterrasser / kungsaltaner

Yttertak belagt med enkelfälsad plåt. Plåten har sannolikt lagts om ca 1988 och är i tillfredsställande skick. Ommålning rekommenderas om ca 6-7 år.

Takavvattning i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Takstegar och övrig taksäkerhet i normalt skick.

Takterrass på vind samt kungsaltaner på plan 5 har tätskikt som sannolikt lagts om ca 1988. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med platta av betong, räcke av galvaniserat stål och med plåtskärm. Balkongerna är i genomgående slitet skick. Balkongrenovering behöver utföras inom nära framtid.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

2-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är i påtagligt slitet skick, speciellt i den del av huskroppen som är närmast Sveavägen. Nära förestående renovering rekommenderas. Parallellt byts tätningslister och utförs justering av fönstren.

Fönsterdörrar till balkonger / kungsaltaner åtgärdas samtidigt.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti och gårdsdörr i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Befintlig maskinpark är av blandad ålder. 1 TM och 1 TT i nära behov av utbyte. 1 TM från 2003 byts om ca 5-6 år. Övrig maskinpark har sannolikt 10 års återstående teknisk livslängd. Ytskikt i normalt skick.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd etc:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion. Den dag sopkarusellens funktion upphör behöver man hitta en alternativ sophanteringslösning.

5.1h Lägenheter

6 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan generellt anses vara i ytskiktsmässigt likartat skick.

Badrummens yt- och tätskikt är idag ca 25 år gamla. Drygt 25 år är en normal teknisk livslängd för ett plastmattgolv i ett badrum. I 3 av de 6 besökta lägenheterna noterades plastmattesläpp vid golvbrunnen. Enligt föreningens stadgar ligger yt- och tätskiktsansvaret inom badrummen på respektive bostadsrättshavare. Total kostnad för åtgärdande bedöms till ca 110 000:- (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya tätskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporsslin och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer i badrummet samt utbyte avlopp och vatteninstallationer till anslutningspunkt mot stam.

Elinstallationer inom lägenheterna i övrigt är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Efter ett eventuellt förvärv övergår det inre underhållsansvaret för lägenheterna till bostadsrättshavarna.

5.1i Lokaler

"Garaget":

Ytskikt i normalt skick. Garagegolven i tillfredsställande skick. I smärre del av garagetaket finns vissa fuktgenomslag, utan att nära förestående åtgärdsbehov föreligger. Bärande pelare är genomgående i gott skick.

Övriga lokaler:

Ej tillgängliga.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 2006, värmeväxlarenheter samt styr- och reglerutrustning och ca 1988 övrigt. Lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Värmenstammar från byggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventiler för värme i all huvudsak utbytta ca 1988. Utbyte radiatorventiler rekommenderas inom 5-10 år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Installationen är i all huvudsak utbytt ombyggnadsåret. Samlingsavlopp under källarplattan är äldre. Rensning av avloppen rekommenderas inom nära framtid. Marksättningar har förekommit under källarplattan. I samband med den nödvändiga reparation av källargolvet som bedöms bli aktuell om ca 5-10 år (tidpunkten är ytterst svårbedömd) rekommenderas samlingsavloppen bytas ut.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Mekanisk frånluft med bedömt tillfredsställande funktion i besökta badrum och kök. Frånluftsfläktens motor är utbytt 2011.

Godkänd OVK med giltighetstid till 2019 finns.

Garaget:

Mekanisk till- och frånluft med fläktaggregat som är från 1980-tal. Underhåll av fläktaggregatet ingår i en gemensamhetsanläggning där 10 % av kostnaden åligger Killingen 38. Utbyte av aggregatet bedöms inte behövas inom kommande 10 årsperiod. Godkänd OVK med giltighetstid till 2016 finns.

5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till samt installationer i lägenheter är utbytta ca 1988. Gott tekniskt skick. Inget åtgärdsbehov. Installationer inom badrum byts i samband med att dessa renoveras. Kostnad för detta åligger respektive bostadsrättshavare.

5.4 Hiss

1 linhiss för 4 personer, 325 kg. Hissmaskin och styr- och reglerutrustning mm från byggår. Enligt uppgift har hissen mycket få driftstörningar. Det är ändå sannolikt att utbyte av maskineri kommer att behöva utföras om ca 5-6 år.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2013)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Reparation av källargolv, ca 2020 (bedömd tidpunkt) antaget 400 kkr
(det har ovan förutsatts att ca 100 m² berörs)

6.1c Fasad

Punktlagning fasader, ca 2013 ingår balkonger nedan

6.1d Tak / takavvattning

Ommålning plåttak, ca 2020 ca 100 kkr

6.1e Balkonger

Renovering alla balkonger, ca 2013 ca 900 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Renovering alla fönster / fönsterdörrar, ca 2013 ca 700 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM, 1 TT, ca 2013 ca 85 kkr

Utbyte 1 TM, ca 2018 ca 45 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2020 ca 100 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Spolning / rensning avlopp, ca 2013 ca 80 kkr

6.4 Hiss

Utbyte hissmaskin mm, ca 2020 ca 450 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1937. Ca 1987 / -88 utfördes en förhållandevis omfattande ombyggnad varvid VA-stambyte, badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer samt en hel del arbeten med byggnadens väderskydd utfördes. Därefter har löpande underhåll genomförts. Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Nära förestående underhållsarbeten finns framför allt avseende fönstren och balkongerna. Statistiskt är också badrummen tätskikt tekniskt uttjänta inom några år. Fyllningen under källarplattan har komprimerats med följd att betongplattan på ett antal platser "hänger i luften". Reparation av detta kommer att behöva utföras, men tidplanen för åtgärden är mycket svårbedömd. Byggnadens bärande delar är fast förankrade med pålar till fast mark.

Beräknat underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 1 765 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 1 095 000:-
Totalt: (avrundat)	ca 2 860 000:-

