

Ekonomisk plan för Brf Ankdammen 33

Ankdammsgatan 33, Solna

Bostadsrättsföreningen Ankdammen 33, 171 67 Solna, org. nr: 769623-2755

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.

Registrerades av Bolagsverket 2012-02-23

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ankdammen 33 med org. nr: 769623-2755 som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 9 juni år 2011 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Gabrielsson Invest AB förhandlat om förvärv av fastigheten Byggmästaren 4. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans 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 Tutgra AB, d.v.s. bostadsrättsföreningen Ankdammen 33 kommer att förvärva aktier i ett aktiebolag som i sin tur äger fastigheten Byggmästaren 4. Fastigheten Byggmästaren 4 kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Ankdammen 33 från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Det nystartade bolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Byggmästaren 4 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av Gabrielsson Invest AB.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Gabrielsson Invest AB.

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 2010 om 62 491 000 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 andra kvartalet år 2012 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningen innefattar fastigheten Byggmästaren 4.

På fastigheten finns ett flerbostadshus. Byggnaden inrymmer idag 48 bostadslägenheter samt 4 butiker, 2 lagerlokaler, en telemast och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Samtliga lägenheter, förutom 4 st bostadslägenheter är för närvarande uthyrda.

Lägenheterna med nr 1101, nr 1302, 1501 samt nr 2204 är vakanta vid föreningens tillträde.

Lägenheterna 1101 och 1302 kommer efter föreningens tillträde att förvärfvas utav säljaren för 1 896 000 kr respektive 2 755 000 kr. Föreningens vinst om 1 418 913 kr kommer att tillskjutas renoveringsfonden.

Lägenhet 2204 kommer att upplåtas med bostadsrätt och säljas på den öppna marknaden efter föreningens tillträde av fastigheten. Föreningens vinst om ca 900 000 kr kommer att tillskjutas renoveringsfonden.

Finansieringen av den vakanta lägenheten 2204 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.

Den befintliga råvinden i byggnaden kommer att upplåtas med bostadsrätt åt entreprenör hänvisad av säljaren för exploatering och inredning till totalt 4 st bostadsrättslägenheter i samband med föreningens tillträde av fastigheten. De 4 st enheterna upplåtes med bostadsrätt mot insatser om totalt 100 000 kr. Insatserna kommer att tillföras föreningens reparationsfond.

Bygglov är beviljat avseende exploatering av råvinden för bostadsändamål. Föreningen kommer att friskriva sig från ansvar beträffande råvinden. Köparen kommer att svara för samtliga kostnader förknippade med vindsinredningen. Till reglering av råvindens exploatering kommer det, mellan köparen av råvinden och föreningen, att upprättas ett separat entreprenörs avtal. Enligt avtalet skall köparen av råvinden även lägga om föreningens tak med ny utanpåliggande avrinning för dagvatten samt flytta lägenhetsförråden från vinden till källaren.

Årsavgift utgår med hel årsavgift från föreningens tillträde. Den ekonomiska planen har upptagit hel årsavgift för dessa enheter. I planen uppskattas boytan till 393 kvadratmeter för vinden (i enlighet med bygglov).

Idag hanteras hushållssopor för boende i fastigheten Byggmästaren 4 i en miljöstuga förlagd på den intilliggande grannfastigheten Byggmästaren 2. Föreningen kommer att iordningsställa egen hantering av hushållssopor och avfallssortering på fastigheten Byggmästaren 4 efter genomfört förvärv. En avsättning om 350 tkr i föreningens renoveringsfond har gjorts för att bekosta upprättandet av faciliteten för hushållsavfall och sortering.

Fastigheten är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning nyttjar en momsgrad om ca 6 procent. För föreningen innebär detta möjlighet att dra av motsvarande del av driftmoms. Planen upptar dock ej något avdrag av mervärdesskatt.

Säljaren och tillika ägaren av grannfastigheten Byggmästaren 2 kan i framtiden komma att ansöka om detaljplaneändring i syfte att utveckla grannfastigheten. En förutsättning för föreningens förvärv är att styrelsen får mandat att teckna aktieöverlåtelseavtal med förbindelse att Brf Ankdammen 33 fullgör följande två uttryckliga åtaganden mot Säljaren:

- Föreningen åtar sig att inte intervensera i processen för antagandet av ny eller ändrad detaljplan som rör fastigheten Solna Byggmästaren 2, eller att överklaga sådan ny eller ändrad detaljplan.
- Föreningen åtar sig att tillse att upplåtelseavtal med enskilda medlemmar i bostadsrättsföreningen innehåller en bestämmelse om att medlemmen förbinder sig att inte överklaga eller försvåra beslut om Detaljplaneändringen.

Vid varje brott mot något av dessa två åtaganden skall Köparen vara skyldig att vid krav från Säljaren erlægga ett vite om 10.000.000 kronor till Säljaren.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning:	Byggmästaren 4
Adress:	Ankdammngatan 33 171 67 Solna
Tomtens areal:	1 889 kvm
Bostadsarea:	4561 kvm (48 lgh)
Vindslägenheter:	393 kvm (4 lgh uppförs efter föreningens tillträde)
Lokalarea:	<u>363 kvm</u> (8 enheter) 5 317 kvm

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

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1959-60. Byggnaden med adress Ankdammngatan 33 inrymmer 12 våningsplan, entréplan, vind samt källare.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna på vinden i byggnaden. Dessa kommer att flyttas till källaren i samband med att vinden inreds till bostäder.

Gemensamma anordningar

- Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral gemensam med den intilliggande fastigheten Byggmästaren 2. Säjaren ombesörjer och bekostar separation.
- Ventilation: Enligt OVK protokollet mekanisk frånluft i lokaler och lägenheter.
- El: Huvudcentralen är belägen i källaren.
- Sophantering: Miljöstuga för hushållssopor samt återvinning på gården tillhörande grannfastigheten Byggmästaren 2. Det åvilar föreningen att uppföra ny sophantering på egen mark.
- Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA.
- Hiss: Det finns totalt två hissar. Hissarna är dimensionerade för fyra respektive 8 personer vardera.

Gemensamma utrymmen

- Tvättavdelning: Tvättstugan innefattar 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, 1 elmangel, tvättbänk samt torkrum.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Fastigheten saknar gemensamma anordningar på tomtmark.

Baksida byggnad: På grannfastigheten finns en asfalterad yta med miljöstuga för hantering av avfall och hushållsopor vilken är gemensam med fastigheten Byggmästaren 4.

Parkering

På föreningens mark finns sammanlagt 32 parkeringsplatser. 27 parkeringsplatser är i dagsläget uthyrda. Den ekonomiska planen upptar hyresintäkter för samtliga P-platser.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Inskrivningar: Servitut värmecentral m.m., inskrivningsdag 1960-11-09, akt 774.

Rättigheter: Servisledning m.m. Förmån, avtalsservitut, 01-IM6-60/773.1.
Värmecentral m.m. Last, avtalsservitut, 01-IM6-60/774.1.

Planbestämmelser

Tomtindelning: Byggmästaren, 1961-04-21, akt 0184K-0407/1961.

Stadsplan: 1961-04-21, akt 0184K-0509/1961.

Tomt

Äganderätt om 1 889 kvm.

Byggnadsdisposition

Källare:	Källaren inrymmer skyddsrum, fläktrum för lokaler, elcentral, undercentral, lägenhetsförråd samt förrådsutrymmen.
Entréplan/bottenvåning:	Entré till bostäder samt lokaler, tvättstuga.
Våningsplan 1-12:	Bostadslägenheter.
Våningsplan (vind):	Vinden inrymmer i dagsläget lägenhetsförråd. Vinden kommer att inredas för bostadsändamål, varvid lägenhetsförråd kommer att flyttas till källarplan.

Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Pålade grundmurar och pelare av betong eller grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Trapphus entré:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak.
Yttertak:	Kopparplåt.
Fasadbehandling:	Puts och fasadtegel.
Balkonger:	Betongplattor, aluminiumräcken och plåtskärmar. Vissa balkonger är inglasade.
Fönster:	3-glas (2+1) fönsterpartier med utvändig aluminiumbåge. Skyltfönster med aluminiumbåge. Några 2-glas träfönster i källarplanet.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från undercentral.
Ventilation:	Enligt OVK protokollet mekanisk frånluft i lokaler och lägenheter.
	Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är utförd och godkänd till 2015.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vinden och delvis i källaren. Förråden på vinden kommer att flyttas till källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Varierande standard i lägenheterna. Golv i vardagsrum är belagda med parkett, övriga golv belagda med linoleum. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspis med ugn, kolfilterfläktar i vissa lägenheter, kyl- och frys. Inredning och utrustning är av blandad karaktär och ålder.
Badrum:	Mosaik-, klinker eller plastmatta på golv. Väggarna är beklädda med kakel till varierande höjd, målade tak. Utrustningen består av badkar eller duschkabin samt wc-stol samt tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 29e juni 2011 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 14 695 000 kr. Entreprenören vilken förvärvar råvinden kommer att bekosta omläggning av taket i samband med råvindsinredningen. Därav har avsättningen minskats med 1 400 000 kr. Re-lining av invändiga stammar för takavvattningen utgår då entreprenören vilken förvärvar råvinden kommer att bekosta uppförande av utvändiga stuprör på byggnaden i samband med omläggningen av taket. Avsättningen har därav minskats med ytterligare 200 000 kr.

Den totala kostnaden för att åtgärda bristerna upptagna i besiktningsprotokollet uppgår således till 13 095 000 kr.

En avsättning till reparationsfonden på 11 430 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Utöver denna avsättning kommer vinsten från försäljningen av de vakanta lägenheterna om ca 2,1 Mkr att tillföras föreningens reparationsfond. Föreningen kommer att erhålla 100 000 kr i insatser i samband med att råvinden upplåtes med bostadsrätt för bostadsändamål. Den totala reparationsfonden uppgår efter dessa tillskott till totalt 13 630 000 kr. Föreningen kommer utöver kostnaderna upptagna i besiktningsprotokollet att stå för uppförande av ny sophantering (ca 350 000 kr) samt för besiktningskontrollant avseende vindsexploateringen (ca 120 000 kr).

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>			
Köpeskilling för fastigheten		123 110 000 kr	
Lagfart	1,5%	937 365 kr *	
Pantbrev	2%	400 000 kr **	
Ombildningskostnad		868 750 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		11 430 000 kr ***	
Totala anskaffningskostnader:		136 746 115 kr	136 746 115 kr****
*Lagfärtskostnaden baseras på taxeringsvärdet 2010.			
**Pantbrev finns upptagna upp till 30 000 000 kr.			
***Tillkommer vinst vakanta lägenheter ca 2,1 mkr samt insatser vindsbostadsrätter 100 tkr.			
**** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.			
<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2011</u>			
	Taxeringsvärde		
Bostäder	58 600 000 kr	70 980 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	3 891 000 kr	38 910 kr	fastighetsskatt
Totalt	62 491 000 kr	109 890 kr	

D. Finansieringsplan

<u>Nya lån*</u>						
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		48 118 897 kr		
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		1 873 708 kr		
				49 992 605 kr		
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	
Banken xxx	16 664 202 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	4,00%	
Banken xxx	16 664 202 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,50%	
Banken xxx	16 664 202 kr	Pantbrev	6 år	6 år	4,00%	
	49 992 605 kr					
<u>Summa lån</u>						49 992 605 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				88 627 218 kr		
Avgår kvarblivande hyresrätter				1 873 708 kr		
				86 753 510 kr		
<u>Summa insatser</u>						86 753 510 kr
Totala skulder och eget kapital						136 746 115 kr
* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.						

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader		
Räntor		1 916 383 kr
Amortering		- kr
Avgår i räntebidrag		- kr
Finansieringsnetto		1 916 383 kr
Driftkostnader inkl moms i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning		135 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal		175 000 kr
Elförbrukning		150 000 kr
Vattenförbrukning		150 000 kr
Uppvärmning		700 000 kr
Sophämtning		75 000 kr
Städning		100 000 kr
Underhåll hyreslägenhet		75 000 kr
Kabel tv		35 000 kr
Försäkring		70 000 kr
		1 665 000 kr
Avsättning för underhåll		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar		
Fond för yttre underhåll (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde)		188 000 kr
Övriga avsättningar		
Avsättning till utjämningsfond		0 kr
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld		- kr
Fastighetsskatt		109 890 kr
Statlig inkomstskatt		- kr
		297 890 kr
Summa kostnader		3 879 273 kr
Årsavgifter		
4859 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	611 kr	2 970 366 kr
Övriga intäkter		
Intäkter från brf's hyresrätter		102 306 kr *
Avdragen ingående mervärdesskatt		- kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler		685 402 kr **
Intäkt parkering		121 200 kr
		3 879 273 kr
*Hyran är uppräknad med 600 kr/månad till följd av stämbyte och badrumsrenovering.		
**Hyran är angiven inklusive eventuella tillägg t ex värmetillägg och fastighetsskatt.		
Summa intäkter		3 879 273 kr

Redovisning av lägenheter och lokaler									
Nr	Vän	Numm	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
1101	1		79	1,5947%	1,6258%	1 450 680 kr	18 363 kr	4 024 kr	48 294 kr
1102	1		112	2,2608%	2,3050%	2 056 660 kr	18 363 kr	5 706 kr	68 467 kr
1103	1		95	1,9176%	1,9551%	1 744 488 kr	18 363 kr	4 840 kr	58 075 kr
1104	1		95	1,9176%	1,9551%	1 744 488 kr	18 363 kr	4 840 kr	58 075 kr
1201	2		95	1,9176%	1,9551%	1 762 948 kr	18 557 kr	4 840 kr	58 075 kr
1202	2		95	1,9176%	1,9551%	1 762 948 kr	18 557 kr	4 840 kr	58 075 kr
1203	2		95	1,9176%	1,9551%	1 762 948 kr	18 557 kr	4 840 kr	58 075 kr
1204	2		95	1,9176%	1,9551%	1 762 948 kr	18 557 kr	4 840 kr	58 075 kr
1301	3		95	1,9176%	1,9551%	1 781 408 kr	18 752 kr	4 840 kr	58 075 kr
1302	3		95	1,9176%	1,9551%	1 781 408 kr	18 752 kr	4 840 kr	58 075 kr
1303	3		95	1,9176%	1,9551%	1 781 408 kr	18 752 kr	4 840 kr	58 075 kr
1304	3		95	1,9176%	1,9551%	1 781 408 kr	18 752 kr	4 840 kr	58 075 kr
1401	4		95	1,9176%	1,9551%	1 799 868 kr	18 946 kr	4 840 kr	58 075 kr
1402	4		95	1,9176%	1,9551%	1 799 868 kr	18 946 kr	4 840 kr	58 075 kr
1403	4		95	1,9176%	1,9551%	1 799 868 kr	18 946 kr	4 840 kr	58 075 kr
1404	4		95	1,9176%	1,9551%	1 799 868 kr	18 946 kr	4 840 kr	58 075 kr
1501	5		95	1,9176%	1,9551%	1 818 328 kr	19 140 kr	4 840 kr	58 075 kr
1502	5		95	1,9176%	1,9551%	1 818 328 kr	19 140 kr	4 840 kr	58 075 kr
1503	5		95	1,9176%	1,9551%	1 818 328 kr	19 140 kr	4 840 kr	58 075 kr
1504	5		95	1,9176%	1,9551%	1 818 328 kr	19 140 kr	4 840 kr	58 075 kr
1601	6		95	1,9176%	1,9551%	1 836 788 kr	19 335 kr	4 840 kr	58 075 kr
1602	6		95	1,9176%	1,9551%	1 836 788 kr	19 335 kr	4 840 kr	58 075 kr
1603	6		95	1,9176%	1,9551%	1 836 788 kr	19 335 kr	4 840 kr	58 075 kr
1604	6		95	1,9176%	1,9551%	1 836 788 kr	19 335 kr	4 840 kr	58 075 kr
1701	7		95	1,9176%	1,9551%	1 855 248 kr	19 529 kr	4 840 kr	58 075 kr
1702	7		95	1,9176%	1,9551%	1 855 248 kr	19 529 kr	4 840 kr	58 075 kr
1703	7		95	1,9176%	1,9551%	1 855 248 kr	19 529 kr	4 840 kr	58 075 kr
1704	7		95	1,9176%	1,9551%	1 855 248 kr	19 529 kr	4 840 kr	58 075 kr
1801	8		95	1,9176%	0,0000%	1 873 708 kr	19 723 kr	0 kr	0 kr
1802	8		95	1,9176%	1,9551%	1 873 708 kr	19 723 kr	4 840 kr	58 075 kr
1803	8		95	1,9176%	1,9551%	1 873 708 kr	19 723 kr	4 840 kr	58 075 kr
1804	8		95	1,9176%	1,9551%	1 873 708 kr	19 723 kr	4 840 kr	58 075 kr
1901	9		95	1,9176%	1,9551%	1 892 168 kr	19 918 kr	4 840 kr	58 075 kr
1902	9		95	1,9176%	1,9551%	1 892 168 kr	19 918 kr	4 840 kr	58 075 kr
1903	9		95	1,9176%	1,9551%	1 892 168 kr	19 918 kr	4 840 kr	58 075 kr
1904	9		95	1,9176%	1,9551%	1 892 168 kr	19 918 kr	4 840 kr	58 075 kr
2001	10		112	2,2608%	2,3050%	2 252 529 kr	20 112 kr	5 706 kr	68 467 kr
2002	10		78	1,5745%	1,6053%	1 568 726 kr	20 112 kr	3 974 kr	47 682 kr
2003	10		78	1,5745%	1,6053%	1 568 726 kr	20 112 kr	3 974 kr	47 682 kr
2004	10		112	2,2608%	2,3050%	2 252 529 kr	20 112 kr	5 706 kr	68 467 kr
2101	11		112	2,2608%	2,3050%	2 274 293 kr	20 306 kr	5 706 kr	68 467 kr
2102	11		78	1,5745%	1,6053%	1 583 882 kr	20 306 kr	3 974 kr	47 682 kr
2103	11		78	1,5745%	1,6053%	1 583 882 kr	20 306 kr	3 974 kr	47 682 kr
2104	11		112	2,2608%	2,3050%	2 274 293 kr	20 306 kr	5 706 kr	68 467 kr
2201	12		112	2,2608%	2,3050%	2 296 056 kr	20 501 kr	5 706 kr	68 467 kr
2202	12		78	1,5745%	1,6053%	1 599 039 kr	20 501 kr	3 974 kr	47 682 kr
2203	12		78	1,5745%	1,6053%	1 599 039 kr	20 501 kr	3 974 kr	47 682 kr
2204	12		112	2,2608%	2,3050%	2 296 056 kr	20 501 kr	5 706 kr	68 467 kr
2301	13		94	1,8975%	1,9346%	23 919 kr	254 kr	4 789 kr	57 463 kr
2302	13		95	1,9176%	1,9551%	24 173 kr	254 kr	4 840 kr	58 075 kr
2303	13		104	2,0993%	2,1404%	26 463 kr	254 kr	5 298 kr	63 576 kr
2304	13		100	2,0186%	2,0580%	25 445 kr	254 kr	5 094 kr	61 131 kr
		Total Sum	4954	100,0000%	100,0000%	88 727 218 kr	19 453 kr		2 970 366 kr

Nr	Vän	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra*	Löptid	Moms
501	BV	Butik	53	2 024 kr	106 285	2014-12-01	Moms
502	BV	Butik	90	2 612 kr	235 068	2014-06-30	Moms
504	Bv	Butik	90	2 067 kr	186 000	2014-09-30	Moms
505	BV	Butik	35	1 769 kr	61 908	2013-09-30	
506		Övrigt	4	12 685 kr	50 741	2020-03-31	
507	KV	Lager	75	520 kr	39 000	2013-06-30	Moms
508		Lager	16	400 kr	6 400	2013-12-31	
		Total Sum		362,5	1 891 kr	685 402 kr	

Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.
Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.
Lokalhyrorna är angivna inklusive tillägg.

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Föreningens årliga kostnader											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	49 992 605 kr	49 992 605 kr	49 992 605 kr	49 992 605 kr	49 992 605 kr	49 992 605 kr	49 992 605 kr	49 992 605 kr	49 992 605 kr	49 992 605 kr	49 992 605 kr
Räntor	1 916 383 kr	1 916 383 kr	1 916 383 kr	1 916 383 kr	1 916 383 kr	1 916 383 kr	1 916 383 kr	1 916 383 kr	1 916 383 kr	1 916 383 kr	1 916 383 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
Drifkostnader	1 665 000 kr	1 698 300 kr	1 732 266 kr	1 766 911 kr	1 802 250 kr	1 838 295 kr	1 875 060 kr	1 912 562 kr	1 950 813 kr	1 989 829 kr	2 029 626 kr
<u>Undermållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	188 000 kr	191 760 kr	195 595 kr	199 507 kr	203 497 kr	207 567 kr	211 719 kr	215 953 kr	220 272 kr	224 677 kr	229 171 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
Fastighetskatt	109 890 kr	112 088 kr	114 330 kr	116 616 kr	118 948 kr	121 327 kr	123 754 kr	126 229 kr	128 754 kr	131 329 kr	133 955 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	3 879 273 kr	3 918 531 kr	3 958 574 kr	3 999 418 kr	4 041 078 kr	4 083 572 kr	4 126 916 kr	4 171 127 kr	4 216 222 kr	4 262 218 kr	4 309 135 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyror hyreslägenheter	102 308 kr	104 352 kr	106 439 kr	108 567 kr	110 739 kr	112 954 kr	115 213 kr	117 517 kr	119 867 kr	122 266 kr	124 710 kr
Hyror lokaler	685 402 kr	685 402 kr	685 402 kr	705 964 kr	705 964 kr	705 964 kr	727 143 kr	727 143 kr	727 143 kr	748 957 kr	748 957 kr
Avdragen ingående moms	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyresintäkter P-platser	121 200 kr	121 200 kr	121 200 kr	124 836 kr	124 836 kr	124 836 kr	128 581 kr	128 581 kr	128 581 kr	132 439 kr	132 439 kr
Årsavgifter medlemmar	2 970 366 kr	3 007 577 kr	3 045 533 kr	3 060 050 kr	3 099 540 kr	3 139 819 kr	3 155 979 kr	3 197 886 kr	3 240 630 kr	3 258 558 kr	3 303 030 kr
Summa årliga intäkter	3 879 273 kr	3 918 531 kr	3 958 574 kr	3 999 418 kr	4 041 078 kr	4 083 572 kr	4 126 916 kr	4 171 127 kr	4 216 222 kr	4 262 218 kr	4 309 135 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,83%

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

Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen

Hyresförhandlingar kommersiella lokaler, garage och parker 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upplagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avfar 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 7,8 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

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

H. Känslighetsanalys

År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	2 970 366 kr	3 007 577 kr	3 045 533 kr	3 060 050 kr	3 099 540 kr	3 139 819 kr	3 155 979 kr	3 197 886 kr	3 240 630 kr	3 258 558 kr	3 303 030 kr
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntnivå + 1 %	3 470 292 kr	3 507 503 kr	3 545 459 kr	3 559 976 kr	3 599 466 kr	3 639 745 kr	3 655 906 kr	3 697 812 kr	3 740 556 kr	3 758 484 kr	3 802 956 kr
2. Dagens genomsnittsräntnivå - 1 %	2 470 440 kr	2 507 651 kr	2 545 607 kr	2 560 124 kr	2 599 614 kr	2 639 893 kr	2 656 053 kr	2 697 960 kr	2 740 704 kr	2 758 632 kr	2 803 103 kr
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	2 970 366 kr	3 027 206 kr	3 085 773 kr	3 121 919 kr	3 184 094 kr	3 248 157 kr	3 289 240 kr	3 357 249 kr	3 427 322 kr	3 473 849 kr	3 548 238 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	2 970 366 kr	2 987 948 kr	3 005 687 kr	2 999 383 kr	3 017 436 kr	3 035 647 kr	3 029 094 kr	3 047 626 kr	3 066 921 kr	3 059 507 kr	3 078 529 kr

Dagens genomsnittsräntnivå 3,83%
Dagens inflationsnivå 2,00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Ankdammen 33:s förvärv av fastigheten Byggmästaren 4, Solna, via förvärv av aktierna i det av Gabrielsson Invest AB helägda aktiebolaget Tutgra AB. 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.

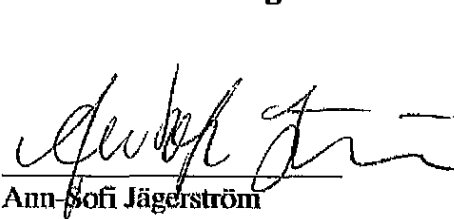
De till vilka bostadsrätt beräknas upplätas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

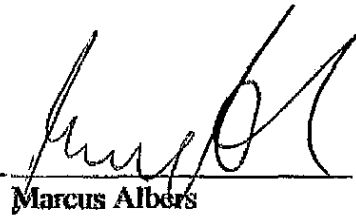
Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

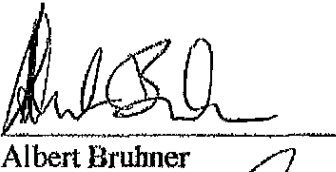
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Solna den 3 februari år 2012

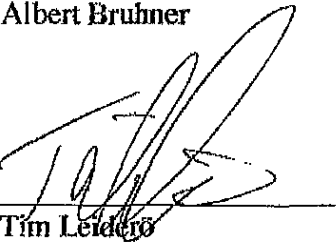
Bostadsrättsföreningen Ankdammen 33

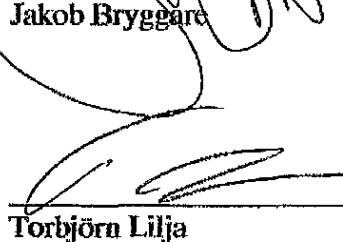

Ann-Sofi Jägerström


Marcus Albers


Albert Bruhner


Jakob Bryggare


Tim Leiderö


Torbjörn Lilja


Hans Nätterqvist

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Ankdammen 33, Solna (769623-2755) och 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 stadgar, utdrag från fastighetsregistret och teknisk besiktningsrapport, låneoffert samt utkast till förhandsavtal avseende entreprenad av blivande lägenheter) samt i övrigt med för oss kända förhållanden. Vi har inte kunnat vidta jämförelse av uppgivna hyresnivåer med de avtal som föreningen övertar, dock anser vi nivåerna marknadsmässiga som så. Vi påpeka allmänt om risk för hyresbortfall p g a avflyttning eller när hyresmarknaden förändras.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 3,8 % vilket motsvarar en marknadsränta med bindningstid om cirka 4 år. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter. Vi noterar att föreningen har reserverat medel till täckande av bedömt behov av underhåll.

Vi noterar att huvudparten av de till vilka bostadsrätter skall upplåtas enligt styrelsen redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Vi noterar vidare att i planen uppgivna ytor härrör från fastighetsägaren och inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm.

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 närmare utrett de ekonomiska- och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna förvärvsmodell.

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 52 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 6 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 16 februari 2012


Lennart Fällström

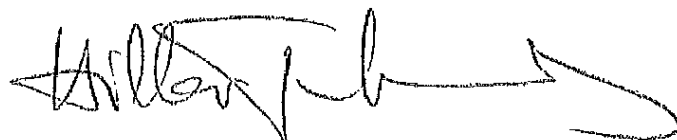

Robert Wikström

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



Solna Byggmästaren 4

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till brf's ekonomiska plan



Hillar Truuberg

2011-09-06 (rev)

Solna Byggmästaren 4 - Besiktning utlåtande

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 Ankdammen 33 genom Öhlin & Fellingner

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 29 juni 2011 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande behandlas i huvudsak det underhålls- och renoveringsbehov som enligt stadgarna åligger bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 25 grader C.

Kämedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, information från säljarrepresentant samt genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Torbjörn Lilja, boende
- Ann-Sofie Jägerström, boende
- Albert Bruhner, boende
- Hans Nätterqvist, boende
- Markus Albers, boende
- Dan Epsten, Tenzing AB
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner
- Carl Johansson, Öhlin & Fellingner
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Byggmästaren 4	
Adress:	Ankdammsgatan 33	
Kommun:	Solna	
Nuvarande ägare:	Gabrielsson Invest AB	
Ägandeform:	Äganderätt	
Markareal:	4 863 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med 2 källar- / suterrängplan, botten- våning och 12 våningar samt vind med överväg- ande bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1959	
Areor:	Bostäder	4 552 m ²
	Lokaler	437 m ²
	Totalt	4 989 m ²
Lägenheter:	48 st	
Lokaler:	4 st	
Standard:	Modern	
Källare / suterränger:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, garage	
Bottenvåning:	Bostadsentré, lokaler	
Övr våningsplan:	Lägenheter	
Vindsplan:	Hissmaskinrum, fläktrum, förråd	
Undergrund:	Lera och partiellt berg	
Grundläggning:	Pålade grundmurar och pelare av betong eller grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong	

Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme för puts och fasadtegel
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Kopparplåt.
Piskaltan:	Konstruktionsbetong, isolering, yt- och tätskikt. Piskaltanen är inbyggd.
Fasad:	Betong i källar- / suterrängplan, plåt i bottenvåning, puts och fasadtegel i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplattor, aluminiumräcken och plåtskärmar. Vissa balkonger är inglasade.
Fönster:	3-glas (2+1) fönsterpartier med utvändig aluminiumbåge. Skyltfönster med aluminiumbåge. Några 2-glas träfönster i källarplanet.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar och målade tak.
Utrymningstrappa:	Betongmosaikgolv, målade betong i väggar och tak. Smidesräcke.
Entréport:	Aluminiumparti med glasinslag. Kodlös.
Övriga dörrar:	Vindsdörrar av stål Källardörrar av stål Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkettgolv i vardagsrum. Linoleumgolv i de flesta övriga rum. Linoleum i kök. Avvikelse förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse förekommer.
Badrum:	Mosaik-, klinker eller plastmattegolv, kakel på vägg till varierande höjd, målade tak, badkar eller

	duschkabin, wc-stol, tvättställ. Egeninstallerade TM i vissa. Vattenradiator. Golvvärme och elhandduktork i vissa. Avvikelser förekommer.
WC:ar:	Mosaikgolv, målade väggar och tak. WC-stol och tvättställ.
Tvättstuga mm:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel, tvättbänk, klinker på golv, kaklade väggar. Separat torkrum med kondensavfuktare.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 1997 till 2002. Värmecirkulationspumpen är äldre. Anläggningen betjänar enligt uppgift även grannfastigheten.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler och stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med fläktar på vinden. Lokaler: Varierande system. Till- och frånluft till vissa.
Elinstallationer:	Merparten av elinstallationerna från byggnadsåret. Vissa lägenheter och delar av gemensamma utrymmen har modernare el. Huvudledningar till lokaler i allmänhet utbytta. Servis, servis- och fastighetscentraler samt huvudledningar till lägenheter i all huvudsak från byggnadsåret.
Hiss:	2 linhissar för 4 personer, 320 kg, respektive 8 personer 640 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till juli 2012. Hissmaskiner, styr- och reglerutrustning mm utbytt 1989.
Sopphantering:	Soprum finns på grannfastigheten.
Tomt / mark:	I huvudsak hårdgjorda ytor. Smärre planteringar och naturmark i övrigt.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1959 i normalt skick för byggnadsåret. Fönster, fasader och balkonger i gott skick. Många installationer i behov av utbyte inom nära framtid.

- OVK-status: Godkänd OVK med giltighetstid till 2015 finns för bostäderna. OVK-status för lokalerna har inte redovisats.
- Energideklaration: Utförd,
- Radon: Radonmätningar med låga uppmätta halter har utförts enligt uppgift.
- Asbest: Asbest finns i vissa rörisoleringar i källarplanet och kan också finnas i klinker- och kakelfogar och fix.
- Skyddsrum: I fastigheten finns ett skyddsrum i bruk. Om skyddsrumsbesiktning inte nyligen utförts bör sådan göras innan ett eventuellt förvärv.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Krypgrund

Ingen fuktinträngning noterades i källarytterväggar. På baksidan lutar utvändig mark påtagligt mot byggnaden, vilket kan innebära ökad framtida risk för fuktinträngning. Det bedöms dock inte föreligga något behov av omdränering inom den närmaste ca 10-års perioden.

Utvändig betongtrappa med smidesräcken som är i behov av rostskyddsbehandling inom några år.

Under del av byggnaden finns krypgrund. I krypgrunden har marksättningar förekommit, men det finns ingen noterad fukt.

Del av utvändig mark har haft sättningar. Byggnaden är pålad på de sättningsbenägna markdelarna och uppvisar inga tendenser till sättningar.

5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm.

I icke bärande mellanväggar finns normal sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Fasadputs på nord- och sydsidan i tillfredsställande skick. Putsen är enligt uppgift från byggnadsåret. Om så är fallet är den anmärkningsvärt välbehållen. Det bedöms vara minst 10 år till nästa erforderliga tekniska åtgärd.

Fasadtegel på öst- och västfasaderna i likaledes tillfredsställande skick. Småttre tegellagning har utförts. Generellt är det mer än 10 år till kommande teknisk åtgärd.

Plåtbeklädd fasad på bottenvåningen i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak

Yttertak belagt med kopparplåt. Plåten är från byggnadsåret och i normalt skick för sin ålder. Plåten bedöms ha ca 10 års återstående teknisk livslängd.

Enligt uppgift finns planer på att inreda vinden till bostadslägenhet(er). Om detta genomförs måste taket lyftas och således bytas ut per automatik.

Invändig takavvattning med behov av åtgärd inom nära framtid. Re-lining rekommenderas inom något år.

5.1e Balkonger

Balkonger med plattor, räcken och skärmar som nyligen reparerats och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

3-glas fönster med utvändig aluminiumbåge. Fönstren är utbytta 2008 och har mycket lång återstående teknisk livslängd.

Skyllfönster i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Några källarfönster med utvändig träbåge i behov av ommålning inom ett par år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark som utöver mangeln är något eller några år gammal. Inget åtgärdsbehov på ca 10 år. Ytskikt i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt till slitet skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

I sophus på grannfastigheten. Enligt uppgift skall sophuset rivas / flyttas. Kostnad för detta kommer ombesörjas av grannfastigheten.

Övrigt källare:

Normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

Vind:

Normalt skick.

5.1h Lägenheter

5 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. De flesta lägenheter har generellt likartad grundstandard.

Flertalet badrum har uttjanta tätskikt. Yt- och tätskiktsrenovering samt utbyte sanitetsporlin mm bör utföras inom nära framtid. Åtgärden utförs parallellt med VA-stambyte (se 5.2c nedan).

Lägenheternas elinstallationer är i all huvudsak från byggnadsåret. Generellt bedöms återstående teknisk livslängd vara mellan 5-10 år. Underhållsansvar för elinstallationer inom lgh åligger respektive bostadsrättshavare.

Efter ett eventuellt förvärv kommer bostadsrättshavarna överta det inre underhållsansvaret i lägenheterna. För eventuella återstående lägenheter upplåtna med hyresrätt rekommenderas en årlig avsättning av ca 3-4 000:- för att täcka underhållsbehovet.

5.1i Lokaler

Fastighetens lokaler besöktes inte i samband med besiktningen. Enligt gällande hyresavtal har respektive lokalyresgäst eget inre underhållsansvar samt ansvar för verksamhetsberoende installationer. I samband med att det rekommenderade VA-stambytet utförs kommer våtgrupper inom lokalerna behöva renoveras.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral utbytt mellan 1997 och 2002 (värmecirkulationspumpen undantagen). Utrustningen har mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Värmecirkulationspump byts om några år.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiator- och stamregleringsventiler i all huvudsak från byggnadsåret. Utbyte av ventilerna rekommenderas inom några år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Huvuddelen av avloppen är från byggnadsåret i behov av utbyte inom några år. Parallellt renoveras berörda badrum. Vissa badrum har yt- och tät-skiiktsrenoverats under senare. Huruvida någon / några av dessa kan sparas i samband med ett VA-stambyte kräver en mer omfattande inventering. Nedan har inräknats att samtliga badrum behöver renoveras.

Tappkall- och tappvarmvattenstammar och -ledningar byts ut samtidigt och i lika omfattning med övriga åtgärder ovan.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft. Fläktenheterna har genomgående bytts ut. Besökta lägenheter hade genomgående låg luftomsättning. Detta kan bero på nedsmutsning i kanalerna. En rensning av kanaler rekommenderas utföras parallellt med VA-stambytet.

Godkänd OVK-besiktning finns. Godkännandet gäller till 2015.

Lokalerna har egna ventilationssystem. OVK-status för dessa har inte redovisats.

5.3 El-anläggning

Servis, serviscentral, vissa fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter samt viss del av övrig fastighetsel är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom några år. Utöver detta finns många lägenheter med äldre elinstallationer.

Generellt bedöms elinstallationerna ha mellan 5-10 års återstående teknisk livslängd. Elinstallationer i badrum och separata wc:ar byts i samband med övrig renovering av dessa.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

2 personhiss för 4 personer, 320 kg respektive 8 personer, 640 kg. Hissmaskinerna och styr- och reglerutrustningarna har bytts ut 1989. Installationerna bedöms ha minst 10 års återstående teknisk livslängd.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2011)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark, tomt
Rostskyddsbehandling smidesräcke till trappa etc, ca 2013 ca 30 kkr

6.1d Tak, takavvattning
Omläggning koppartak (ca 500 m²), ca 2020 ca 1 400 kkr
Re-lining av takavvattning, ca 2012 ca 200 kkr

6.1f Fönster
Ommålning / renovering källarfönster, ca 2011 ca 15 kkr

6.1h Lägenheter
Badrumsrenovering i ca 48 lgh, ingår 6.2c nedan
WC-renovering i 48 lgh, ingår 6.2c nedan
Utbyte elinstallationer i ca 48 lgh, ingår 6.3 nedan

6.2 VVS-anläggning

6.2ab Värmedistribution
Utbyte radiator- och stamregleringsventiler, ca 2012 ca 350 kkr
Utbyte cirkulationspump värme, ca 2012 ca 50 kkr

6.2c Avlopp / vatten
Utbyte VA-stammar inkl badrumsrenovering, ca 2012 ca 10 800 kkr
(inkl renovering 48 badrum och ca 54 wc:ar (inkl lokalers))

6.2d Ventilation
Rengöring av ventilationskanaler, ca 2013 ca 150 kkr

6.3 Elinstallationer
Utbyte huvuddel av fastighetselinstallationer, ca 2018 ca 1 700 kkr
(inkl omtrådning ca 48 lgh, el i badrum ingår 6.2c ovan)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1959 / 1960, underhållen avseende balkonger, fönster, entrépartier, tvättstuga, ventilation och värmeundercentral. Tekniska brister finns framförallt i form av ett antal snart uttjänta installationer. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 11 700 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 3 000 000:-
Totalt:	ca 14 700 000:-

Planer finns att inreda befintlig förrådsvind till bostadslägenheter. Om så sker kommer naturligtvis yttertak och takavvattningen utföras parallellt med detta. Vidare innebär inredning av vinden att hissarna kommer att renoveras.