



**OMBILDNING
KONSULTEN**

Ekonomisk plan för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÅGENHUSET

Kungsgatan 51-53 • Eskilstuna kommun

Denna ekonomiska plan är upprättad av styrelsen i Brf Vågenhuset med biträde av Ombildningskonsulten under andra halvåret 2017.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom.....	3
Anslutningsgrad på tillträdesdagen.....	3
Försäkring	4
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	4
Taxeringsvärde.....	4
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	5
Tomt och läge.....	5
Fakta om fastigheten	5
Gemensamma utrymmen och anordningar	6
Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
Kortfattad lägenhetsbeskrivning.....	6
Övrigt.....	7
3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV	7
Övriga upplysningar om underhållsbehovet.....	8
4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN	8
Förvärvskostnad	8
Finansieringsplan	9
Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan	9
5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDGET.....	9
Amorteringar och extra avsättningar	10
Eventuell ökad belåning.....	10
Avskrivningar.....	10
6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR.....	11
7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I	12
8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II	12
9. LÄGENHETSFÖRTECKNING	13
Lokaler och förråd.....	13
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	14

Bilagor: Resultat-/likviditetsprognos, teknisk besiktning och FDS-utdrag

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Brf Vågenhuset (org: nr 769635-2199) som registrerades 2017-09-01 i Eskilstuna kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. 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. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Vid framtagandet av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktigt hållbar ekonomi.

Föreningen utgörs av en fastighet innehållandes 28 lägenheter. Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. Den tekniska besiktningen utgör bilaga till denna ekonomiska plan.

Förvärv av fast egendom

Föreningen kommer att förvärva fastigheterna genom förvärv av aktiebolag. Tillträdet är bedömt till första kvartalet 2018.

Köpeskillingen för aktiebolaget kommer att motsvara summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100% av nuvarande fastighetsägare. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras. Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från fastighetsägaren.

"Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst."

Anslutningsgrad på tillträdesdagen

Denna ekonomiska plan utgår från att 80,0% av lägenhetsytan upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen.

Försäkring

Fastigheten kommer från föreningens tillträde av fastigheten att vara försäkrad till fullvärde och med styrelseansvarsförsäkring.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta beräknas att bli under första kvartalet 2018.

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde är 14 412 000 kr, varav byggnadsvärde för bostäder 9 953 000 kr och mark 3 626 000 kr. Lokalernas andel av taxeringsvärdet är byggnadsvärde 544 000 kr och mark 289 000 kr.

**Planens offentlighet:
BRL 3 kap.§5**

Styrelsen ska hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten är bebyggd med byggnader med källare samt 2-3 våningar samt vind (delvis inredd) med bostäder och lokaler. Typkod 321. Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1921 och därefter omfattande renoverade under 1980 / - 81. Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Tomt och läge

Fastigheterna ligger i Eskilstuna kommun. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av liknande bostadshus och grönområden.

Fastigheten är belägen i absolut närhet till centrala Eskilstuna med all tänkbar närservice såsom butiker, restauranger, apotek, bankomat mm. Högskola, grundskola och idrottsföreningar ligger i fastighetens omedelbara närhet.

Kommunikationsläget är mycket gott med buss intill fastigheten. Eskilstuna Centralstation nås inom några minuters promenad från fastigheterna.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Eskilstuna Venus 8 och 9
Adress	Kungsgatan 51 A-C och 53 A-C
Upplåtelseform	Lagfart, äganderätt
Planbestämmelser	Tomtindelning: Venus 1919-10-09 AKT 0484K-269C Stadsplan: Vågen, Venus mm 1982-06-24 AKT 0484-P82/29 Genomf. Slut: 1992-06-30
Servitut	Lokal för värmecentral, last. Se FDS-utdrag Väg, förmån. Se FDS-utdrag
Markareal:	1 859 kvm
Area:	Bostadsyta: 1 611 kvm Lokalyta: 268 kvm
Lägenheter	28 st
Byggnadsutformning	Två huskroppar med 2-3 våningar, källare och vind (delvis inredd)
Byggnadsår	1921
Typkod	321

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten och avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
EI	3-fas
Ventilation	Generellt självdragsventilation, tilluft via spaltventil. Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat till frisørsalongen.
Sophantering	I separat fristående byggnad.
Tvättstuga	2 TM, 1 TT, 1 TS och 1 mangel.
Utvändig mark	I huvudsak hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong / natursten till fast underlag.
Stomme och ytterväggar	Trä och tegel, sannolikt tegel som putsbärare.
Bjälklag	Träbjälklag fyllning, ytskikt.
Yttertak	I huvudsak betongplattor samt smärre delar beklädda med plåt. En husdel med tak beklädd med lertegelpannor. Korrugerat plåttak på enplansbyggnaden.
Fasad	Naturstenssocklar. Puts i våningsplanen. Träpanelsfasad på enplansbyggnaden
Trapphus	Naturstens- klinker- eller betongmosaikgolv i entréer, trapplopp och vilplan. Linoleumgolv i vissa korridorer. Målade väggar och tak. Handledare.
Fönster	3-glas fönster med kopplade bågar av aluminium.
Balkong	Stålblåtsplatta. Smidesräcke.
Dörrar	Entré i aluminiumparti med glas. Lägenhetsdörrar av trä eller av säkerhetstyp, källardörrar och vindsdörrar av stål (i huvudsak).

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Invändiga väggar	Målade / tapetserade
Invändiga tak	Målade eller undertak
Golv	Parkett eller plastmatta i vardagsrum. Varierande golvmaterial i övriga rum och kök. Variationer förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, spiskåpa, kyl/frys. Köksfläkt. Snickerier

	av blandad ålder (1980-tal eller ganska nyutbytta). Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / Duschrum	Plastmatta (de flesta) eller klinker på golv. Väggmatta på vägg (kakel i några). Målade tak eller undertak. Duschvägg, eller badkar wc-stol, tvättställ. Vattenradiatorer eller elgolvvärme som värmekälla. TM i vissa. Pax-fläkt. Variationer i utförande och ålder avseende ytskikt förekommer.
WC:ar	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, WC-stol, tvättställ.
Övrigt	
Radon	Radonmätningar med utfall som understiger godkända gränsvärden har utförts
OVK	OVK-godkännandet för bostäderna har löpt ut. Enligt uppgift ska ny besiktning utföras varvid fastighetsägaren garanterar att utföra eventuella nödvändiga åtgärder för att uppnå ett godkännande.
PCB	PCB finns inte i byggnaden
Asbest	Asbest finns sannolikt inte i byggnaderna. Inga mätningar utfördes i samband med besiktningen.
Energideklaration	Ja

3. FASTIGHETENS UNDERHÅLLSBEHOV

Byggnadsdel	Åtgärd	År 1-10
Mark/Grundläggning	Viss utplaning av hårdgjord mark	20 000 kr
Fasad	Ommålning träpanelsfasad	5 000 kr
Tak / Takavvattning	Komplettering taksäkerhet	20 000 kr
Fönster	Ommålning / Viss renovering	25 000 kr
Gemensamma utrymmen	Utbyte 2TM	90 000 kr
Värmedistribution	Utbyte radiatorventiler	80 000 kr
Avlopp / Vatten	Spolning / rensning avlopp	50 000 kr
Ventilation	Rensning av ventilationskanaler	60 000 kr
	Utbyte av några köksfläktar	30 000 kr
Summa:		380 000 kr

Ovanstående belopp anges inklusive moms (25 %) och entreprenadkostnader

Övriga upplysningar om underhållsbehovet

För att täcka fastighetens underhållsbehov sätter föreningen av 380 000 kr, enligt besiktningsmannens uppskattning, till fond för yttre underhåll. Därutöver sätter föreningen löpande av ca 43 000 kr per år.

Tre bostäder har renoveringsbehov avseende ytskikten i badrummen. Detta underhållsansvar åligger i första hand den enskilde medlemmen. För att möjliggöra för enskilda lägenhetsinnehavare att åtgärda sina badrum avsätter föreningen 75 000 kr per bostadsrätt, som upplåts på fysiska personer, till en inre fond i samband med föreningens förvärv. Fonden tillfaller de bostäder som upplåts på tillträdesdagen. Om eventuellt kvarstående hyresgästers lägenheter skulle vara i behov av badrumsrenovering kan föreningen komma att lånefinansiera detta. Generellt täcker hyreshöjningen i samband med badrumsrenoveringen den bedömda räntekostnaden.

På längre sikt ska styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

4. FÖRVÄRVSKOSTNAD & FINANSIERINGSPLAN

Förvärvet är baserat på att 80,0% av lägenhetsytan förvärvas med bostadsrätt. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån eller genom att en revers upprättas mellan föreningen och säljaren av fastigheten.

Nedan angiven totalsumma avser den slutliga kostnaden för föreningen.

Förvärvskostnad

Kostnadsslag	Belopp
Köpeskilling fastighet & aktier	44 000 000 kr
Lagfart ¹⁾	300 000 kr
Pantbrev ²⁾	155 000 kr
Yttre reparationsfond	380 000 kr
Inre reparationsfond ³⁾	225 000 kr
Initialkostnader ³⁾	593 750 kr
Slutlig kostnad:	45 703 750 kr

¹⁾ Lagfarten baseras på fastigheternas taxeringsvärde, om 14 412 000 kr, samt omkostnader för juridisk granskning och likvidation av bolaget efter genomfört köp.

²⁾ I fastigheten finns uttaget pantbrev om frn 14 627 000 kr

³⁾ I samband med föreningens tillträde av fastigheten görs en avsättning om 75 000 kr, till tre lägenheter som har uttjänta ytskikt, till inre reparationsfond.

⁴⁾ Initialkostnader innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsgivning, konsultarvode och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

Finansieringsplan

	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån 1 (1-3 år)	5 469 783 kr	1,50%	82 047 kr	54 698 kr
Banklån 2 (3-5 år)	5 469 783 kr	1,75%	95 721 kr	54 698 kr
Banklån 3 (5-7 år)	5 635 534 kr	2,00%	112 711 kr	56 355 kr
Banklån utestående insatser	5 822 114 kr	1,75%	101 887 kr	- kr
Summa banklån	22 397 214 kr		392 366 kr	165 751 kr
Medlemsinsatser	23 306 536 kr			
Summa finansiering	45 703 750 kr			

Övriga upplysningar förvärvskostnad och finansieringsplan

Kredittiden för föreningens lån är normalt lika med villkorstiden. Löptid 50 år. Vid nuvarande ränteläge motsvarar det en genomsnittlig bindningstid för föreningens lån om ca 5 år. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev med bästa rätt. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt. Räntekostnad för lån under tre år enligt nuvarande ränteantagande: 1 177 097 kr.

5. FÖRENINGENS RESULTAT- OCH LIKVIDITETSBUDET

Föreningens resultatprognos	Belopp	Nyckeltal/Notering
Kapitalkostnader		
Räntenetto	392 366 kr	
Avskrivning	332 884 kr	Enl. K2
Summa kap-kost.	725 250 kr	
Driftskostnader ¹⁾		
Administration	65 000 kr	
Försäkring	45 000 kr	
Värme	176 000 kr	
Fastighets-el	40 000 kr	
V/A	50 000 kr	
Skötsel	75 000 kr	
Reparationer	70 000 kr	
Renhållning	25 000 kr	
Städning	50 000 kr	
Övrigt	50 000 kr	
Summa driftskost.	646 000 kr	401 kr/kvm-boyta
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld	0 kr	
Fastighetsavgift/-skatt	45 150 kr	
Summa övr. kost.	45 150 kr	
Totala kostnader	1 416 400 kr	
Föreningens intäkter		
Hyseslägenheter	416 245 kr	
Lokaler	106 440 kr	
Förråd	0 kr	
P-plats-garage	0 kr	
Delsumma intäkter	522 685 kr	

Nettoavgifter bostadsrätter	769 818 kr	597 kr/kvm
Totala intäkter	1 292 503 kr	
Årets resultat	-123 897 kr	
Avsättning till underhållsfond	43 236 kr	
FÖRENINGENS LIKVIDITETSBUDET		
Summa intäkter	1 292 503 kr	
Summa kostnader	-1 416 400 kr	
Återföring avskrivningar	332 884 kr	
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE DRIFT	208 987 kr	121 kr/kvm
Amorteringar	-165 751 kr	
Investeringar	0 kr	Exkl underhållsavsättning år1
SUMMA KASSAFLÖDE	43 236 kr	
Ytor		
Bostadsarea	1 611 kvm	
Lokalarea	122 kvm	Exkl. lager och förråd
Totalarea	1 733 kvm	

- 1) Taxebundna kostnader baserar sig på säljarens uppgifter, övriga kostnader baserar sig på kostnadsbilden för jämförbara fastigheter. Skötsel och reparationer inkluderar även löpande underhåll av kvarstående hyreslägenheter.

Amorteringar och extra avsättningar

Föreningen amorterar löpande på sina lån. Amorteringar och avsättningar uppgår till 208 987 kr per år. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Amortering av utestående insatser bedöms ske i takt med att ytterligare lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Eventuell ökad belåning

Utifall det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 500 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 63 kr/mån för genomsnittslägenheten på 58 kvm.

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningens bedöms göra en årlig avskrivning om 1%, sk löpande avskrivning, på fastighetens bokförda värde. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Storleken på avskrivningen kan dock komma att ändras beroende på bland annat ändrade regler i framtiden. Föreningen bedöms göra ett negativt redovisningsmässigt resultat men ha en balanserad likviditet. Se även bilaga resultat- och likviditetsprognos.

6. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Genomsnittslägenhet 58 kvm	Totalt	Per kvm
Fastighetens anskaffningskostnad	44 000 000 kr	25 389 kr
Föreningens grundbelåning	16 575 100 kr	8 821 kr
Föreningens belåning utestående insatser	5 822 114 kr	3 099 kr
Insats/upplåtelseavgift år 1	23 306 536 kr	18 081 kr
Uppskattat marknadsvärde kvarstående hyresrätter	7 889 000 kr	4 199 kr
Föreningens Driftskostnad år 1	646 000 kr	401 kr
Tot. utgifter (avgift) att fördela på medlemmar år 1	769 818 kr	597 kr
Hyresintäkter bostäder vid 100% hyresrätt (tot BOA)	2 082 516 kr	1 293 kr
Hyresintäkter lokaler (exkl. förråd, lager)	106 440 kr	872 kr
Avsättning till underhållsfond samt amortering	208 987 kr	121 kr

2018010403233

7. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS I

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

År	1	2	4	5	6	7	11	16
Årtal	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2028	2033
Beräknad nettoavgift	772 708	774 019	775 414	776 896	778 466	780 126	789 838	802 081
Nödvändig avgiftnivå vid ränta								
+1%	997 730	997 373	997 101	996 914	996 816	996 808	998 180	1 002 083
+2%	1 222 752	1 220 727	1 218 787	1 216 933	1 215 167	1 213 490	1 206 522	1 202 085
-1%	547 686	550 665	553 728	556 878	560 116	563 444	581 496	602 079
Nödvändig avgiftnivå vid inflation								
1%	780 052	781 510	783 055	784 690	786 416	788 234	798 790	811 965
2%	787 396	789 000	790 696	792 483	794 365	796 343	807 742	821 849
-1%	765 364	766 528	767 774	769 103	770 517	772 018	780 885	792 197

8. EKONOMISK KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys avser visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen. Denna ekonomiska plan utgår från 80,0% anslutningsgrad. Lägre anslutningsgrad än 60% förevisas ej eftersom föreningen då inte kommer att tillträda fastigheten. Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster.

Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning	Kostnader år 1	Intäkter år 1 utöver årsavgift	Förändring nettointäkter
100,0%	16 680 100 kr	36,4%	1 193 506 kr	106 440 kr	-122 436 kr
90,0%	19 591 157 kr	42,8%	1 244 449 kr	314 562 kr	-60 900 kr
80,0%	22 502 214 kr	49,0%	1 295 393 kr	522 685 kr	- kr
70,0%	25 413 271 kr	55,5%	1 346 336 kr	730 807 kr	59 784 kr
60,0%	28 324 328 kr	61,8%	1 397 280 kr	938 929 kr	120 875 kr

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheten köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden intill dess att alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (100 %). Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska, utöver avgiften, betala hushållsel samt ha en giltig hemförsäkring

ID	Lgh	Yta (kvm)	80%		100%		BR 2018	HR 2017
			Insats (kr)	Andelstal	Andelstal	Mån.avg (kr)	Mån.hyra (kr)	
1		69,0 m ²	1 183 350 kr	5,354%		4,283%	3 447 kr	5 773 kr
2		81,0 m ²	1 389 150 kr	6,285%		5,028%	4 046 kr	7 007 kr
3		51,0 m ²	874 650 kr	3,957%		3,166%	2 548 kr	4 802 kr
4		57,0 m ²	977 550 kr	4,423%		3,538%	2 847 kr	5 254 kr
5		52,5 m ²	1 050 375 kr	4,074%		3,259%	2 623 kr	7 443 kr
6		58,0 m ²	994 700 kr	4,500%		3,600%	2 897 kr	5 218 kr
7		46,0 m ²	788 900 kr	3,569%		2,855%	2 298 kr	4 580 kr
8		47,0 m ²	806 050 kr	3,647%		2,917%	2 348 kr	4 447 kr
9		69,0 m ²	1 183 350 kr	5,354%		4,283%	3 447 kr	6 055 kr
10		58,0 m ²	1 044 700 kr	4,500%		3,600%	2 897 kr	5 249 kr
11		39,0 m ²	668 850 kr	3,026%		2,421%	1 948 kr	3 895 kr
12		49,0 m ²	840 350 kr	3,802%		3,042%	2 448 kr	4 783 kr
13		56,0 m ²	1 110 400 kr	4,345%		3,476%	2 797 kr	8 070 kr
14		48,0 m ²	973 200 kr	3,724%		2,980%	2 398 kr	7 052 kr
15		69,0 m ²	1 183 350 kr	5,354%		4,283%	3 447 kr	6 190 kr
16		46,0 m ²	938 900 kr	3,569%		2,855%	2 298 kr	6 895 kr
17		47,0 m ²	806 050 kr	3,647%		2,917%	2 348 kr	4 558 kr
18		132,0 m ²	2 413 800 kr	10,242%		8,194%	6 594 kr	14 726 kr
19		43,5 m ²	746 025 kr	3,375%		2,700%	2 173 kr	4 106 kr
20		63,5 m ²	1 239 025 kr	4,927%		3,942%	3 172 kr	8 696 kr
21		63,5 m ²	1 089 025 kr	4,927%		3,942%	3 172 kr	5 576 kr
22		47,5 m ²	964 625 kr	3,686%		2,948%	2 373 kr	7 052 kr
23		43,5 m ²	796 025 kr	3,375%		2,700%	2 173 kr	4 516 kr
24		57,0 m ²	1 027 550 kr	4,423%		3,538%	2 847 kr	5 134 kr
25		43,5 m ²	746 025 kr	3,375%		2,700%	2 173 kr	4 555 kr
26		63,5 m ²	1 239 025 kr	4,927%		3,942%	3 172 kr	8 696 kr
27		63,5 m ²	1 239 025 kr	4,927%		3,942%	3 172 kr	8 696 kr
28		47,5 m ²	814 625 kr	3,686%		2,948%	2 373 kr	4 519 kr
Summa		1 611,0 m ²	29 128 650 kr	125,000%		100,000%	80 478 kr	173 543 kr

Lokaler och förråd

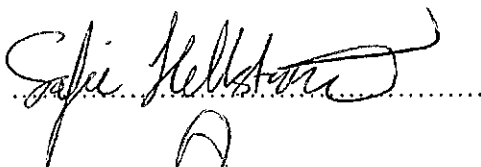
Inom fastigheten finns idag 2 källarlokal om totalt 146 kvm samt en lokal på 122 kvm.

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

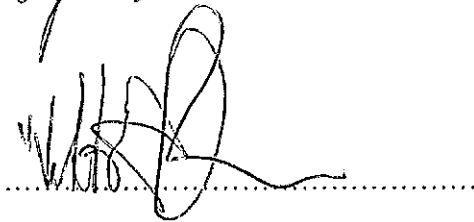
- Medlem som innehar bostadsrätt ska erlægga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuell amortering och avsättning till fonder.
- De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna i framtiden.
- Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och i förekommande fall parkeringsavgift samt kostnad för bredband.
- Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- I övrigt hänvisas till föreningens stadgar

Eskilstuna, datum: ..17... / ...11... - 2017

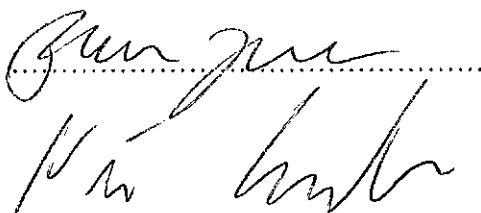
Brf Vågenhuset



Sofie Hellström



Viktor Olsson



Rasmus Jansson

Niklas Samuelsson

Resultat och likviditetsprognos

	1	2	3	4	5	6	11	16
Resultatprognos	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2027	2032
Nyckeltal år 1								
Årsavgifter	772 708	774 019	775 414	776 896	778 466	780 126	787 701	799 418
Hysesintäkter bostäder	416 245	424 570	433 061	441 722	450 557	459 568	497 451	549 226
Övriga intäkter	106 440	108 569	110 740	112 955	115 214	117 518	127 206	140 445
Summa intäkter	1 295 393	1 307 157	1 319 216	1 331 573	1 344 237	1 357 212	1 412 357	1 489 089
Drift och underhåll	646 000	658 920	672 098	685 540	699 251	713 236	772 030	852 383
Övriga externa kostnader	45 150	46 053	46 974	47 914	48 872	49 849	53 958	59 574
Avskrivningar	333 649	333 649	333 649	333 649	333 649	333 649	333 649	333 649
Räntenetto	394 206	391 283	388 359	385 436	382 513	379 590	367 897	353 281
Summa kostnader	1 419 004	1 429 904	1 441 080	1 452 539	1 464 285	1 476 324	1 527 534	1 598 888
Årets resultat	-123 612	-122 747	-121 865	-120 965	-120 048	-119 112	-115 177	-109 799
Avsättning underhållsfond	43 236	44 101	44 983	45 882	46 800	47 736	51 671	57 049

LIKVIDITETSPROGNOS

Summa intäkter	1 295 393	1 307 157	1 319 216	1 331 573	1 344 237	1 357 212	1 412 357	1 489 089
Summa kostnader	-1 419 004	-1 429 904	-1 441 080	-1 452 539	-1 464 285	-1 476 324	-1 527 534	-1 598 888
Återföring avskrivning	333 649	333 649	333 649	333 649	333 649	333 649	333 649	333 649
Kassaflöde från löpande drift	210 037	210 902	211 784	212 683	213 601	214 537	218 472	223 850
Amorteringar	-166 801	-166 801	-166 801	-166 801	-166 801	-166 801	-166 801	-166 801
Summa kassaflöde	43 236	44 101	44 983	45 882	46 800	47 736	51 671	57 049
Ack. kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	43 236	87 337	132 319	178 202	225 002	272 738	473 422	747 698
Akkumulerade avsättningar och amorteringar	121 kr/m ²	420 074	630 976	842 759	1 055 443	1 269 044	2 132 997	3 235 900

Kalkylförutsättningar

Bostadsarea	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²	1 611 m ²
Lokalarea exkl. förråd och lager	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²	122 m ²
Ränteantagande grundbelåning	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
Ränteantagande utestående insatser	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%
Inflationsantagande	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov. Fastigheten förvävas under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12.

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Vågenhuset*, Eskilstuna kommun, organisationsnummer 769635-2199 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

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

Vid granskningen av den ekonomiska planen daterad 2017-11-17 har följande handlingar varit tillgängliga:

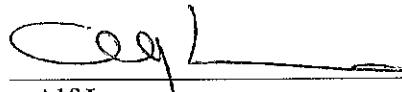
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsinformation
Situationsplan
Bankoffert, Handelsbanken, 2017-11-22
Besiktningssprotokoll Projektledarhuset, 2017-09-12
Lokalhyresavtal
Aktieöverlåtelseavtal, koncept

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2017-11-30



Claes Mörk
Jur.kand.
Innehar ansvarsförsäkring

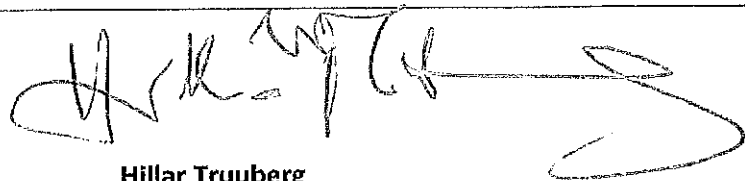


Alf Larsson
Byggnadsingenjör
Innehar ansvarsförsäkring

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

Eskilstuna Venus 8 & 9

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska Plan**



Hillar Truuberg

2017-09-12

Eskilstuna Venus 8 & 9 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av byggnadernas 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 Vågenhuset genom Ombildningskonsulten KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 4 september 2017 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter samt i huvuddelen av byggnadernas gemensamma och allmänna utrymmen samt driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det regnigt samt ca + 12 grader C.

Kännedom om byggnaderna har också erhållits genom ritningsstudier samt information från boende, fastighetsskötare och från JLL. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Niklas Samuelsson, boende
- Rasmus Jansson, boende
- Lasse Jansson, D. Carnegie & Co
- Anna Larsson, JLL
- Lars Bolin, Ombildningskonsulten KB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningssman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Eskilstuna Venus 8 & 9
Adresser:	Kungsgatan 51-53
Kommun:	Eskilstuna
Ägandeform:	Äganderätt
Nuvarande ägare:	Graflunds Byggnads AB
Byggnad:	Byggnader med källare samt 2-3 våningar samt vind (delvis inredd) med bostäder och lokaler. Separat enplansbyggnad för sophantering. Typkod 321
Byggnadsår:	1921
Ombyggnadsår:	1980 / -81
Markareal:	1 859 m ²
Areor:	Bostäder 1 611 m ² Lokaler 268 m ² Totalt 1 879 m ²
Lägenheter:	28 st; 1-4 rok
Lokaler:	3 kontrakt, varav 2 outhyrda
Byggnadsbeskrivning:	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, lokaler
Våningsplan:	Bostäder och en lokal i entréplan
Vindsplan:	Bostäder och förråd
Undergrund:	Lera och friktionsmark
Grundläggning:	Grundmurar av betong / natursten till fast underlag.
Stomme:	Trä och tegel.
Ytterväggar:	Sannolikt tegel som putsbärare.



Bjälklag:	Träbjälklag fyllning, ytskikt.
Yttertak:	I huvudsak betongtakpannor samt smärre delar beklädda med plåt. En husdel med tak beklädd med lertegelpannor. Korrugerat plåttak på enplansbyggnaden.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong (eller träkonstruktion), värmeisolering, överbetong, tätskikt, ytskikt.
Fasader:	Naturstenssocklar. Puts i våningsplanen. Träpanelsfasad på enplansbyggnaden.
Balkong:	Stålplåtspatta. Smidesräcke.
Fönster:	3-glas fönster med kopplade bågar av aluminium. Några 2-glas källar- och lokalfönster med ytterbåge av trä.
Trapphus:	Naturstens-, klinker- eller betongmosaikgolv i entréer, trapplopp och vilplan. Linoleumgolv i vissa korridorer. Målade väggar och tak. Handledare.
Entrépartier:	Entrépartier av aluminium med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Ståldörrar (i huvudsak) till källare och vindar. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp Lokalentré av trä.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade tak eller undertak
Golv:	Parkett eller plastmatta i vardagsrum Varierande golvmaterial i övriga rum och kök Variationer förekommer mellan lägenheterna
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Köksfläkt. Egeninstallerad DM i några. Snickerier av blandad ålder (1980-tal eller ganska nyutbytta). Vitvaror av blandad ålder.

Badrum / duschrum:	Plastmatta (de flesta) eller klinker på golv. Väggsplastmatta på vägg (kakel i några). Målade tak eller undertak. Duschvägg, eller badkar wc-stol, tvättställ. Vattenradiator eller elgolvvärme som värmekälla. TM i vissa. Pax-fläkt. Variationer i utförande och ålder avseende ytskikt förekommer.
WC:ar:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. WC-stol, tvättställ.
Allmänna utrymmen:	
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 TS, 1 mangel. Målat golv, målade väggar och målat tak.
Förråd:	Gallerväggar. Målade ytskikt.
Installationsutrymmen:	Målade ytskikt.
Sophantering:	I separat fristående byggnad.
Installationer:	
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Fjärrvärmeinstallationer i huvudsak från ca 2011.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar i princip från ombyggnadsåret. Radiatorventiler från ombyggnadsåret eller utbytt i samband med lägenhetsrenoveringar. Stamregleringsventiler för värme i all huvudsak från ombyggnadsåret. Nyinstallerade elgolvvärme i renoverade under senare år renoverade badrum.
Ventilation:	Generellt självdragsventilation, men i lägenheterna finns kanalanslutna köksfläktar respektive pax-fläktar i badrummen. Tilluft via spaltventiler i fönstren. Spaltventilerna är ljudisolerande mot Kungsgatan. Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat till frisörsalongen.

VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast (ingjutna delar i badrumsgolv), varm- och kallvatten av koppar. Installationerna är i huvudsak från byggnadsåret.
Elinstallationer:	Elinstallation i fastighet samt till lägenheterna i stor omfattning från ombyggnadsåret. 3-fas el till lägenheterna. I allmänna utrymmen finns utbytta installationer som är utbytta senare. Elinstallationer inne i lägenheterna också i stor omfattning från byggnadsåret, men ca 9 lägenheter har utbytta installationer. Både jordade och ojordade (huvudsak) installationer förekommer.
Hiss:	Finns ej.
Övrigt:	
Tomt / mark:	I huvudsak hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1921, omfattande ombyggda och moderniserade ca 1981. Under senare år har fasaden renoverats, fönstren bytts ut och ca 9 lägenheter helrenoverats. I övrigt har i huvudsak löpande underhåll såsom utbyte installationer i värmeundercentral och maskinpark i tvättstuga. Underhållsbehov inom några år finns avseende återstående äldre badrum, delar av utrustningen i tvättstugan samt vissa fönster med utvändiga träbågar. Byggnaden är för sin ålder i gott skick. De åtgärder som behöver utföras är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.
OVK-status:	OVK-godkännandet för bostäderna har löpt. Enligt uppgift ska ny besiktning utföras varvid fastighetsägaren garanterar att utföra eventuella nödvändiga åtgärder för att uppnå ett godkännande.
Energideklaration:	Utförd.

Radon: Radonmätningar med utfall som understiger godkända gränsvärden har utförts.

Asbest: Asbest finns sannolikt inte i byggnaderna. Inga mätningar utfördes i samband med besiktningen.

PCB: PCB finns inte i byggnaden



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av natursten / betong direkt mot fast underlag. Inga sättningar noterades under källarplattan eller i någon särskild omfattning vad avser bärande konstruktioner. Inget åtgärdsbehov.

På utvändig mark förekommer en del svackor där pölar bildas i samband med regn eller sannolikt också snösmältning. Smärre omplaning av mark rekommenderas i alla fall där svackorna är i anslutning till bostadsentréer.

I ett källarutrymme på gårdssidan finns ett mindre fuktgenomslag genom källarytterväggen i källare 51 C. Inget nära förestående åtgärdsbehov om utrymmet i källaren används som för närvarande. I övrigt noterades ingen fukt eller fuktdoft i källarutrymmena. Inte ens i "den oinredda" källaren vid 53 A / B. Inget generellt åtgärdsbehov.

Gårdssida med i huvudsak hårdgjorda ytor. Normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver åtgärdande av de "pölar" som förekommer i ytsänkor.

Finplanering i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Ingen eller mycket begränsad och fullt normal sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, trapphusväggar, övriga bärande väggar mm. Inget åtgärdsbehov. Däremot finns det lutande golv i vissa rumsenheter i några lägenheter. Inget åtgärdsbehov och det bedöms inte att de rörelser som funnits kommer att fortsätta.

I icke bärande innerväggar inom lägenheter och i allmänna utrymmen finns normal och begränsad sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Naturstenssocklar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsad fasad i våningsplanen som senast renoverats för några år sedan och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Träpanelsfasad på gårdsbyggnaden i nära förestående behov av ommålning.

5.1d Tak / takavvattning / takterrass

Yttertak i huvudsak belagt med betongtakpannor. Senast utbytt ca 1981. Genomgående tillfredsställande skick.

Huskropp i vinkel (mot Hedlundsgatan) med tak belagt med lertegelpannor. Likaledes bedömt tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Trapphustoppar mm beklädda med plåt. Likaledes i bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Viss komplettering av takstegar och taksäkerhet kommer behöva utföras.

Takavvattningen bedöms fungera tillfredsställande. Inget åtgärdsbehov.

Gårdshuset har tak beklätt med korrugerad plåt. Normalt skick. Inget bedömt nära förestående åtgärdsbehov.

Takterrass över lokalens lastkaj. Terrassbjälklagets tätskikt är sannolikt från ombyggnadsåret och har rimligen minst 10 år till kommande mer omfattande åtgärdsbehov. Smidesräcke till terrassen i behov av ommålning och viss rostskyddsbehandling.

5.1e Balkonger

Balkong med platta av stålplåt och smidesräcke. Balkongen är monterad i samband med fasadomputsningen för några år sedan och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

3-glas pivothängda fönster på kopplade bågar. Aluminium. Fönstren är utbytta 2015 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Källarfönster:

2-glas källarfönster av trä med ytterbåge i behov av utvändig ommålning och viss erforderlig renovering inom några år.

Lokalfönster:

Träfönster där utvändig båge och karm rekommenderas ommålas parallellt med åtgärder på källarfönstren.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

Entrépartier av aluminium med glas i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Trapphus med golv av klinker, natursten eller partiellt med linoleum i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Övriga dörrar:

Källar- och vindsdörrar i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sopbyggnadsdörr i behov av utvändig ytskiktsbehandling parallellt med ommålning av sopbyggnadsfasaden.

Tvättstuga:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov.

2 TM från 2005, 1 TT från 2012, 1 TS från 2012. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ungefär 15 år, vilket innebär att de bågige TM kommer att behöva bytas ut om ca 3 år. I samband med utbytet rekommenderas den lilla tvättmaskinen uppgraderas till en större modell.

Separat mangelrum i normalt skick. Mangel med bedömt lång återstående teknisk livslängd. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Allmänna utrymmen i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Förråd:

Förrådsutrymmen på vind och i källare i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med bedömt tillfredsställande funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

7 lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

9 lägenheter har helrenoverats med nya ytskikt samt ny inredning och utrustning. Renoveringarna är utförda mellan oktober 2016 och idag (en renovering pågår och i en startar renoveringen snart). Båda dessa är dock inräknade ovan.

I 16 lägenheter har badrummen renoverats mellan 1997 och 2013. Dessa badrum har plastmatta på golv och i huvudsak väggplastmatta på vägg. I vissa fall har också sanitetsporlin etc återmonterats. Återstående teknisk livslängd på badrummens tätskikt bedöms ändå överstiga 10 år.

3 av badrummen har yt- och tätskikt från 1980. Tätskikten bedöms vara uttjänta och i nära förestående behov av renovering.

Underhållsansvaret för renovering av badrum och wc:ar kommer enligt föreningens stadgar att åligga respektive bostadsrättsinnehavare.

Kostnad för yt- och tätskiktsrenovering av ett badrum beräknas till ca 115 000:- / enhet (inkl moms, men exklusive eventuellt ROT-avdrag). I det beloppet ingår nya

tättskikt, nytt ytskikt (klinker, kakel), nytt sanitetsporcelain och nya sanitetsarmaturer, utbyte värmekälla, utbyte elinstallationer samt utbyte golvbrunn, avlopp i golv samt vattenledningar fram till stam, utbyte pax-fläkt etc, dvs ett åtgärds paket som i huvudsak är likadant som det som utförts i de helrenoverade lägenheterna.

Elinstallationer inom lägenheterna är / kommer att vara utbytt i 9 av lägenheterna. I övriga är installationerna i stor omfattning från ombyggnadsåret, men i tekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

I övrigt kommer också återstående äldre köksfläktar statistiskt behöva bytas ut inom några år.

Efter ett förvärv går ansvaret för inre underhåll över till respektive bostadsrätts-havare.

5.1i Lokaler

I byggnaden finns tre hyreslokaler, varav två i källarplanet är tomställda och inte i uthyrbart skick utan att en renovering utförs.

Vad avser frisörsalongen i gatuplan bedöms det inte finnas något tekniskt underhållsbehov för vilket bostadsrättsföreningen har underhållsansvar utöver utbyte av någon radiatorventil och utvändigt ommålning av fönster.

Enligt hyresavtalet åligger ansvaret för inre underhåll lokalhyresgästen.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral i huvudsak från ca 2011. Gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och värmestammar från ombyggnadsåret.

Radiatorventilerna är / kommer att bli utbytta i de helrenoverade lägenheterna, med bedöms i övriga vara i behov av utbyte inom några år.

Stamregleringsventiler i källarplan är i all huvudsak från ca 1980. Inget bedömt nära förestående åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-installationer till största del från ombyggnadsåret och i genomgående tillfredsställande skick. Spolning / rensning av avloppen rekommenderas utföras inom något år och därefter med ungefär 10 års intervall.

I samband med renovering av kvarvarande äldre badrum byts horisontella avlopp i badrumsgolven samt vatteninstallationer inom badrummen.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Självdraagsfrånluft kompletterat med kanalanslutna mekaniska fläktar i köken och pax-fläktar i badrummen. Ungefär hälften av köksfläktarna bedöms ha byts ut sedan ombyggnadsåret. Övriga bedöms vara i nära förestående behov av utbyte.

Tilluft genom spaltventiler i fönstren. Spaltventilerna i fönster mot Kungsgatan är utförda med ljudfälla.

OVK är inte godkänd. Nya mätningar är under genomförande och nuvarande fastighetsägare har gjort en utfästelse att eventuella erforderliga åtgärder för godkänd OVK kommer att utföras. Det är ändå sannolikt att en rensning av frånluftskanaler kommer att behöva utföras inför nästa OVK-besiktning 2023.

Lokal:

Frisörlokalen har eget till- och frånluftsaggregat. OVK är godkänd, men godkännandet löper ut 23 september 2017. I rapporten förutsätts att även detta ventilationsystems OVK omfattas av utfästelsen.

5.3 El-installationer

I praktiken alla byggnadens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentral, huvudledningar till lägenheter samt installationer inom lägenheterna (utöver de som nyligen renoverats) är från ombyggnadsåret. Smärre delar inom allmänna utrymmen har också bytts ut senare.

De renoverade lägenheterna har helt jordad installation medan huvuddelen av övriga lägenheters elinstallationer är ojordade.

Även de äldre elinstallationerna är i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Samtliga lägenheter har 3-fas elinstallationer.

Elinstallationer inom idag renoverade badrum byts lämpligen ut i samband med renovering av dessa.

6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge augusti 2017)
(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning
Viss utplaning av hårdgjord mark, ca 2018 bedömt 20 kkr

6.1c Fasad
Ommålning träpanelsfasad, ca 2018 ca 5 kkr

6.1d Tak / takavvattning
Komplettering taksäkerhet, ca 2018 bedömt 20 kkr

6.1f Fönster
Ommåln / viss renov träfönster, ca 2018 ca 25 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen
Utbyte 2 TM, ca 2020 ca 90 kkr

6.1h Lägenheter
Badrumsrenoveringar i 3 lgh, ca 2018 ca 350 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution
Utbyte radiatorventiler, ca 2020 ca 80 kkr

6.2c Avlopp / vatten
Spolning / rensning avlopp, ca 2018 ca 50 kkr

6.2d Ventilation
Rensning av ventilationskanaler, ca 2023 ca 60 kkr
Utbyte några köksfläktar, ca 2020 ca 30 kkr
(bedömt belopp)

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader ursprungligen uppförda 1921, omfattande ombyggda 1980 / -81. Därefter har 9 lägenheter helrenoverats, ytterligare 16 badrum renoverats, fasaden omputsats och huvuddelen av fönstren bytts ut.

Byggnaderna får anses vara i genomgående gott skick.

Beräknat underhållsbehov:

År 1-3:	ca 320 kkr
År 3-10:	ca 60 kkr
Totalt:	ca 380 kkr

Underhållsansvaret för renovering av badrum inom lägenheterna åligger respektive bostadsrättshavare och kostnaden för de 3 badrummen som är i nära förestående behov av renovering är därför inte inräknat i sammanställningen ovan, men finns angivet under 6.1h ovan.

Utöver vad som finns upptaget ovan är det rimligt att avsätta ungefär 40 000:- / år för småreparationer och oförutsett underhållsbehov för sådana åtgärder som inte ingår i normala fastighetsskötselavtal.

Om drygt 10 år kommer statistiskt vissa underhållsåtgärder på yttertaken och sannolikt även på terrassen över lastkajen behöva utföras.

Om drygt 10 år rekommenderas också badrum som löpande renoverats från 1997 och framåt börja yt- och tätskiktsrenoveras.

I källarplanet finns två idag vakanta hyreslokaler. Dessa är i påtagligt slitet skick och bedöms inte kunna hyras ut utan att förhållandevis omfattande renovering först genomförs.