

Ekonomisk plan för Brf Vaksamheten

Kribsensgatan 14, 14A-C samt Smedjegatan 22-26, Eskilstuna

Bostadsrättsföreningen Vaksamheten, 632 20 Eskilstuna, org. nr: 769617-2522

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 Vaksamheten med org. nr: 769617-2522 som har sitt säte i Eskilstunas kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 24 augusti år 2007 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Graflunds Kommersiella Fastigheter AB förhandlat om förvärv av fastigheten Vaksamheten 5. 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 köpeskillning. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i Fastighetsbolaget Vaksam 5 AB, d.v.s. bostadsrättsföreningen Vaksamheten kommer att förvärva aktier i ett aktiebolag som i sin tur äger fastigheten Vaksamheten 5. Fastigheten Vaksamheten 5 kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Vaksamheten från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras av säljaren.

Aktiebolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Vaksamheten 5 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av Graflunds Kommersiella Fastigheter AB.

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

Avtalet om köp av samtliga aktier i Fastighetsbolaget Vaksam 5 AB garanterar bostadsrättsföreningens skadeslöshet för det fall bostadsrättsföreningen i efterhand skulle påföras skatt, avgift eller annan pålaga av vad slag det vara må som inte hade påförts bostadsrättsföreningen i det fall bostadsrättsföreningen förvärvat fastigheten direkt av Säljaren.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolaget en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på 2007 års taxeringsvärde vilket uppskattas till 61,2 Mkr.

I enlighet med regeringens vårbudget 2007 föreslås dagens statliga fastighetsskatt avseende bostadsdelen avskaffas och ersättas med en låg kommunal fastighetsrelaterad avgift. Ambitionen är ett detta ska ske år 2008. Detta skulle innebära besparingar för bostadsrättsföreningen. Hänsyn till detta har dock ej tagits i denna ekonomiska plan.

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 avsettligt 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 första kvartalet under år 2008 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Fastigheten inrymmer 99 bostadslägenheter, 7 studentlägenheter samt 7 gruppboendestäder som blockuthyrs till Eskilstuna Kommunfastigheter. Beträffande bostadslägenheterna är 4 st, nr 7004, 5103, 3206, 3302 vakanta och 6 st, 3208, 6101, 7205, 3306, 4301, 4304 är av hyresgästerna uppsagda för avflytt och är i denna ekonomiska plan att betrakta som vakanta. Den sista hyresgästen kommer att avflytta den 29 februari 2008.

De vakanta lägenheterna kommer, i takt med att tidigare hyresgäster avflyttat, att upplåtas med bostadsrätt och säljas på den öppna marknaden Vinsten vilken uppskattas till drygt 1,4 mkr ska, efter omkostnader, delas mellan bostadsrättsföreningen och Säljaren.

Bostadsrättsföreningens del av vinsten, ca 600 tkr, kommer att tillföras föreningens reparationsfond.

För att finansiera insatserna för de 10 vakanta lägenheterna om totalt 3 567 156 kr kommer föreningen att ta upp ett kortsiktigt rörligt lån som kommer att amorteras av i takt med att lägenheterna sålts. Räntekostnaden för det kortsiktiga lånet är ej avgiftsgrundande i denna ekonomiska plan eftersom lånet skall lösas inom snar framtid efter föreningens förvärv.

Beträffande studentlägenheterna är nr 9 vakant och 3 st, nr 5, 7 och 8 är av hyresgästerna uppsagda för avflytt. Den sista hyresgästen avflyttar per den 31 januari 2008.

Föreningen kommer fortsätta att hyra ut dessa lägenheter som studentlägenheter..

Bostadsrättsföreningen och Säljaren (Graflunds) kan komma att träffa en överenskommelse om tilläggsköpeskillning avseende del av uteblivna insatser.

Tilläggsköpeskillningen skall ej vara tidsbegränsad samt vara räntefri.

Föreningen innefattar fastigheten Vaksamheten 5.

På fastigheten finns ett flerbostadshus i vinkel med 6 uppgångar. Byggnaden inrymmer tillsammans 99 bostadslägenheter, 7 studentlägenheter, 7 gruppboendestäder som blockuthyrs till Eskilstuna Kommunfastigheter, 7 förrådslokaler, en gemensamhetslokal för gruppboendet, ett dagcenter med butik, en fotvårdspraktik, 2 vakanta lokaler i källarplan och i övrigt driftsutrymmen. I denna plan har även en intäkt upptagits för en av de vakanta lokalerna.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastighetsbeteckning: Vaksamheten 5
Adress: Kriebsensgatan 14, 14A-C samt Smedjegatan 22-26
632 20 Eskilstuna

Tomtens areal: 3 922 kvm

Bostadsarea: 6 829 kvm (99 lgh + 7 st studentlägenheter)
Lokalarea: 1 046 kvm (12 enheter)
7 875 kvm

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

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är ett hästskoformat flerbostadshus uppförd i början 1990-talet. På innergården finns det en lekplats, gångstråk, gräsmattor, planteringar och cykelparkeringar. Löpande underhåll är utfört.

Byggnaden inrymmer 4 / 5 våningsplan samt källare och vind. Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd i källarutrymmen eller på vinden. Samtliga trapphus är utrustade med en hiss.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme med värmeåtervinning och frånluftsvärmepumpar via en undercentral i grannfastigheten Vaksamheten 8. En särskild mätare kommer att installeras för att mäta förbrukningen i Vaksamheten 5. Ett avtalsservitut kommer att tecknas mellan föreningen och Graflunds som garanterar värmeleveransen till Vaksamheten 5.

Ventilation: Lägenheter: mekanisk frånluftsventilation, tilluft via ventilationsdon under fönster. Lokaler samt tvättstugor: mekanisk från- och tilluft med värmeväxling.

El: Trefas. Elcentralen är belägen i grannfastigheten Vaksamheten 8. Ett avtalsservitut kommer att tecknas mellan föreningen och Graflunds som reglerar föreningens nyttjanderätt och tillträdesrätt till elcentralen. Hyresgästerna, fränsett studentlägenheterna, har egna el-abonnemang avseende hushållsel. Installationer från nybyggnadsåret ca 1990.

Sophantering: Återvinningsrum för både hushållssopor och möjlighet till sopseparering

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA samt till Com Hem kabel TV och bredband.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Inom föreningen finns totalt 3 st tvättstugor belägna i källare innefattandes totalt 7 tvättmaskiner, 4 torktumlare, 4 torkskåp, 1 centrifug samt tvättbänk.

Cykelparkering: Inom grannfastigheten Vaksamheten 4 har hyresgästerna i Vaksamheten 5 rätt att förvara cyklar i källardelen i en gårdsbyggnad. Ett avtalsservitut kommer att upprättas mellan Graflunds och föreningen som ger föreningen rätt att nyttja cykelrummet i all framtid.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomt / mark: Gräsmattor, grusade gångar, asfalterade ytor, planteringar, cykelparkering.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Inga servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Det kommer vid föreningens tillträde att upprättas avtalsservitut som skall reglera föreningens rätt att i all framtid erhålla värme från grannfastigheten Vaksamheten 8, tillträde och nyttjanderätt av elcentral belägen i grannfastigheten 8 samt rätt att förvara cyklar i cykelförråd beläget i grannfastigheten Vaksamheten 4.

Det kommer vid föreningens tillträde att upprättas ett avtalsservitut avseende grannfastigheten Vaksamheten 4's rätt att i all framtid nyttja lägenhetsförråden som är belägna i Vaksamheten 5 (Kribsensgatan 14A).

Planbestämmelser

Detaljplan: Vaksamheten mm, datum: 1987-10-22, akt 0484-P87/29.

Tomt

Äganderätt om 3 922 kvm.

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Källare, grundplatta av betong mot uppfylld mark

Stomme: Bärande väggar av armerad betong

Trapphus entré: Mosaikbetong på golv i trapplöp, natursten i vilplan. Målade väggar, målade tak. Smideshandledare, smidesräcken

Yttertak: Betongpannor. Takstegar, takrasskydd mm i erforderlig omfattning

Fasadbehandling:	I huvudsak fasadtegel. Plåtfasad på "vindslägenheter". Träfasad i utfackningspartier vid balkonger
Fönster:	3- glas med innerbågar av trä, ytterbåge av trä utvändigt aluminiumbeklädd.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken med plåtskärmar. Inglasade.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme via en undercentral i Vaksamheten 8. En särskild mätare kommer att installeras för att mäta förbrukningen i Vaksamheten 5. Värmeåtervinning med frånluftsvärmepumpar.
Ventilation:	Lägenheter: mekanisk frånluftsventilation, tilluft via ventilationsdon under fönster. Lokaler samt tvättstugor: mekanisk från- och tilluft med värmeväxling. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är godkänd avseende samtliga system. För bostäderna gäller godkännandena till 2011 och för FTX-systemen gäller godkännandena till 2008

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källarutrymmen eller på vinden.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Modern standard med prägel av nybyggnadsår. Vardagsrummen är i huvudsak försedda med parkettgolv, övriga bostadsrum är huvudsakligen belagda med linoleummattor. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, Diskmaskiner i vissa lägenheter. All inredning och utrustning i princip ifrån byggnadsåret.
Badrum:	Våtrumsmatta på golv samt helkaklade väggar och målade tak. Utrustningen består av badkar eller duschplats samt wc. En del badrum är utrustade med eluppvärmda handdukstorkare.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektleddarhuset AB. Besiktningen som utfördes 2007-09-05 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 550 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 100 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Utöver avsättningen kommer bostadsrättsföreningens del av vinsten vid försäljningen av de vakanta lägenheterna med nr 7004, 5103, 3206, 3302, 3208, 6101, 7205, 3306, 4301, 4304 om ca 600 000 kr att tillföras reparationsfonden efter försäljning. Renoveringsfondens storlek efter försäljning av de vakanta lägenheterna uppskattas till ca 700 000 kr.

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

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten	102 200 000 kr	
Tillägssköpeskilling Graflunds	- 6 500 000 kr	
Lagfart 1,5%	918 195 kr *	
Pantbrev 2%	221 000 kr **	
Ombildningskostnad	968 750 kr	
Reservavsättning till reparationsfond	100 000 kr	
Totala anskaffningskostnader:	97 907 945 kr	97 907 945kr***

*Lagfartskostnad beräknad på 2007 års taxeringsvärde

**Pantbrev finns upp till: 60 000 000 kr

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

taxeringsvärden och fastighetsskatt år 2007

	Taxeringsvärde			Fastighetsskatt
Bostäder	56 600 000 kr	2007	0,4%	133 228 kr ****
Lokaler	4 613 000 kr	2007	1,0%	46 130 kr
Totalt	61 213 000 kr			179 358 kr

****Fastighetsskatten avseende bostadsdelen baseras på 0,4% av 2006 års tax.värde.

D. Finansieringsplan

Nya lån*

Grundlån (100% uppslutning)	xxbanken	55 309 503 kr
Tillkommer finansiering uteblivna insatser	xxbanken	12 801 225 kr
		68 110 729 kr

Lån	Belopp	Säkerhet	Förfallodag	Ränteomsättn	Ränta	Amortering
xxbanken	22 703 576 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	4,35%	0 kr
xxbanken	22 703 576 kr	Pantbrev	3 år	3 år	5,00%	0 kr
xxbanken	22 703 576 kr	Pantbrev	6 år	6 år	5,25%	0 kr
	68 110 729 kr					

Summa lån

68 110 729 kr

Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*	42 598 442 kr
Avgår kvarblivande hyresrätter	- 12 801 225 kr
	29 797 216 kr

Summa insatser

29 797 216 kr

Totala skulder och eget kapital

97 907 945 kr

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

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntor	3 314 722 kr
Amortering	- kr
Avgår i räntebidrag	- kr
Finansieringsnetto	3 314 722 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	160 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	250 000 kr
Elförbrukning	370 000 kr
Vattenförbrukning	165 000 kr
Uppvärmning	240 000 kr
Kabel tv	65 000 kr
Sophämtning	85 000 kr
Städning	80 000 kr
Försäkring	90 000 kr
	1 505 000 kr

Avsättning för underhåll	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	185 000 kr
Övriga avsättningar	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt	179 358 kr
Tomträttsavgäld	- kr
Statlig inkomstskatt	- kr
Avskrivningar, ej planenliga	- kr
	364 358 kr

Summa kostnader	5 184 080 kr
------------------------	---------------------

Årsavgifter	
4611,4 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	503 kr
	2 318 527 kr *
Övriga intäkter	
Intäkter från brf's hyresrätter	1 890 741 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler	753 732 kr
Hyresintäkter studentlägenheter 7 st	221 080 kr
	2 865 553 kr

* Årsavgiften är baserad på en tilläggsköpeskilling om 6,5 mkr som är räntefri. I takt med att fler lägenheter upplåtes med bostadsrätt och tilläggsköpeskillingen betalas genom insatserna för dessa lägenheter kommer årsavgifterna att gå upp vilket åskådliggörs i den ekonomiska prognosen. Under de två första åren antas tilläggsköpeskillingen betalas. Utöver dessa avgifter betalar lägenheterna hushållsel samt ev. tv-avgifter

Summa intäkter	5 184 080 kr
-----------------------	---------------------

F. Redovisning av lägenheter och lokaler									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
3001	BV	Flink Tommy	71,5	1,0807%	0,0000%	421 622 kr	5 897 kr	0 kr	0 kr
3002	BV	Lindblad Krister	89,5	1,3528%	0,0000%	640 572 kr	7 157 kr	0 kr	0 kr
5011	BV	Sassi Christian	63	0,9522%	1,3662%	344 817 kr	5 473 kr	3 020 kr	36 236 kr
6005	BV	Öijvall Leif	44	0,6650%	0,0000%	261 383 kr	5 941 kr	0 kr	0 kr
6006	BV	Skanska AB	76	1,1487%	0,0000%	447 843 kr	5 893 kr	0 kr	0 kr
6007	BV	Eriksson Victor	38	0,5744%	0,8240%	207 985 kr	5 473 kr	1 821 kr	21 857 kr
7001	BV	Henggren Anna	66	0,9976%	0,0000%	361 237 kr	5 473 kr	0 kr	0 kr
7002	BV	Djerie Dragi	36	0,5441%	0,7807%	197 038 kr	5 473 kr	1 726 kr	20 706 kr
7003	BV	Eriksson Bengt	75	1,1336%	0,0000%	442 016 kr	5 894 kr	0 kr	0 kr
7004	BV	VAKANT	65	0,9825%	1,4096%	383 747 kr	5 904 kr	3 116 kr	37 386 kr
3101	1	Hendén Lena	96,5	1,4586%	0,0000%	702 725 kr	7 282 kr	0 kr	0 kr
3102	1	Andersson Astrid	70,6	1,0671%	0,0000%	425 482 kr	6 027 kr	0 kr	0 kr
3103	1	Olsson Carina	91,9	1,3890%	0,0000%	669 466 kr	7 285 kr	0 kr	0 kr
3104	1	Orveland Tomas	88,5	1,3376%	1,9192%	644 883 kr	7 287 kr	4 242 kr	50 903 kr
3105	1	Haglund Per	89,2	1,3482%	1,9343%	649 944 kr	7 286 kr	4 275 kr	51 306 kr
4101	1	Aarti Marja Leena	45	0,6802%	0,0000%	273 013 kr	6 067 kr	0 kr	0 kr
4102	1	Lindgren Gert	76,3	1,1532%	0,0000%	459 430 kr	6 021 kr	0 kr	0 kr
4103	1	Tingblad Mikael	66,6	1,0066%	1,4442%	401 659 kr	6 031 kr	3 192 kr	38 307 kr
4104	1	Tilly Jonas	66,6	1,0066%	1,4442%	401 659 kr	6 031 kr	3 192 kr	38 307 kr
4105	1	Seimilä Robin	80,4	1,2152%	1,7435%	483 849 kr	6 018 kr	3 854 kr	46 244 kr
4106	1	Bjelkemark Ann-Sofie	45	0,6802%	0,9758%	273 013 kr	6 067 kr	2 157 kr	25 883 kr
5101	1	Nygren Johan	82	1,2394%	1,7782%	597 886 kr	7 291 kr	3 930 kr	47 164 kr
5102	1	Masser Monica	93	1,4057%	2,0167%	677 419 kr	7 284 kr	4 458 kr	53 491 kr
5103	1	VAKANT	40	0,6046%	0,8674%	224 089 kr	5 602 kr	1 917 kr	23 007 kr
5104	1	Kountsios Dimitrios	62	0,9371%	1,3445%	374 262 kr	6 036 kr	2 972 kr	35 661 kr
6101	1	Avflytt 31 jan 2008	38	0,5744%	0,8240%	212 885 kr	5 602 kr	1 821 kr	21 857 kr
6102	1	Eriksson Ola	76	1,1487%	1,6481%	457 643 kr	6 022 kr	3 643 kr	43 713 kr
6103	1	Eriksson Mattias	65	0,9825%	1,4096%	392 129 kr	6 033 kr	3 116 kr	37 386 kr
6104	1	Jönsson Inez	65	0,9825%	0,0000%	392 129 kr	6 033 kr	0 kr	0 kr
6105	1	Gustafsson Ingall	76	1,1487%	0,0000%	457 643 kr	6 022 kr	0 kr	0 kr
6106	1	Sjöberg Sofia	38	0,5744%	0,8240%	212 885 kr	5 602 kr	1 821 kr	21 857 kr
7101	1	Lundqvist Pär	62	0,9371%	1,3445%	347 338 kr	5 602 kr	2 972 kr	35 661 kr
7102	1	Hyunh Mandath	38	0,5744%	0,8240%	212 885 kr	5 602 kr	1 821 kr	21 857 kr
7103	1	Wirén Johan	75	1,1336%	1,6264%	451 688 kr	6 023 kr	3 595 kr	43 138 kr
7104	1	Deja Josef	65	0,9825%	1,4096%	392 129 kr	6 033 kr	3 116 kr	37 386 kr
7105	1	Maot Leni	72	1,0883%	1,5613%	433 820 kr	6 025 kr	3 451 kr	41 413 kr
3201	2	Hagman Tommy	96,5	1,4586%	0,0000%	715 169 kr	7 411 kr	0 kr	0 kr
3202	2	Mäkinen Karin	70,6	1,0671%	0,0000%	434 586 kr	6 156 kr	0 kr	0 kr
3203	2	Karlsson Tommy	91,9	1,3890%	1,9929%	681 316 kr	7 414 kr	4 405 kr	52 859 kr
3204	2	Andersson Anna	88,5	1,3376%	1,9192%	656 295 kr	7 416 kr	4 242 kr	50 903 kr
3205	2	Holmlund Fredrik	75,8	1,1457%	1,6438%	466 227 kr	6 151 kr	3 633 kr	43 598 kr
3206	2	VAKANT	41	0,6197%	0,8891%	234 979 kr	5 731 kr	1 965 kr	23 582 kr
3207	2	Demir Gabriel	98,5	1,4888%	2,1360%	729 887 kr	7 410 kr	4 721 kr	56 655 kr
3208	2	Avflytt 29 feb 2008	89,2	1,3482%	1,9343%	661 446 kr	7 415 kr	4 275 kr	51 306 kr
4201	2	Carlson Emma/B	45	0,6802%	0,9758%	278 815 kr	6 196 kr	2 157 kr	25 883 kr
4202	2	Furebäck Maria	76,3	1,1532%	1,6546%	469 269 kr	6 150 kr	3 657 kr	43 886 kr
4203	2	Samuelsson Niclas	66,6	1,0066%	0,0000%	410 247 kr	6 160 kr	0 kr	0 kr
4204	2	Hugelid Monikha	66,6	1,0066%	1,4442%	410 247 kr	6 160 kr	3 192 kr	38 307 kr
4205	2	Stenbäck Mikael/B	80,4	1,2152%	1,7435%	494 217 kr	6 147 kr	3 854 kr	46 244 kr
4206	2	Lytbacka Oscar	45	0,6802%	0,9758%	278 815 kr	6 196 kr	2 157 kr	25 883 kr
5201	2	Koponen Peter	82	1,2394%	1,7782%	608 460 kr	7 420 kr	3 930 kr	47 164 kr
5202	2	Berglund Anders	93	1,4057%	2,0167%	689 411 kr	7 413 kr	4 458 kr	53 491 kr
5203	2	Karlsson Lina	40	0,6046%	0,8674%	229 247 kr	5 731 kr	1 917 kr	23 007 kr
5204	2	Lundén Olle	62	0,9371%	1,3445%	382 257 kr	6 165 kr	2 972 kr	35 661 kr
6201	2	Yan Hing Chow	38	0,5744%	0,0000%	217 785 kr	5 731 kr	0 kr	0 kr
6202	2	Westin Bolinder Annik	76	1,1487%	1,6481%	467 444 kr	6 151 kr	3 643 kr	43 713 kr
6203	2	Öhling Henrik	65	0,9825%	1,4096%	400 511 kr	6 162 kr	3 116 kr	37 386 kr
6204	2	Wenneson Linda	65	0,9825%	1,4096%	400 511 kr	6 162 kr	3 116 kr	37 386 kr
6205	2	Ekström Pontus	76	1,1487%	1,6481%	467 444 kr	6 151 kr	3 643 kr	43 713 kr
6206	2	Dogan Oral Bilge	38	0,5744%	0,8240%	217 785 kr	5 731 kr	1 821 kr	21 857 kr
7201	2	Rådeström Daniel	62	0,9371%	1,3445%	355 333 kr	5 731 kr	2 972 kr	35 661 kr
7202	2	Pedersen Malin	38	0,5744%	0,0000%	217 785 kr	5 731 kr	0 kr	0 kr
7203	2	Söderlund Camilla	75	1,1336%	1,6264%	461 359 kr	6 151 kr	3 595 kr	43 138 kr
7204	2	Rudholm Elvy	65	0,9825%	0,0000%	400 511 kr	6 162 kr	0 kr	0 kr
7205	2	Avflytt 31 jan 2008	72	1,0883%	1,5613%	443 104 kr	6 154 kr	3 451 kr	41 413 kr
3301	3	Ljungstedt Jimmy	96,5	1,4586%	2,0926%	727 613 kr	7 540 kr	4 625 kr	55 504 kr
3302	3	VAKANT	70,6	1,0671%	1,5310%	443 690 kr	6 285 kr	3 384 kr	40 607 kr
3303	3	Pettersson Rune	91,9	1,3890%	1,9929%	693 167 kr	7 543 kr	4 405 kr	52 859 kr
3304	3	Ejdetjärn Conny	88,5	1,3376%	0,0000%	667 707 kr	7 545 kr	0 kr	0 kr
3305	3	Smedbäck Göran	75,8	1,1457%	1,6438%	476 001 kr	6 280 kr	3 633 kr	43 598 kr
3306	3	Avflytt 31 dec 2007	41	0,6197%	0,8891%	259 763 kr	6 336 kr	1 965 kr	23 582 kr
3307	3	Majerczyk Bernadetta	115,7	1,7488%	2,5090%	871 386 kr	7 531 kr	5 546 kr	66 548 kr

3308	3	Johansson Anneli	39,7	0,6001%	0,8609%	256 685 kr	6 466 kr	1 903 kr	22 834 kr
3309	3	Malkvist Marco / B	89,2	1,3482%	1,9343%	672 949 kr	7 544 kr	4 275 kr	51 306 kr
4301	3	Avflytt 31 dec 2007	45	0,6802%	0,9758%	284 618 kr	6 325 kr	2 157 kr	25 883 kr
4302	3	Johansson Siri	76,3	1,1532%	0,0000%	479 108 kr	6 279 kr	0 kr	0 kr
4303	3	Westin Linus	66,6	1,0066%	1,4442%	418 835 kr	6 289 kr	3 192 kr	38 307 kr
4304	3	Avflytt 31 dec 2007	66,6	1,0066%	1,4442%	418 835 kr	6 289 kr	3 192 kr	38 307 kr
4305	3	Westin Jonas	80,4	1,2152%	1,7435%	504 584 kr	6 276 kr	3 854 kr	46 244 kr
4306	3	Jennsjo Daniel	45	0,6802%	0,9758%	284 618 kr	6 325 kr	2 157 kr	25 883 kr
5301	3	Granfalk Börje	82	1,2394%	0,0000%	619 034 kr	7 549 kr	0 kr	0 kr
5302	3	Toss Martin	36	0,5441%	0,7807%	210 965 kr	5 860 kr	1 726 kr	20 706 kr
5304	3	Maimlöf Erik	40	0,6046%	0,8674%	234 405 kr	5 860 kr	1 917 kr	23 007 kr
5305	3	Karlsson Rickard	62	0,9371%	1,3445%	390 252 kr	6 294 kr	2 972 kr	35 661 kr
6301	3	Granberg Jens Anders	38	0,5744%	0,8240%	222 685 kr	5 860 kr	1 821 kr	21 857 kr
6302	3	Brolin Erik	76	1,1487%	1,6481%	477 244 kr	6 280 kr	3 643 kr	43 713 kr
6303	3	Svensson Iris	65	0,9825%	0,0000%	408 893 kr	6 291 kr	0 kr	0 kr
6304	3	Zetterberg Ulla	65	0,9825%	0,0000%	408 893 kr	6 291 kr	0 kr	0 kr
6305	3	Rendus Sonja	76	1,1487%	0,0000%	477 244 kr	6 280 kr	0 kr	0 kr
6306	3	Onkamo Jarmo	38	0,5744%	0,8240%	222 685 kr	5 860 kr	1 821 kr	21 857 kr
7301	3	Fröhlich Julia	62	0,9371%	0,0000%	363 328 kr	5 860 kr	0 kr	0 kr
7302	3	Salihos Maria	38	0,5744%	0,0000%	222 685 kr	5 860 kr	0 kr	0 kr
7303	3	Lood Joakim	75	1,1336%	1,6264%	471 030 kr	6 280 kr	3 595 kr	43 138 kr
7304	3	Guzman Estebana /K	65	0,9825%	0,0000%	408 893 kr	6 291 kr	0 kr	0 kr
7305	3	Sköldin Daniel	72	1,0883%	1,5613%	452 389 kr	6 283 kr	3 451 kr	41 413 kr
5303	3	Bjelkemark Linda	110	1,6626%	2,3854%	833 703 kr	7 579 kr	5 272 kr	63 269 kr
3401	4	Hällgren Rebecca	68,9	1,0414%	0,0000%	412 648 kr	5 989 kr	0 kr	0 kr
3402	4	Arvidsson Oskar	51,9	0,7845%	1,1255%	310 834 kr	5 989 kr	2 488 kr	29 852 kr
4401	4	Elbertsdotter Sofie	40	0,6046%	0,8674%	239 563 kr	5 989 kr	1 917 kr	23 007 kr
		Total Sum	6616,1	100,0%	100,0%	42 657 602 kr	6 448 kr		2 652 359 kr
Studenthyresgäster									
Nr	Vän	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra				
3	BV	Colakovic Amir, Student	32	1 033 kr	33 050 kr				
4	BV	Galusso Nadja, Student	34	1 043 kr	35 447 kr				
5	BV	Avflytt 31 dec 2007	35	1 031 kr	36 090 kr				
6	BV	Johansson Anna-Maria,	30	1 033 kr	31 004 kr				
7	BV	Avflytt 31 jan 2008	28	1 035 kr	28 970 kr				
8	BV	Avflytt 31 jan 2007	27	1 058 kr	28 565 kr				
9	BV	Vakant	27	1 035 kr	27 954 kr				
		Total Sum	213	1 038 kr	221 080 kr				
Bostadshyresgäster									
Nr	Vän	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot Arshyra				
3001	BV	Flink Tommy	71,5	742 kr	53 046 kr				
3002	BV	Lindblad Krister	89,5	920 kr	82 374 kr				
6005	BV	Ojvall Leif	44,0	1 121 kr	49 323 kr				
6006	BV	Skanska AB	76,0	938 kr	71 309 kr				
7001	BV	Herrgren Anna	66,0	835 kr	55 084 kr				
7003	BV	Eriksson Bengt	75,0	938 kr	70 383 kr				
3101	I	Hendén Lena	96,5	911 kr	87 865 kr				
3102	I	Andersson Astrid	70,6	921 kr	65 051 kr				
3103	I	Olsson Carina	91,9	919 kr	84 453 kr				
4101	I	Aardi Marja Leena	45,0	1 087 kr	48 914 kr				
4102	I	Lindgren Gert	76,3	936 kr	71 400 kr				
6104	I	Jonsson Inez	65,0	964 kr	62 637 kr				
6105	I	Gustafsson Ingallf	76,0	938 kr	71 309 kr				
3201	2	Hagman Tommy	96,5	911 kr	87 865 kr				
3202	2	Mäkinen Karin	70,6	935 kr	66 011 kr				
4203	2	Samuelsson Niclas	66,6	962 kr	64 045 kr				
6201	2	Yan Hing Chow	38,0	1 121 kr	42 589 kr				
7202	2	Pedersen Malin	38,0	1 121 kr	42 589 kr				
7204	2	Rudholm Elvy	65,0	1 011 kr	65 700 kr				
3304	3	Ejdetjärn Conny	88,5	921 kr	81 509 kr				
4302	3	Johansson Siri	76,3	936 kr	71 400 kr				
5301	3	Granfalk Börje	82,0	914 kr	74 919 kr				
6303	3	Svensson Iris	65,0	949 kr	61 677 kr				
6304	3	Zetterberg Ulla	65,0	949 kr	61 677 kr				
6305	3	Rendus Sonja	76,0	913 kr	69 413 kr				
7301	3	Fröhlich Julia	62,0	989 kr	61 304 kr				
7302	3	Salihos Maria	38,0	1 121 kr	42 589 kr				
7304	3	Guzman Estebana /K	65,0	989 kr	64 257 kr				
3401	4	Hällgren Rebecca	68,9	871 kr	60 044 kr				
		Total Sum	2004,7	943 kr	1 890 741 kr				

Nr	Vän	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra*	Läptid
22-6319	BV	Stenbäck Mikael	Förråd	36	350 kr	12 600	2008-06-30
22-6319	BV	Ea Kommunfastigheter	Gemens	107	961 kr	102 876	2009-09-30 MOMS
22-6319	BV	Ea Kommunfastigheter	Butik	235	979 kr	229 964	2009-09-30 MOMS
22-6319	KV	Nilsson Marie	Förråd	39	108 kr	4 200	2008-02-01
22-6319	BV	Ahlén Gunilla	Fotvård	85	679 kr	57 716	2009-03-31
22-6319	KV	Hollås Jan	Förråd	4	300 kr	1 200	2008-06-30
22-6319	Vind	Stenbäck Mikael	Förråd	4	300 kr	1 200	2008-06-30
22-6319	KV	Wildt Claus	Förråd	40	400 kr	15 996	2008-03-01
22-6319	BV	Ea Kommunfastigheter	Bostäder	260	1 076 kr	279 884	2009-09-30
22-6319	Vind	Ea Kommunfastigheter	Förråd	9	300 kr	2 700	2008-02-01
22-6319	KV	Wildt Claus	Förråd	107	200 kr	21 396	2008-02-01
	KV	Vakant area	Förråd	120	200 kr	24 000	
		Total Sum		1046	721 kr	753 732 kr	
Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.							
Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.							

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Föreningens årliga kostnader											
Kapitalkostnader											
Lånebelopp	74 714 418 kr										
Räntor	3 648 554 kr	3 648 554 kr	3 648 554 kr	3 648 554 kr	3 648 554 kr	3 648 554 kr	3 648 554 kr	3 648 554 kr	3 648 554 kr	3 648 554 kr	3 648 554 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	1 505 000 kr	1 535 100 kr	1 565 802 kr	1 597 118 kr	1 629 060 kr	1 661 642 kr	1 694 874 kr	1 728 772 kr	1 763 347 kr	1 798 614 kr	1 834 587 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	185 000 kr	185 000 kr	185 000 kr	185 000 kr	185 000 kr	185 000 kr	185 000 kr	185 000 kr	185 000 kr	185 000 kr	185 000 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	179 358 kr	179 358 kr	179 358 kr	179 358 kr	179 358 kr	179 358 kr	179 358 kr	179 358 kr	179 358 kr	179 358 kr	179 358 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
Tonträttsavgäld	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	5 517 912 kr	5 548 012 kr	5 578 714 kr	5 610 030 kr	5 641 972 kr	5 674 554 kr	5 707 787 kr	5 741 684 kr	5 776 259 kr	5 811 526 kr	5 847 499 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyror hyreslagenheter	1 890 741 kr	1 890 741 kr	1 890 741 kr	1 947 463 kr	1 947 463 kr	1 947 463 kr	2 005 887 kr	2 005 887 kr	2 005 887 kr	2 066 064 kr	2 066 064 kr
Hyror lokaler	753 732 kr	753 732 kr	753 732 kr	776 344 kr	776 344 kr	776 344 kr	799 634 kr	799 634 kr	799 634 kr	823 623 kr	823 623 kr
Hysesintäkter studentlgh	221 080 kr	221 080 kr	221 080 kr	227 712 kr	227 712 kr	227 712 kr	234 544 kr	234 544 kr	234 544 kr	241 580 kr	241 580 kr
Arsavgifter medlemmar	2 652 359 kr	2 682 459 kr	2 713 161 kr	2 658 511 kr	2 690 453 kr	2 723 034 kr	2 667 721 kr	2 701 619 kr	2 736 194 kr	2 680 259 kr	2 716 232 kr
Summa årliga intäkter	5 517 912 kr	5 548 012 kr	5 578 714 kr	5 610 030 kr	5 641 972 kr	5 674 554 kr	5 707 787 kr	5 741 684 kr	5 776 259 kr	5 811 526 kr	5 847 499 kr

Räntebärande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan

4,87%

Inflationsantagande

2,00% Gäller driftkostnader.

3,00%

Hysesförhandlingar bostadslagenheter, kommersiella lokaler

I prognosen har inte räntebärande upptagits. Räntebärande 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 behövas ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 11 kr/kvm/år i ökad årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån till motsvarande belopp.

Hysesintäkter för kommersiella lokaler har ej indexuppräknats. Dessa hyror samt bostadshyror uppräknas dock med 3 % vart tredje år.

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

H. Känslighetsanalys

Ar	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå											
	2 652 359 kr	2 682 459 kr	2 713 161 kr	2 658 511 kr	2 690 453 kr	2 723 034 kr	2 667 721 kr	2 701 619 kr	2 736 194 kr	2 680 259 kr	2 716 232 kr
Arsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	3 399 503 kr	3 429 603 kr	3 460 305 kr	3 405 655 kr	3 437 597 kr	3 470 178 kr	3 414 866 kr	3 448 763 kr	3 483 338 kr	3 427 403 kr	3 463 376 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %	2 114 415 kr	2 144 515 kr	2 175 217 kr	2 120 567 kr	2 152 509 kr	2 185 090 kr	2 129 778 kr	2 163 675 kr	2 198 250 kr	2 142 315 kr	2 178 288 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	2 652 359 kr	2 697 509 kr	2 744 014 kr	2 705 947 kr	2 755 283 kr	2 806 100 kr	2 769 896 kr	2 823 807 kr	2 879 336 kr	2 845 329 kr	2 904 239 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	2 652 359 kr	2 667 409 kr	2 682 610 kr	2 611 995 kr	2 627 502 kr	2 643 163 kr	2 570 435 kr	2 586 411 kr	2 602 546 kr	2 527 641 kr	2 544 101 kr

Dagens genomsnittsräntenivå

4,87%

Dagens inflationsnivå

2,00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Vaksamhetens förvärv av fastigheten Vaksamheten 5, Eskilstuna, via förvärv av aktierna i det ägande fastighetsbolaget Vaksam 5 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 upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

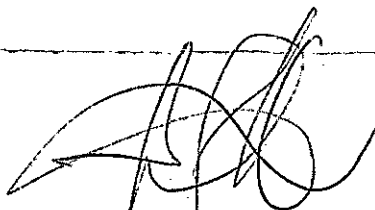
Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

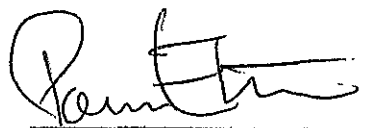
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

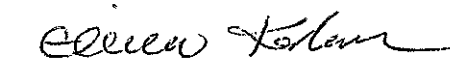
Eskilstuna den 10 december 2007.

Bostadsrättsföreningen Vaksamheten


Tommy Karlsson


Göran Smedbäck


Pontus Ekström


Elina Karlsson


Joakim Lood


Mikael Stenbäck

INTYG

Undertecknade har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Vaksamheten (org nr 769617-2522) och får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningsstadgar, utdrag från fastighetsdataregistret samt teknisk besiktningsrapport) och i övrigt med de förhållanden som är kända för oss. Vi vill påpeka att lokalerna och flera av studentrummen inte är uthyrda idag. Hyror kan komma att förändras i framtiden även till det sämre beroende på marknaden och det alltid finns en viss risk för hyresbortfall när hyresgäster flyttar. Vi noterar emellertid att denna intäkt är en liten del av föreningens ekonomi.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 4,88 % vilket motsvarar en bindningstid av ca 3 år. Lån med korta löptider får anses innebära en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll avseende föreliggande underhållsbehov. Föreningen täcker genom fond för underhållskostnader tillsammans med intäkter från lägenhetsförsäljningar uppskattat behov.

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 de i planen uppgivna lägenhetsytorna härrör från uppgifter från fastighetsägaren och inte baserats på uppmätningar enligt dagens norm. Om antalet bedömda bostadsrättsförvärvare understiger vad som antagits i planen kan föreningen bedömas som ett s k ökta bostadsföretag.

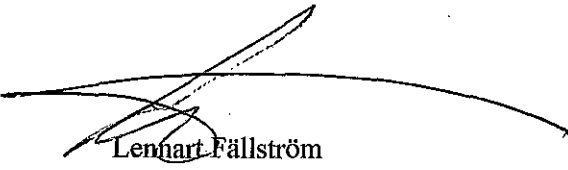
Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Säljaren garanterar att föreningen skall gå skadeslös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade konsekvenser och kostnader. Som intygsgivare har vi inte fått ta del av denna garanti och ej utrett konsekvenserna av denna modell. Ej heller har vi tagit del av avtal om tilläggsköpeskilling.

I föreningen finns 99 bostadslägenheter, 7 studentrum och 7 grupplägenheter för äldreboende. Dessutom finns 10 lokaler. Av dessa kommer 70 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet. Övriga studentlägenheter, gruppboende och lokaler kommer att fortsätta att upplåtas med hyresrätt. Föreningens hus består av 1 byggnadskomplex varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

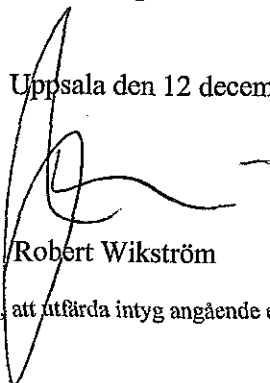
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala 12 december 2007

Uppsala den 12 december 2007



Lennart Fällström



Robert Wikström

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

Kv. Vaksamheten 5, Eskilstuna

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 14 september 2007

ProjektledarHuset AB

Hillar Truuberg

Vaksamheten 5, Eskilstuna - 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 återopas.

2. Uppdragsgivare

Öhlin & Fellingner AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 5 september 2007 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 har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 7 lägenheter, som kan anses representativa samt i fastighetens gemensamma utrymmen, driftsutrymmen och lokaler. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca 17 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende samt uppgifter från förvaltare. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Tommy Karlsson, boende
- Göran Smedbäck, boende
- Joakim Lod, boende
- Sven Karlsson, Graflunds, fastighetsskötare (del av tid)
- Sune Eriksson, Graflunds, förvaltare (del av tid)
- Richard Bäckman, Catella

- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner
- Mattias Åkerblom, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Vaksamheten 5						
Adresser:	Smedjegatan 14 A-C och 22-26						
Kommun:	Eskilstuna						
Nuvarande ägare:	Graflunds Byggnads AB						
Ägandeform:	Äganderätt						
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät						
Byggnader:	1 st sammanbyggd huskropp med 4-5 våningar samt källare.						
Byggnadsår:	1991						
Areor:	<table> <tr> <td>Bostäder</td><td>6 829 m²</td></tr> <tr> <td>Lokaler / lager</td><td>1 046 m²</td></tr> <tr> <td>Totalt</td><td>7 875 m²</td></tr> </table>	Bostäder	6 829 m ²	Lokaler / lager	1 046 m ²	Totalt	7 875 m ²
Bostäder	6 829 m ²						
Lokaler / lager	1 046 m ²						
Totalt	7 875 m ²						
Lägenheter	100 st						
Lgh-fördelning:	16 st 1 rok 56 st 2 rok 21 st 3 rok 7 st 4 rok						
Standard:	Modern						
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, lokaler						
Entréplan:	Bostadsentréer, bostäder, sophantering						
Övr våningsplan:	Bostäder						

Vind:	Driftsutrymmen, förråd
Undergrund:	Uppfylld mark
Grundläggning:	Källare, grundplatta av betong mot uppfylld mark
Mark, tomt:	Plattsatta ytor, planteringar / träd, gräsmatta, lekplatser.
Stomme:	Bärande väggar av armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Betongtakpannor. Takstegar, takrasskydd mm i erforderlig omfattning.
Fasad:	I huvudsak fasadtegel. Plåtfasad på "vinds-lägenheter". Träfasad i utfackningspartier vid balkonger.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken med plåtskärmar. Inglasade.
Terrassbjälklag:	Terrassbjälklag över garage samt terrasser till lägenheter. Smidesräcken.
Fönster:	3-glasfönster med innerbåge av trä, ytterbåge av trä utvändigt aluminiumbeklädd.
Entréer:	Naturstensgolv, målade putsade väggar, målade tak.
Trapphus:	Mosaikbetong på golv i trapplopp, natursten i vilplan. Målade väggar, målade tak. Smideshandledare, smidesräcken.
Entrépartier:	Partier av aluminium med glasinslag. Kodlås. Porttelefon.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade

Golv:	Parkett i vardagsrum Linoleum i huvudsak i övriga rum Ytbehandlad betong eller plattor i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, DM i vissa All inredning / utrustning i princip från byggnadsåret.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar/ duschhörna, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. Elhanddukstork.
Tvättstugor:	7 TM, 4 TT, 3 Manglar, 4 TS, 1 C, tvättbänkar. Plastmatta på golv, målade väggar, målade tak. Genomgående bedömt god ventilation. Huvuddelen v maskinparken är från 1989. WC:ar finns i anslutning till tvättstugorna.
Sopphantering:	Återvinningsrum för både hushållssopor och möjlighet till sopseparering.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme samt värmeåtervinning med frånluftsvärmepumpar. Fjärrvärme-undercentral finns belägen i grannfastighet. Ny värmeundercentral skall uppföras.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer.
VA-installationer:	Avlopp i gjutjärn, vissa delar plast. Tappvattenanläggning av koppar.
Ventilation:	Lägenheter: Mekanisk frånluft. Tilluft via ventilationsdon under fönster. Lokaler samt tvättstugor: Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling.
Elinstallationer:	Samtliga installationer från nybyggnadsåret i gott skick.
Hissar:	6 st linhissar, 8 personer, 630 kg. Besiktigade och godkända till februari 2008.
OVK-status:	Godkänd OVK finns avseende samtliga system. För bostäderna gäller godkännandena till 2011 och för FTX-systemen gäller godkännandena till 2008.

Energideklaration:

Från och med 1 mars 2007 finns lagkrav på utförd energideklaration av fastigheter i samband med överlåtelser. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.

Skyddsrum:

Inom fastigheten finns 2 st skyddsrum. Särskild sakkunighetsbesiktning av dessa bör utföras före ett eventuellt förvärv, såvida detta inte nyligen utförts.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Källaryttersväggar av betong. Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källaryttersväggar. Ingen fuktdoft noterades i källare.

Markanläggning i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov utom normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i källargolv och -väggar, i bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Fasadtegel i gott skick. Plåtfasad på "vindslägenheter" i gott skick. Träfasad i vissa utfackningspartier vid inglasade balkonger i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med betongtakpannor i gott skick. Takavvattning, takrasskydd, takstegar mm i erforderlig omfattning och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor i gott skick. Aluminiumräcken i gott skick. Plåtskärmar i gott skick. Inglasningar i gott skick. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Bostäder:

3-glasfönster på träbågar med utvändig aluminiumbeklädnad i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrepartier:

Entreportar av aluminium med glas i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

Huvuddelen av maskinparken i behov av utbyte inom ett par år. I övrigt inget åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

Gott skick. Tillfredsställande belysning. Inget åtgärdsbehov.

Driftsutrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga allmänna utrymmen:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

7 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard.

I ett antal badrum noterades ytmögel i tak och ibland på väggar.

Badrumsgolven är beklädda med plastmatta. Normal teknisk livslängd för ett plastmattegolvs är ca 30 år, vilket indikerar att utbyte kan bli aktuellt om ca 12-15 år.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 5 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Atelje Kan och Vill:

Ytskikt i normalt skick, inget åtgärdsbehov. Belysning i gott skick. Ventilation i bedömt gott skick. WC:ar och pentry i gott skick.

Outhyrda lokaler:

Ordningställda med basinstallationer med utan färdigställda ytskikt och utan inredning.

I fastigheten finns i övrigt ett antal mindre uthyrningsenheter vilka ej besöktes eller inte var tillgängliga.

Generellt gäller att alla lokaler har eget ansvar för inre underhåll.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Ny värmeundercentral skall färdigställas före ett eventuellt förvärv. Anslutes till fjärrvärme samt ska även ha frånluftsvärmepump.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer. Inga speciella synpunkter avseende funktion framfördes. Inget tekniskt åtgärdsbehov på många år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avlopp av gjutjärn i gott skick. Stamspolning, som ett led i normalt fastighetsunderhåll, rekommenderas utföras inom nära framtid och därefter med 10-12 års intervall.

Kall- och varmvattensystem i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder / bostadskomplement:

Mekanisk frånluft med fläktar i anslutning till respektive trapphus.

Tilluft via ventiler under fönster.

God funktion noterades i besökta utrymmen.

Lokaler:

Mekanisk till- och frånluft med god funktion.

Inget åtgärdsbehov utöver normalt löpande underhåll. Återstående teknisk livslängd för fläktar mm ca 15 år.

5.3 El-anläggning

Alla elinstallationer är från 1989 och i gott skick. Lång återstående teknisk livslängd.

5.4 Hiss

6 st personhissar av lintyp för 8 personer, 630 kg. Minst 10 år till nästa underhållsåtgärd, utöver normal service, för hissarna.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge september 2007)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstugor, ca 2008

350 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2008

200 kkr

Sammanfattning:

Byggnader uppförda 1989 i genomgående gott skick. Upptagna åtgärder ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Övriga åtgärder som finns omnämnda i texten ligger minst 10 år bort.