

EKONOMISK PLAN FÖR**Bostadsrättsföreningen Larsbodaskolan 1****Org. nr: 769607-9701**

Denna ekonomiska plan har följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
- G EKONOMISK PROGNOSE
- H KÄNSLIGHETSANALYS
- I SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter, insatser mm
- J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Bilaga: Bilaga: Statusbesiktning 2007-09-29

Bostadsrättsföreningen har denna dag enligt	
§ 10 § 1 i bostadsrättslagen (1991:64)	
registrerat förestående ekonomiska plan	
för Bostadsrättsföreningen	
Larsbodaskolan 1	
Stockholm kommun, bet. gas	
Sundsväl	15.11.2007

Rensat Popstas

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Larsbodaskolan 1 (769607-9701), registrerad 2002-01-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden.

En teknisk besiktning av fastigheten har gjorts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, där en bedömning av behovet av ombyggnader och underhåll med tillhörande kostnader görs.

Lägenhet 40-69 är idag kontorsyta. Denna upplåts till bostadslägenheter vid tilltådet med bostadsrätt till Westlife AB enl. särskilt upplåtelseavtal där ombyggnaden till bostäder regleras i detalj. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Angivna uppgifter om tomträttens förvärv avser slutliga totala kostnader. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Ekerö 2	Tomträtt	Tomtareal:	9708 m2
Adress:	Ågesta Broväg 51-59, Arvikagatan 25-31			
Kommun:	Stockholm	Stadsdel:	Farsta	
Taxeringsvärde 2006:	Mark	Bostäder	6 400 000	
(taxvärde för 2007 är bedömt av DTZ till 25.000.000 i värdering 2007-06-18)	Byggnad	Bostäder	14 000 000	
	Mark	Lokaler	0	
	Byggnad	Lokaler	0	
	Totalt		20 400 000	
Värdeår	1996			
Genomsamhetsanläggningar				
Stockholm Ekerö GA:1	Ändamål: Gärd för parkering och tillfarter mm Ekerö 2 (72 %), Ekerö 3 (13 %), Ekerö 4 (15%)			
Stockholm Ekerö GA:2	Ändamål: Soprum för hushålls - och grovsopor mm Deläggande fastigheter: Ekerö 2 (67 %), Ekerö 3 (17 %), Ekerö 4 (16%)			
Stockholm Ekerö GA:3	Ändamål: Huvudledning för vatten - och spillvatten mm Deläggande fastigheter: Ekerö 2 (70 %), Ekerö 3 (16 %), Ekerö 4 (14%)			
Stockholm Ekerö GA:5	Ändamål: Cykelrum mm Deläggande fastigheter: Ekerö 2 (80 %), Ekerö 3 (20 %)			
Stockholm Ekerö GA:6	Ändamål: Väg för in- och utfart mm Deläggande fastigheter: Ekerö 2 (50 %), Ekerö 5 (25 %), Ekerö 6 (25%)			

Servitut

Till förmån för tomträtten gäller:	Ändamål: Utfart i Stockholm Farsta 2:1
Till last för tomträtten gäller:	Ändamål: Avlopp, Ledningshavare: Stockholm Vatten
	Ändamål: Uteplats för Stockholm Ekerö 4
	Ändamål: Fjärrvärmeledning för Stockholm Nimrod 7
	Ändamål: Snöupplag för Stockholm Farsta 2:1
	Ändamål: Väg för Stockholm Ekerö 4

Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning.

Fastigheten är bebyggd med en f.d skolbyggnad i 2 våningar samt källare ombyggd till bostäder samt en kontorsbyggnad i 5 plan varav 2 i souterräng

Antal bostadslägenheter	69 st (efter ombyggnad)
Summa lägenhetsyta	3924 m2 (efter ombyggnad)
Bilplatser på mark	43 st för nyttjande av Ekerö 2 i GA:1
(fler P-platser finns på fastigheten men är ej markerade vid denna plans upprättande)	
Byggnadsår	1957
Ombyggnadsår	1998 och 2008

Grundläggning:	Murar i betong på berg
Källarytterväggar	Betong
Stomme:	Betong
Bjälklag över källare:	Betong
Mellanbjälklag:	Betong
Vindsbjälklag:	Betong
Gård, gårdsutrustning:	Asfalterade ytor samt naturmark.
Balkonger:	Av stål, aluminium, glas och betong
Fasader:	Putsade
Fönster:	3 - glas kopplade.
Yttertak:	Målad plåt
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av gjutmarmor, väggar och tak målade.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i bottenplan
Tvättutrustning:	
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren
Sophantering:	Soprum på gård.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation. Tilluft via ventiler i fönster.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Parkett	Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet / målade		V	Tapet / målade
	T	Målat		T	Målat
Kök	G	Parkett	Sovrum	G	Parkett
	V	Tapet / målade		V	Tapet / målade
	T	Målat		T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis, och kyl/frys.			
Badrum.	G	Plastmatta			
	V	Kakel			
	T	Målat			
	O	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ,			

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärvskostnad för föreningens fastighet	50 250 000
Stämpelskatt	753 750
Pantbrev	320 000
Omkostnader vid ombildningen samt kassa.	611 250
<u>Fond avseende:</u>	
Fönster renovering mot söder	550 000
Ny fjärrvärmeväxlare	200 000
Balkonger på 4 st lägenheter som saknar uteplats/balkong idag.	200 000
Oförutsett år 1-2	800 000
<u>Delsumma fond</u>	1 750 000
SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD	53 685 000

D FÖRSÄKRING

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring med tillägg för styrelseansvar.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Lån år 1	15 695 800
Insats	37 989 200
Upplåtelseavgift	0
SUMMA	53 685 000

ÅR 1

Kapitalkostnader	Skuld	Ränta	Räntekost	Amort.	Summa
Fastighetens lån	Kr		Kr	Kr	per år
Bottenlån*	15 695 800	4,52%	709 450	0	709 450
SUMMA	15 695 800				709 450

Ett räntebidrag kommer att kunna övertas av föreningen vilket minskar kapitalkostnaderna med totalt ca 170tkr för åren 2008-2010. Detta belopp kommer att användas som räntebuffert.

Offert Swedbank, räntor per 2007-10-08

rörligt	1 år	2 år	3 år	4 år	5 år
3,90	4,89	4,78	4,88	4,96	5,02

Snittränta för lika delar rörligt/2år/3år/5år 4,65

*Snittränta för lika delar rörligt/2år/3år 4,52

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

			ÅR 1
Kapitalkostnader			
Summa från föregående sida			709 450
Avsättningar			
Fond för yttre underhåll /Avskrivning	0,3% av taxeringsvärdet		75 000
Skatter & Avgälder			
Fastighetsavgift bostäder*			46 800
Tomträttsavgäld Gäller till 2012-01-01			290 500
Driftskostnader			
Uppvärmning			595 000
Gemensam el			80 000
Vatten och avlopp			80 000
Ekonomisk Förvaltning. Fastighetstillsyn. Städning.			200 000
Sophämtning (GA2)			62 000
Deltagade i GA 1 samt GA 3-6			95 000
KabelTV			35 000
Försäkring			35 000
Revisor, styrelsearvoden			50 000
SUMMA KRONOR TOTALT			2 353 750
		Driftskostn	1 232 000
			314 kr/m2 & år
		Drift + Skatt	1 569 300
			400 kr/m2 & år

* Enligt Regeringens budgetförslag 2007-09-19 ersätts fastighetsskatten för bostäder fr.o.m. 1 jan 2008 med en fastighetsavgift på 1200 kr/lägenhet och år för befinliga bostadslägenheter.

Enligt förslaget är föreningen befriad från fastighetsavgift för nybyggda under de första 5 åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår reducerad fastighetsavgift med 50 % i ytterligare 5 år.

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

		ÅR 1
Intäkter		
Årsavgifter		2 305 750
Hyror från ca 40 P-platser á 100 kr/mån		48 000
SUMMA KRONOR TOTALT		2 353 750

G EKONOMISK PROGNOSE

FÖRENINGENS KOSTNADER ÅR 1-6 OCH ÅR 11

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2018
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Nettoräntor	709	709	709	709	709	709	709
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Avs. Fond/Avskr.	75	77	78	80	81	83	91
Driftskostn.	1232	1257	1282	1307	1334	1360	1502
Fastighetsavg.	47	48	49	50	51	52	57
Tomträttsavgäld	291	291	291	291	378	378	378
Summa kostnader	2354	2381	2408	2437	2552	2582	2737
Avgår hyra P-platser	-48	-49	-50	-51	-52	-53	-59
Årsavg. brf-lgh	2306	2332	2359	2386	2501	2529	2679
d:o kr/m2 lgh-yta	588	594	601	608	637	644	683
Ökning årsavgift		1,1%	1,1%	1,2%	4,8%	1,1%	5,9%
Ränteantagande		4,52%					
Inflationsantagande		2,0%					
Taxeringsvärdesantagande		2,0%					
Hyresantagande		2,0%					

H KÄNSLIGHETSANALYS

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt(kr/m2) i olika räntelägen

År	1 % lägre	Nuv rta	1 % högre
1	548	588	628
2	554	594	634
3	561	601	641
4	568	608	648
5	597	637	677
6	604	644	684
11	643	683	723

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2) vid olika inflation*

År	1% lägre	2%	1% högre
1	588	588	588
2	591	594	598
3	594	601	608
4	598	608	618
5	623	637	652
6	627	644	663
11	645	683	724

Årsavgiften blir
dvs

2,2% högre om 10% av nuvarande hyresgäster ej går med vid ombildningen.
601 kr/m2 & år i snitt mot angivna 588 Kr/m2

1 SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSAVGIFTER ÅR 1, INSATSER, HYROR mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters ytor, typ, insatser, andelstal mm.

Som grund för fördelning av insats och andelstal för bef. lägenheter har använts lägenheternas bruksvärde.

Lghnr	Lghyta	Typ	Adress	Insats	Andelstal	Årsavgift Kr/år
1	61 m ²	3RoKV	Ågesta Brov.59	933 432	1,5637	36 056
2	60 m ²	2RoKV	Ågesta Brov.59	918 129	1,5381	35 465
3	83 m ²	3RoK	Ågesta Brov.59	1 224 591	2,0515	47 303
4	60 m ²	2RoKv	Ågesta Brov.59	918 129	1,5381	35 465
5	63 m ²	3RoKv	Ågesta Brov.59	964 036	1,6150	37 238
6	64 m ²	2RoKv	Ågesta Brov.59	979 338	1,6407	37 829
7	60 m ²	2Rokv	Ågesta Brov.57	918 129	1,5381	35 465
8	60 m ²	2RoKv	Ågesta Brov.57	918 129	1,5381	35 465
9	60 m ²	2Rokv	Ågesta Brov.57	918 129	1,5381	35 465
10	82 m ²	2RoK	Ågesta Brov.57	1 209 837	2,0268	46 733
11	64 m ²	2RoKv	Ågesta Brov.57	979 338	1,6407	37 829
12	63 m ²	2Rokv	Ågesta Brov.57	964 036	1,6150	37 238
13	39 m ²	1RoKv	Ågesta Brov.55	604 659	1,0130	23 356
14	39 m ²	1RoKv	Ågesta Brov.55	604 659	1,0130	23 356
15	39 m ²	1RoKv	Ågesta Brov.55	604 659	1,0130	23 356
16	39 m ²	1RoKv	Ågesta Brov.55	604 659	1,0130	23 356
17	39 m ²	1RoKv	Ågesta Brov.55	604 659	1,0130	23 356
18	68 m ²	3RoKv	Ågesta Brov.55	1 040 547	1,7432	40 194
19	64 m ²	2Rokv	Ågesta Brov.55	979 338	1,6407	37 829
20	39 m ²	1RoKv	Ågesta Brov.55	604 659	1,0130	23 356
21	39 m ²	1RoKv	Ågesta Brov.55	604 659	1,0130	23 356
22	58 m ²	2RoKv	Ågesta Brov.55	887 525	1,4868	34 283
23	58 m ²	2RoKv	Ågesta Brov.55	887 525	1,4868	34 283
24	48 m ²	1RoKv	Ågesta Brov.55	739 350	1,2386	28 559
25	60 m ²	2RoKv	Ågesta Brov.53	918 129	1,5381	35 465
26	83 m ²	3Rok	Ågesta Brov.53	1 224 591	2,0515	47 303
27	61 m ²	2RoKV	Ågesta Brov.53	933 432	1,5637	36 056
28	60 m ²	2RoKV	Ågesta Brov.53	918 129	1,5381	35 465
29	83 m ²	3RoK	Ågesta Brov.53	1 224 591	2,0515	47 303
30	64 m ²	2RoKV	Ågesta Brov.53	979 338	1,6407	37 829
31	63 m ²	2RoKV	Ågesta Brov.53	964 036	1,6150	37 238
32	83 m ²	3RoK	Ågesta Brov.51	1 224 591	2,0515	47 303
33	60 m ²	2RoKV	Ågesta Brov.51	918 129	1,5381	35 465
34	59 m ²	3RoKV	Ågesta Brov.51	902 827	1,5125	34 874
35	61 m ²	2RoKV	Ågesta Brov.51	933 432	1,5637	36 056
36	83 m ²	3RoK	Ågesta Brov.51	1 224 591	2,0515	47 303
37	60 m ²	2RoKV	Ågesta Brov.51	918 129	1,5381	35 465
38	63 m ²	3RoKV	Ågesta Brov.51	964 036	1,6150	37 238
39	64 m ²	2RoKV	Ågesta Brov.51	979 338	1,6407	37 829

40	71 m ²	2RoK	Arvikag.31	97 341	1,8094	41 720
41	74 m ²	2RoK	Arvikag.31	101 454	1,8858	43 483
42	77 m ²	2RoK	Arvikag.31	105 567	1,9623	45 245
43	77 m ²	3RoK	Arvikag.31	105 567	1,9623	45 245
44	66 m ²	2RoK	Arvikag.31	90 486	1,6820	38 782
45	68 m ²	2RoK	Arvikag.31	93 228	1,7329	39 957
46	77 m ²	3RoK	Arvikag.31	105 567	1,9623	45 245
47	66 m ²	2RoK	Arvikag.31	90 486	1,6820	38 782
48	68 m ²	2RoK	Arvikag.31	93 228	1,7329	39 957
49	26 m ²	1RoKv	Arvikag.31	35 646	0,6626	15 278
50	27 m ²	1RoKv	Arvikag.31	37 017	0,6881	15 865
51	27 m ²	1RoKv	Arvikag.31	37 017	0,6881	15 865
52	27 m ²	1RoKv	Arvikag.31	37 017	0,6881	15 865
53	61 m ²	2RoK	Arvikag.29	83 631	1,5545	35 844
54	61 m ²	2RoK	Arvikag.27	83 631	1,5545	35 844
55	59 m ²	2RoK	Arvikag.25	80 889	1,5036	34 669
56	77 m ²	3RoK	Arvikag.31	105 567	1,9623	45 245
57	66 m ²	2RoK	Arvikag.31	90 486	1,6820	38 782
58	68 m ²	2RoK	Arvikag.31	93 228	1,7329	39 957
59	26 m ²	1RoKv	Arvikag.31	35 646	0,6626	15 278
60	27 m ²	1RoKv	Arvikag.31	37 017	0,6881	15 865
61	27 m ²	1RoKv	Arvikag.31	37 017	0,6881	15 865
62	27 m ²	1RoKv	Arvikag.31	37 017	0,6881	15 865
63	77 m ²	3RoK	Arvikag.31	105 567	1,9623	45 245
64	66 m ²	2RoK	Arvikag.31	90 486	1,6820	38 782
65	68 m ²	2RoK	Arvikag.31	93 228	1,7329	39 957
66	26 m ²	1RoKv	Arvikag.31	35 646	0,6626	15 278
67	27 m ²	1RoKv	Arvikag.31	37 017	0,6881	15 865
68	27 m ²	1RoKv	Arvikag.31	37 017	0,6881	15 865
69	27 m ²	1RoKv	Arvikag.31	37 017	0,6881	15 865
	3 924 m ²			37 989 200	100,000	2 305 750

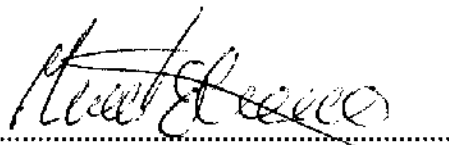
Härtill kommer kostnader för hushållsel, kabel-TV utöver basutbud samt hemförsäkring.

J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

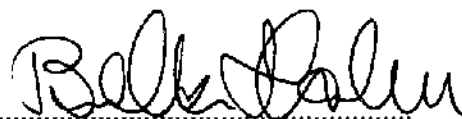
- 1 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända sådana.
- 2 Lägenheternas ytor vad gäller befintliga lägenheter är hämtade från den tidigare fastighetsägaren. Ytor för nytillkommande lägenheter är hämtade från bygglovsritningar.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

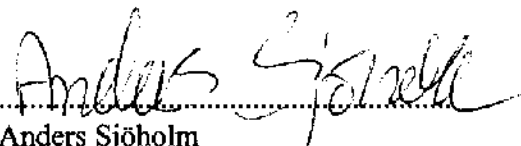
Stockholm 2007-10-17



Mikael Öhrström



Gabriella Holm



Anders Sjöholm

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2007-10-17 för bostadsrättsföreningen Larsbodaskolan 1, Stockholms kommun, med org.nr 769607-9701.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

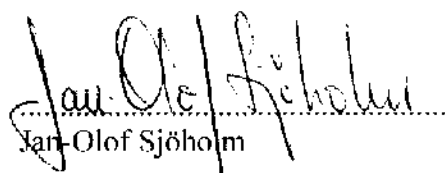
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 18 oktober 2007


Ivar Stenport


Jan-Olof Sjöholm

Bilaga till granskningsintyg dat 2007-10-18 för Brf Larsbodaskolan 1

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2007-09-07

Stadgar antagna på föreningsstämma 2004-02-12

Bankoffert Swedbank per 2007-10-08

Teknisk besiktning 2007-09-29

Värdeutlåtande 2007-06-18

Fastighetsfakta 2007-06-04

Förslag till köpeavtal 2007-11-01

Kv. Ekerö 2, Farsta

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 29 september 2007

ProjektledarHuset AB

Hillar Truuberg

Ekerö 2, Farsta - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Vattentornshuset AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 24 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 3 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i den byggnadskropp som idag utgör ett tomställt kontor och som där det finns en avsikt att sälja byggrätten för att tillskapa möjlighet att bygga om till nya bostadslägenheter. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 15 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Bygg- och installationsdelar som byts ut i samband den omfattande ombyggnad som avses påbörjas har ej kommenterats nedan. För dessa förutsätts att gängse entreprenadsäkerheter och garantitider utställs.

Vid besiktningen närvarade:

- Mikael Öhrström, boende
- Björn Olofsson, Vattentornshuset
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Ekerö 2, Farsta
Adress:	Arvikagatan 25-31, Ågesta Broväg 53-57
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	Skolfastigheter i Stockholm AB
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare och 2, 3 eller 4 våningar med efter ombyggnad, enbart bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1957 ?
Ombyggnadsår:	1997
Standard:	Modern
Källare / suterräng:	Tvättstuga, förråd, inst.utrymmen
Entréplan:	Bostadsentréer, bostäder
Övr våningsplan:	Bostäder
Undergrund:	Berg / friktionsmaterial
Grundläggning:	Grundmurar till berg, kryppgrund / kulvert under stor del av byggnadskropparna
Mark, tomt:	Gräsmatta och naturmark. Hårdgjorda ytor till entréer och parkeringsplatser. Planteringsytor samt övrig finplanering.
Stomme:	Bärande väggar av betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Falsad plåt Korrugerad plåt på sophus.
Fasad:	Putsad sockel, putsad fasad. Fristående byggnad på gård med träfasad. Sophus med fasad av målade mineritplattor.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Smidesräcken.

Fönster:	3-glas träfönster i huvudsak. 2-glas träfönster i trapphuskorridorer.
Trapphus:	Betongmosaik på golv i trapplöp och vilplan, linoleum i vissa korridorer. Målad betong på vägg. Målade tak eller undertak. Handledare av smide, smidesräcken.
Entréportar:	Metallpartier med glasinslag.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp Källardörrar av stål
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Parkett i de flesta övriga rum Parkett i de flesta hallar Parkett i kök Målad betong i källare
Köksinredning:	Diskhänk, elspis, kyl- och frys, Inredning / snickerier / utrustning / vitvaror från 1997.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, undertak, duschhörna eller badkar, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer från 1997.
Tvättstugor mm:	2 st TM, från 1997 1 st TS, 1997 1 st TT, 1997 1 st Mangel, 1997 Plastmatta på golv, målade väggar och tak Mekanisk frånluft
Sopphantering:	Separat sophus för hushållssopor samt möjlighet till sopseparering.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlarenheter från 1972. Expansionskärl och pumpar från 1996. Ventiler av blandad ålder.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från ombyggnadsåret. Radiator-ventiler av termostattyp från ombyggnadsåret.

	Stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.
VA-installationer:	I princip alla installationer från 1996. Kv- / vv i källarplan i huvudsak från 1969 vad avser stråk.
Ventilation:	Mekanisk frånluft, eget aggregat i varje lgh's kök. Tilluft via vägg- / fönsterventiler. Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning i "lokalhuset"
Elinstallationer:	I all huvudsak från ombyggnadsåret. Servis samt vissa fastighetscentraler från 1969.
Hiss:	1 hiss i "lokalhuset" för 13 personer, 1000 kg, installerad 1996.
Allmänt:	Byggnad ursprungligt uppförd 1969, omfattande ombyggd med förändrad verksamhet från skola till bostäder 1997 i genomgående gott skick.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för samtliga system.
Skyddsrum:	I byggnaden finns 1 skyddsrum i bruk. Genomgång av funktion och inventarier / utrustning bör utföras av särskild sakkunnig före ett eventuellt förvärv såvida inte skyddsrumsbesiktning nyligen utförts.
EnergideklARATION:	Från och med 1 mars 2007 finns lagkrav på utförd energideklARATION av fastigheter i samband med överlåtelse. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklARATIONER finns redovisade i "Lagen om energideklARATIONER för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Ingen fuktinträngning noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar eller i kulvertar. Inget åtgärdsbehov.

Fristående träbyggnad med utvändigt ommålningsbehov inom något år.

Markanläggning i övrigt i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt markunderhåll vad avser gräsmatta, planteringar samt diverse hårdgjorda ytor.

5.1b Stomme

Viss sprickbildning i källargolv. Normal och begränsad sprickbildning i övriga bjälklag, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Puts i normalt skick. Viss sprickbildning förekommer i några fönsternischer och ibland även på "släta" väggpartier. Fasadputsen bedöms generellt ha en återstående teknisk livslängd som överstiger 10 år.

5.1d Tak / takavvattning

Bostads- och lokalhuset:

Falsad plåt från 1997. På sydsidor finns frekventa vidhäftningsbrott mellan plåt och färg. Inga rostutslag noterades. Ett punktläckage för något år sedan har åtgärdats. Det rekommenderas att taket högtryckstvättas och ommålas om ca 5 år.

Takavvattning, takstegar mm i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkonger med betongplattor i tillfredsställande skick. Begränsad sprickbildning noterades i framkant av en balkongplatta. Räcken i gott skick. Bedömd tidshorisont till nästa balkongrenovering är mer än 10 år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glasfönster på träbågar. Många fönster har ytterbågar som är kraftigt uttorkade och i vissa fall med begynnande rötskada. Omedelbar ommålning samt renovering rekommenderas.

Fönsterdörrar till balkonger i skick lika fönstren och åtgärdas parallellt med dessa.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entré och trapphus:

I genomgående gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrepardier av stål med glas i gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga mm:

Maskinparken är ca 10 år gammal och i behov av utbyte inom 3-4 år. Tvättstugan bör kompletteras med en luddlåda till tvättmaskinerna.

Källare övrigt:

Normalt skick med målade ytskikt. Genomgående god belysning. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Lägenhetslörråd:

Normalt skick. Tillfredsställande belysning.

Sophantering:

Sophus i gott skick. Inget åtgärdsbehov på flera år.

5.1h Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande standard och med inredning och utrustning från samma tid.

Från några lägenheter har bristfällig golvlutning i badrummen påpekats. Det bedöms att yt- och tätskikt i badrummen har mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

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

5.1i Lokaler

Lokalhuset kommer att byggas om till nya bostäder. Det förutsätts att alla "äldre" bygg- och installationsdelar byts ut i samband med den ombyggnaden samt att genomförandet sker med lämnande av branschnormala säkerheter och garantitider.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlarenhet från 1972. Expansionskärl och pumpar mm från 1997. Ventiler av blandad ålder. Värmeväxlarenheten är tekniskt uttjänt och bör bytas ut inom nära framtid.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och stammar från ombyggnadsåret. Stamregleringsventiler i huvudsak från ombyggnadsåret. Radiatorventiler från ombyggnadsåret. Inget bedömt åtgärdsbehov på många år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avlopp i gjutjärn i all huvudsak från ombyggnadsåret. Lång återstående teknisk livslängd.

Kallvattensystem av koppar i gott skick. Vissa källarstråk är från nybyggnadsåret.

Tappvarmvatten med status lika kallvatten. Tappvarmvattnet har cirkulations-slinga.

5.2d Ventilation

Mekanisk frånluft med frånluftsläktar i varje kök. Generellt tillfredsställande funktion. Det bedöms att fläktmotorerna har en återstående teknisk livslängd av 5-6 år.

5.3 El-anläggning

Elservis, serviscentral samt vissa fastighetscentraler från byggnadsåret. Övriga elinstallationer i all huvudsak utbytta i samband med utförd ombyggnad 1997 och i gott skick.

Det rekommenderas att elservis, serviscentral och fastighetscentraler byts ut om några år.

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

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / tomt

Ommålning träbyggnad, ca 2010 10 kkr

6.1d Yttertak

Högtryckstvätt och ommålning, ca 2012 250 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning och renovering, ca 2008 550 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2011 150 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmeproduktion

Utbyte värmeväxlare, ca 2008 200 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Spolning av avloppsstammar, ca 2008 60 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte fläktmotorer i kök, ca 2012 80 kkr

Sammanfattning:

Byggnad uppförd 1957 och omfattande ombyggd med ny verksamhet 1996 i normalt till gott skick för ålderskategorin. Övan uppräknade åtgärder är att betrakta som normalt periodiskt fastighetsunderhåll.