



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2014-01-16

Liza Gäfvert

Liza Gäfvert

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖLLTORPSVÄGEN 12-16
I
TIBRO KOMMUN

UPPRÄTTAD AV
ER Bygg o Fastighetskonsult AB

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

EKONOMISK PLAN	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
ORGANISATION	3
EKONOMISK PLAN	3
A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH BYGGNADER	3
Allmänt.....	3
Fastigheten.....	3
Areal.....	3
Upplåtelse.....	3
Servitut.....	4
Gemensamhetsanläggning.....	4
BYGGNADER	4
Mölltorpsvägen 12	4
Mölltorpsvägen 16	4
Area.....	4
Bilplatser	4
BYGGNADSBESKRIVNING	4
Allmänt.....	4
C. UTRUSTNING OCH INREDNING	5
Gemensamma anordningar och anläggningar.....	6
D. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN OCH BYGGNADER	7
Allmänt.....	7
ANSKAFFNINGSKOSTNAD	7
Finansiering.....	7
Pantbrev.....	7
E. KOSTNADER FÖR DRIFT OCH UNDERHÅLL SAMT AVSÄTTNING TILL FONDER	7
Avsättning till fonder enligt föreningens stadgar	7
Fond för gemensamt underhåll (Fond för yttre underhåll).....	8
Fond för lägenhetsunderhåll	8
Fastighetens taxeringsvärde.....	8
Driftkostnader	8
Sammandrag av beräknade kostnader År 1.....	8
F. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING	9
Tid för upplåtelse:	9
G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
Uppvärmning av byggnader.....	9
H. BILAGOR	9

ORGANISATION

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Mölltorpsvägen 12-16 med organisationsnummer 769 607-1385 och säte i Tibro kommun, V Götaland. Bostadsrättsföreningen är registrerad hos Patent och Registreringsverket 2001-05-17.

EKONOMISK PLAN

Den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Mölltorpsvägen 12-16 är upprättad enligt 3 kap bostadsrättslagen 1991:614

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för fritidsboende åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen avser förvärva del av fastigheten Fagersanna 2:180 i Tibro kommun med adress Mölltorpsvägen 12 och 16 av Tibrobyggen AB.

Den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen anger anskaffningskostnaden för fastigheten, och vid tidpunkten för planens upprättande beräknade driftkostnader. De beräknade driftkostnaderna baseras också på förhållandet att föreningens lägenheter nyttjas som fritidsboende under 3 månader av ett verksamhetsår och då under sommarperioden och därutöver enstaka helger. Styrelsen har vid beräkningen av driftkostnaderna tagit hänsyn till nämnda förhållande.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN OCH BYGGNADER

Allmänt

Den blivande fastigheten del av Fagersanna 2:180 med adress Mölltorpsvägen 12 och 16 i samhället Fagersanna i Tibro kommun. Fastigheten förvärfvas av Tibrobyggen AB, som är det kommunala bostadsföretaget i Falköping. Fastigheten är belägen centralt i orten Fagersanna.

Bostadsbyggnadernas belägenhet i förhållande till varandra medger en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna.

Fastigheten

Enligt preliminär fastighetsförrättning föreslås föreningens blivande fastighet benämnas 2:181, med ovan angiven adress. Den blivande fastigheten är bebyggd med 2 bostadsbyggnader i 2 våningar. Samtliga byggnader är utförda med källare. Byggnaderna har ej hiss.

Areal

Fastigheten kommer enligt förslaget att utgöras av 2 enheter med 1 086 m² respektive 1 155 m². Den sammanlagda arealen beräknas preliminärt till 2 241 m².

Upplåtelse

Den blivande fastigheten Fagersanna 2:181 överläts med äganderätt.

Servitut

Enligt förslag till fastighetsförrättning kommer följande servitut att inrättas. Till förmån för Fagersanna 2:180, inrättas rätt att behålla, underhålla och förnya värmekulvert från panncentral i hus C. Till förmån för den nya fastigheten Fagersanna 2:181 inrättas rätten att behålla, underhålla och förnya värmekulvert från panncentral i hus C.

Gemensamhetsanläggning

Enligt fastighetsförrättningen föreslås att gemensamhetsanläggning inrättas. Gemensamhetsanläggningen skall bestå av grönområden, kvartersgata med tillhörande parkeringsytor, gång och cykelvägar, soprumsbyggnader, spill- och regnvatten- och vattenledningar. Vidare föreslås ytterbelysning med tillhörande elektriska ledningar och satellitutrustning med tillhörande kabelsystem ingå i Gemensamhetsanläggningen.

I Gemensamhetsanläggningen deltar fastigheterna Fagersanna 2:180 och den blivande fastigheten Fagersanna 2:181 och kostnadsfördelningen föreslås bli för Fagersanna 2:180, 29 andelar och för den blivande fastigheten 12 andelar (ca 30%).

BYGGNADER

Enligt uppgifter från Tibro kommun kan byggnaderna vara uppförda 1963-64 och ombyggda 1987-88. Byggnaderna uppfördes i 2 bostadsvåningar med källare. Underhållsbesiktning har utförts. OVK-besiktning har utförts i maj 2000. Ny OVK-besiktning skall utföras senast maj 2006.

Mölltorpsvägen 12

Byggnad D, med adress Mölltorpsvägen 12, innehåller 6 lägenheter med följande fördelning: 1 RoK 2 st, 2 RoK 2 st, 3 RoK 2 st. I källarvåningen finns utrymmen för förvaring, lager och förråd, rum för avfall, el-central, WC och städutrymme. Byggnaden är ej utförd med hiss.

Mölltorpsvägen 16

Byggnad E, med adress Mölltorpsvägen 12, innehåller 6 lägenheter med följande fördelning: 2 RoK 6 st. I källarvåningen finns utrymmen för förvaring, lager och förråd, rum för avfall, el-central, WC och städutrymme. Byggnaden är ej utförd med hiss.

Area

Lägenheternas sammanlagda area uppgår till 694 m². Lägenheternas areor framgår av separat lägenhetsförteckning som biläggs den ekonomiska planen.

Bilplatser

Bilplatser kommer att ingå i Gemensamhetsanläggningen.

BYGGNADSBESKRIVNING**Allmänt**

Vi har erhållit 2 st tekniska beskrivningar från Tibro kommun. Vi utgår från att de redovisar dels det ursprungliga utförandet och dels utförandet efter ombyggnad. Den tekniska beskrivningen för byggnadslov som är upprättad 1963 är den ursprungliga och den senare från 1987 avser om- och tillbyggnad.

Underhållsbesiktning har utförts. Vidare har vi erhållit en underhållsplan.

Grundläggning

Utbredda betongplattor.

Källarbjälklag

Betong.

Mellanbjälklag

Betong

Vindsbjälklag

Betong

Grundmurar

Betonghålblock sten. (Lecablock). Källarväggen anges tilläggsisolerad.

Våningsyttervägg

Våningsytterväggar av lättbetong och puts. Tilläggsisolerad och beklädd med plåt.

Bärande samt trappomslutande väggar

Tegel

Lägenhetsskiljande väggar

Trä med gipsskivor

Innerväggar, övriga

Trä med gipsskivor.

Trappor

Utvändiga av betong. Invändiga fabriksstillverkade av betong.

Takbeklädnad

Taktegel på papp

Värmesystem

Vattenburen värme med radiatorer. Värmelevereras från av Tibrobyggen AB ägd värmeanläggning i området.

Ventilationssystem

Mekanisk ventilation

Bilparkering

Utvändig bilparkering är belagd med asfaltbetong och kommer att ingå i Gemensamhetsanläggning.

Markanläggning

Körbara vägar och körbara gångvägar av asfaltbetong. Grönytor av gräs och planteringar. Lekplats finns i området.

C. UTRUSTNING OCH INREDNING**Kök**

Inredning: Köksskåp målade, spis, kyl/frys.

Golv: Linoleum/Plastmatta
Vägg: Målad/Tapet
Tak: Målat

Badrum

Inredning: Badkar, Wc, Tvättställ
Golv: Plastmatta
Vägg: Plastmatta/Målad
Tak: Målat

Vardagsrum

Golv: Linoleum/Plastmatta
Vägg: Tapet
Tak: Målat

Sovrum

Golv: Linoleum/Plastmatta
Vägg: Tapet
Tak: Målning

I besiktningsprotokoll anges i WC/Dusch i lägenhet 30. Av de ritningar vi haft att tillgå finns inget WC/Duschrum redovisat.

Vid ombyggnaden anges att befintlig fuktisolering finns kvar i badrum. Besiktningen anger inte någon skada på fuktisoleringen.

Tvättstuga mm

Tvättstuga finns inte i byggnaderna.

Värmeproduktion

Fastigheten uppvärms genom fjärrvärme från värmecentral i området. Leverantör är Tibrobyggen AB. Vi noterar att uppgiven värmekostnad om 127 kr/m² och år förefaller hög. Denna kostnad har dock legat till grund för beräkning av driftkostnaderna.

Övrigt

Lägenheterna är utrustade med garderober, städskåp och linneskåp i varierande omfattning beroende på lägenhetsstorlek. Genom reparationer och underhåll av lägenheterna kan utrustning och material avvika från här angivna.

Fastigheten är ansluten till Kabel-Tv anläggning.

Det är styrelsens mening att lägenheterna som upplåtits med hyresrätt sedan de uppfördes inte är i skick som nyuppförda lägenheter, men väl är i sådant skick att de enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbara för det avsedda ändamålet.

Gemensamma anordningar och anläggningar

De gemensamma anordningarna i bostadsbyggnaderna är utrymmen för utrymmen för förvaring, lager, förråd, el-central disponibla utrymmen samt de kommunikationsytor som erfordras för tillgänglighet av dessa och andra utrymmen.

Gemensamma markanläggningar är kommunikationssystem, såsom vägar och planteringar, gräsytor.

Vidare är försörjningssystem, såsom vatten- värme- elektricitets-radio- tv- ledningar och därmed sammanhängande utrymmen för distribution och mätning av lägenheternas och fastighetens förbrukning, gemensamma anordningar.

D. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN OCH BYGGNADER

Allmänt

Den blivande fastigheten kommer att förvärfvas från Tibrobyggen AB till en överenskommen köpeskilling om 180 000 kr. Parterna har slutfört förhandlingarna och undertecknat köpeavtal samt är ense om köpeskilling och övriga köpevillkor. Om den kostnad som upptas under rubriken Övriga kostnader inte åtgår i sin helhet förutsätts kvarstående belopp avsättas till dispositionsfonden.

Köpeskilling	180 000 kr
Lagfartskostnader	2 700 kr
Pantbrev	0 kr
Kostnad för ek plan, inkl intyg	55 000 kr
Övriga kostnader	50 000 kr
ANSKAFFNINGSKOSTNAD	287 700 kr

Lagfartskostnaden har beräknats på köpeskillingen.

Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras i sin helhet genom insatser. Genom att fastigheten finansieras i sin helhet genom insatser upptas inga fastighetslån. Därav följer att bostadsrättsföreningen ej heller har kapitalkostnader att beakta.

Insatsernas fördelning på lägenheterna framgår av upprättad lägenhetsförteckning som biläggs den ekonomiska planen.

Pantbrev

För den blivande fastigheten Fagersanna 2:181 förvärfvas enligt köpeavtal utan belastningar i form av in-teckningar. Då fastigheten förvärfvas gravationsfri skall eventuella panter som belastar fastigheten överlämnas bostadsrättsföreningen på tillträdesdagen dödas eller relaxeras.

E. KOSTNADER FÖR DRIFT OCH UNDERHÅLL SAMT AVSÄTTNING TILL FONDER

Avsättning till fonder enligt föreningens stadgar

Avsättning till fastighetens och lägenheterna underhåll skall ske enligt föreningens stadgar.

Fond för gemensamt underhåll (Fond för yttre underhåll)

Förenings avsättning till gemensamt fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna uppgå till 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Se fastighetens taxeringsvärde

Fond för lägenhetsunderhåll

Enligt stadgarna skall bostadsrättshavarna på egen bekostnad hålla lägenheternas inre jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Avsättning till fond för lägenhetsunderhåll skall således inte ske.

Fastighetens taxeringsvärde

Fastigheten Fagersanna 2:180 har ett taxeringsvärde om 4 613 000 kr. Med utgångspunkt från detta taxeringsvärde har taxeringsvärdet för den blivande fastigheten Fagersanna 2:181 bedömts till 1 264 000

Driftkostnader

Driftkostnaderna har beräknats med förutsättningarna att lägenheterna kommer att nyttjas ca 3 månader av ett verksamhetsår och därutöver enstaka helger. Vidare att bostadsrättsföreningens styrelse beslutat att fastigheterna endast skall uppvärmas till plus 12 grader. Bostadsrättshavarna har därvid att på egen bekostnad uppvärma bostaden till högre temperatur.

Vidare har driftkostnadsuppgifter inhämtats från tidigare förvaltare och om uppgifter saknas har erfarenhetsvärden använts. Då Gemensamhetsanläggningen ej är bildad föreligger ej någon budget för Gemensamhetsanläggningens drift och underhållskostnader, varför dessa kostnader ej kunnat medräknas i driftkostnaden för bostadsrättsföreningen Mölltorpsvägen 12-16.

Särskild underhållsbesiktning har utförts och utgjort underlag för bedömning av reparations- och underhållskostnader för föreningen. I besiktningen upptagna underhållsåtgärder har fördelats över en 10-årsperiod och den i driftkostnadsberäkningen upptagna kostnaden för reparationer förutsätts avsättas till dispositionsfonden i den mån beloppet ej förbrukas under ett verksamhetsår. Under rubriken övriga kostnader har 50 000 kr avsatts för reparationer. Beloppet förutsätts bli avsatt till dispositionsfonden och nyttjas för underskott i förvaltningen. Vi har också erhållit en underhållsplan för byggnaderna. Denna underhållsplan anger en underhållskostnad om ca 560 000 kr för närmaste 10-årsperiod. Denna kostnad är ca 40 000 kr lägre än den kostnad som kan framräknas av besiktningen. Bostadsrättsföreningen synes erhålla ett underskott om underhållsåtgärder vidtas enligt besiktningen.

Eventuell kostnad för schablonintäkt har intagits i bedömd fastighetsskatt.

Sammandrag av beräknade kostnader År 1,

Med År 1 avses här och i övrigt, 2002 vilket beräknas bli föreningens första verksamhetsår.

Kapitalkostnader *	0 kr
Fondavsättningar	3 800 kr
Driftkostnader	199 400 kr
Summa beräknade kostnader År 1	203 200 kr

* Kapitalkostnader år 1-3 0 kr, Se under rubriken Finansiering

Sammandrag av beräknade intäkter År 1

Årsavgifter för bostäder	203 200 kr
Årsavgift för lokaler	0 kr
Årsavgift för garageplatser	0 kr
Summa beräknad intäkt År 1	203 200 kr

Årsavgifternas fördelning framgår av bilagda lägenhetsförteckning

F. TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE OCH INFLYTTNING**Tid för upplåtelse:**

Fastighetens lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt vilket sker snarast efter det att Patent och registreringsverket registrerat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen.

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- Medlem som förvärvar bostadsrätt skall erlägga insats och årsavgift med belopp som angivits eller som styrelsen beslutar. upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och avgift för pantsättning av bostadsrätten kan i enlighet med bostadsrättsföreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
- Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften drift- och abonnemangskostnader för egen hushållsel.
- Fastighetsförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas av styrelsen.
- Avtal om leveranser för fastighetens drift såsom, elektricitet, renhållning, va, värme, mm kommer att tecknas av styrelsen.
- Uppgifter lämnade i denna ekonomiska plan hänför sig till kända förhållande vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande
- I de fall kostnadsuppgifter saknas har erfarenhetsvärden använts.

Uppvärmning av byggnader

Som framgått i tidigare kapitel har styrelsen angett att byggnaderna kommer att uppvärmas till 12 grader. Önskar Bostadsrättshavarna nyttja sin lägenhet under vinterhalvåret och därmed önskar höja inomhustemperaturen i sin lägenhet, har bostadsrättshavaren att på egen bekostnad uppvärma den egna bostadsrätten till en högre temperatur.

H. BILAGOR

Lägenhetsförteckning daterad den 3-5 2002

Driftkostnadsberäkning daterad den 3-5 2002

Ort och datum

Tibro den 3/5 2002

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Mölltorpsvägen 12-16

.....
Andreas Graatrud

Andreas Graatrud

.....
Arlid Gårbrandsen

Arlid Gårbrandsen

.....
Kjetil Eide

Kjetil Eide

Preliminär

Lägenhetsförteckning, år 2002

ProjektKommunOrtAdress

Fagersanna

Tibro

Fagersanna

Mölltorpsvägen 12 och 16

Underlag från Tibrovbyggen

Adress	Plan	Lgh nr	Lgh- storlek	Kod	Lgh- yta	Årsavgift 2002	Månadsavgift 2002	Insats	Andelstal
12	1	19.1	3 rok	B	73,8	21 182	1 765	50 839	10,4242%
12	1	20.2	1 rok	B	42,0	12 354	1 029	29 650	6,0795%
12	1	21.1	2 rok	B	60,0	17 600	1 467	42 242	8,6614%
12	2	22.1	3 rok	B	73,8	21 182	1 765	50 839	10,4242%
12	2	23.1	1 rok	B	42,0	12 354	1 029	29 650	6,0795%
12	2	24.1	2 rok	B	60,0	17 600	1 467	42 242	8,6614%
Summa hus 12				6	351,6	102 271	8 523	245 460	50,3301%
16	1	25.1	2 rok	B	60,0	17 600	1 467	42 242	8,6614%
16	1	26.1	2 rok	B	51,0	15 265	1 272	36 637	7,5122%
16	1	27.1	2 rok	B	60,0	17 600	1 467	42 242	8,6614%
16	2	28.1	2 rok	B	60,0	17 600	1 467	42 242	8,6614%
16	2	29.2	2 rok	B	51,0	15 265	1 272	36 637	7,5122%
16	2	30.1	2 rok	B	60,0	17 600	1 467	42 242	8,6614%
Summa hus 16				6	342,0	100 929	8 411	242 240	0,4967
Summa alla hus				12	694	203 200	16 933	487 700	100,0000%

Beräkning av Driftkostnader

Projekt	Kommun	Ort	Adress
Fagersanna	Tibro	Fagersanna	Mölltorpsvägen 12 och 16
Lägenhetsyta	694 Lgh	12	
Kostnadsslag			Beräknad driftkostnad
Arvode förtroendevalda			3 900
Diverse o Oförutsett			4 900
Ekonomiadm			11 100
Fastighetsförsäkring			2 800
Fastighetsskatt			19 500
Fastighetsskötsel			13 900
Fastighetstillsyn			5 500
Gemensam El			13 900
Kostnad Kabel-Tv			2 900
Renhållning			6 100
Reparationer, Inre			0
Reparationer, Yttre			27 700
Revisionsarvode			4 400
Snöröjning, Sandning			2 800
Ventilation, sotning			2 400
Städning allmänt			4 900
Upvärmning			57 300
V värdsarvode			0
Vatten o Avlopp			15 400
Tomträttsavgäld, antagen			0
Summa			199 400
Fondavsättning	Taxvärde	Avsättning	
Lägenhetsunderhåll	0	0%	0
Gemensamt underhåll	1 264 000	0,3%	3 800
Summa			203 200

INTYG FÖR EKONOMISK PLAN

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen(1991:614) granskat den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Mölltorpsvägen 12-16 i Tibro kommun, med organisationsnummer 769 607-1385, får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifter som lämnas i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Enligt planen kommer det att finnas minst 3 lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra, att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

På grund av den företagna granskningen vilar planen på, enligt vår uppfattning på tillförlitliga grunder.

Beträffande bostadsrättslagens krav på redovisning av kapitalkostnader de första 3 åren har noterats att bostadsrättsföreningen inte har något upplånat kapital.

Genom den av oss företagna granskningen kan vi som allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Ort och datum

Stockholm den 12/05/27

.....
Lars Sköld

Av Boverket förordnad intygsgivare

.....
Stén Wilson

Av Boverket förordnad intygsgivare