

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LÄKEÖRTEN

ORG. NR 769635-6091

JÖNKÖPING KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	6
D. Preliminär finansieringsplan	7
E. Löpande kostnader och intäkter.....	8
F. Nyckeltal	10
G. Lägenhetsredovisning	11
H. Ekonomisk prognos.....	12
I. Känslighetsanalys.....	13
J. Särskilda förutsättningar	14
K. Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	15



A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Läkeörten har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har förvärvat fastigheten Flahult 79:74 "Fastigheten" och har lagfart för fastigheten. Förvärvet skedde genom att föreningen köpte Talldalen Projekt AB som startade projektet och handlade upp entreprenaden, se beskrivning nedan. Därefter transporterades Fastigheten och projektet inklusive entreprenaden till Brf Läkeörten. Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer Fastigheten. Omkostnadsbeloppet beräknas till 87 119 331 kr.

Köpeskillingen för Talldalen Projekt AB kommer att regleras med utgångspunkt i kostnaden för entreprenaden. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir den samma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkra en anskaffningskostnad för Brf Läkeörten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Upplåtelse och inflyttning av bostadsrätterna kommer att ske under andra kvartalet 2019 – tredje kvartalet 2019. På fastigheten byggs 8 st parhus och 21 st radhus. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda första kvartalet 2019.

Säljaren, Läkeörten Invest AB (559108-1970) av Talldalen Projekt AB kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de lägenheter som är osålda under 6 månader och därefter köper Läkeörten Invest AB de osålda lägenheterna.

Projektet är upphandlat som totalentreprenad enligt ABT06 med fast entreprenadsumma. ByggArvid AB är byggentreprenör och för arbetet gäller deras allrisk- och ansvarsförsäkring.

hwl

h

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Flahult 79:74
Total fastighetsarea:	10 270 kvm
Kommun:	Jönköping Kommun
Adress:	Läkeörtsvägen 4-60
Antal bostadshus:	29 st bostäder á 115 kvm
Nybyggnadsår:	2019
Husens utformning:	8 parhus och 21 radhus i 2-plan med totalt 4 sovrum. Entrésida med parkering. Baksida med förråd, altan och gräsmatta.
Antal bostadslägenheter:	29 st
Total lägenhetsarea:	3 335 kvm
Parkering:	Parkering på uppfart (entré) samt 21 st gemensamma besöksparkeringar.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp. Varje lägenhet har egen vattenmätare som avläses manuellt av föreningen. Vattenutkastare på entrésidan samt på vissa gavlar för bevattning av föreningens gemensamma innergård.
Uppvärmning:	Varje lägenhet har egen frånluftvärmepump som är ansluten till det egna elabonnemanget. Vattenburen golvvärme i bottenvåningen och radiatorer i övervåningen.
Undercentral:	Värmeväxlare, ackumulatortank, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning i varje lägenhet
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje bostad har egen mätare. Varje bostad har egen solcellsanläggning, även den är kopplad till det allmänna elnätet.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.

Kabelteve/bredband: Anslutning för internet, IP-telefoni och TV sker via fast anslutning (fiber).

Övrigt

Gällande planer:

Aktbeteckning	Detaljplan	Laga kraft datum
0680K-DP061207/A	Flahult 3:161, del av norrahammar	2006-12-07

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar ovan mark.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Fasad av liggande träpanel.
Yttertak:	Tak av betongtegel och integrerade solceller.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor.
Fönster:	3-glas.
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trappa:	Invändig trätrappa.
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan.
Förråd:	Ca 4 kvm stort förråd på baksidan.

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett alt. träfanér, hatthylla, målade väggar och uppvärmning via golvvärme.
Kök:	Parkett alt. träfanér, elspis, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor samt uppvärmning via golvvärme.
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via radiatorvärme.

Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via golvvärme.
Klädvård/teknik:	Klinker, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värmepump, multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering samt uppvärmning via golvvärme.
Vardagsrum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak samt uppvärmning via golvvärme.
Övriga rum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak samt uppvärmning via radiatorvärme.

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

Läge



Fastigheten ligger i området Flahult i Norrahammar, Jönköpings kommun. I närområdet utgörs bebyggelsen av nyproducerade bostäder. Omkringliggande bebyggelse utgörs av villor.

Bostadsområdet ligger med omedelbar närhet till både förskola, skola och service. Apotek och livsmedelsbutik finns på under 1,5 kilometers avstånd, och skolan ligger endast 500 meter ifrån området. Området får en gemensam park och lekplats centralt i området som kan nyttjas av alla.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten letter 'h' in blue ink.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Kostnad för aktier, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) (Kr)	110 540 000
Beräknad anskaffningskostnad (Kr)	110 540 000

Skattemässig anskaffningskostnad

Kostnad för fastigheten (inkl lagfart)	4 019 400
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, pantbrev och	83 099 931
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)	87 119 331

Taxering av radhus 115 kvm

Mark	247 000
Byggnad	1 065 000
Totalt	1 312 000

Taxering av parhus 115 kvm

Mark	237 000
Byggnad	1 065 000
Totalt	1 302 000

Totalt taxeringsvärde

Mark	7 083 000
Byggnad	30 885 000
Totalt	37 968 000

hnd

h

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Ränte- påslag	Ränta	Räntor år 1 (SEK)	Amorterin år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	11 672 500	3 mån	1,39%	0,41%	1,80%	209 580	58 363	267 942
Lån 2	11 672 500	1 år	1,54%	0,41%	1,95%	227 045	58 363	285 407
Lån 3	11 672 500	2 år	1,63%	0,41%	2,04%	237 524	58 363	295 886
Lån 4	11 672 500	3 år	1,79%	0,41%	2,20%	256 153	58 363	314 516
Summa lån	46 690 000		1,59%	0,41%	2,00%	930 301	233 450	1 163 751
Totala insatser	63 850 000							
Summa finansiering SEK	110 540 000							

Räntenivån är satt efter offert från Danske Bank daterad 2019-03-08 med + 0,41 % säkerhetsmarginal.

Amortering utgår med 0,5% de fem första åren, därefter med 1% i kalkylen.

Ändras lånevillkoren påverkas räntekostnad och eventuell amortering i motsvarande grad.

Säkerhet för lånen utgörs av inteckning i föreningens fastighet med pantbrev.



E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea

3 335,0 kvm

Kapitalkostnader

	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Offererad ränta ¹	222	739 351
Räntepåslag på offererade räntenivåer ²	57	190 950
Amortering (avser fondering till framtida underhåll)	70	233 450
<u>Avskrivningar³</u>	<u>332</u>	<u>1 107 595</u>
Summa kapitalkostnader exkl. avskrivningar	349	1 163 751

¹ Ränta enl offert från bank. Räntekostnaden påverkas av amorteringarna under första året

² Utöver räntan har föreningen lagt på en säkerhetsmarginal på den faktiska, offererade räntan.

³ Avskrivningen är rak och utgörs av den totala anskaffningskostnaden samt hur stor del av produktionen varje del/komponent utgör reducerat med anskaffningskostnaden för marken. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

Driftskostnader

Försäkringar	9	30 000
Fastighetsförvaltning	11	38 063
Fastighetsskötsel parkering, innergård	10	33 350
Föreningens administration ⁴	10	33 350
Vatten och avlopp	55	185 000
Fastighetsel	5	16 675
Reserv	13	43 355
Summa driftskostnader⁵	114	379 793

⁴ Föreningens administration avser revision och myndighetskontakter, etc. dock ingår ej ersättning till förtroendevalda.

Om stämman fatta beslut om arvode till förtroende ökar driftskostnaderna.

⁵ De enskilda driftskostnaderna kan variera beroende på verklig förbrukning m.m. Till dessa kostnader tillkommer kostnader för bostadsrättshavaren som ska betalas direkt till leverantören såsom: värme, övrig hushållsel, och sophantering, se uppskattad beräkning av övriga kostnader på nästa sida. Utöver det kan avgifter för TV, bredband och telefoni tillkomma.

Avsättning till reparation och underhåll (fondering till rep. och underhåll)	30	100 050
Fastighetsavgift (Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren)	0	0

Summa utbetalningar år 1, SEK⁶	493	1 643 594
--	------------	------------------

⁶ Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader.

Intäkter år 1

Årsavgifter	493	1 643 594
Övriga intäkter (parkering, garage)		
Ränteintäkter		
Summa intäkter år 1, SEK	493	1 643 594

Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr. (Kr/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (Kr/kWh)	Förbr. / år (Kr)
Hushållsel (fast elpris 1år hos Jönköping Energi)	30,6	115	5 100	0,69	3 519
Värme/tappvarmvatten (fast elpris 1år hos Jönköping Energi)	28,3	115	4 715	0,69	3 253
Avfallshämtning*	23,6	115			2 710
Nätavgift rörlig inkl energiskatt (Jönköping Energi)	42,2	115	9 815	0,50	4 858
Nätavgift fast (Jönköping Energi, 16 A)	16,1	115			1 848
<i>Avgår genom produktion/försäljning av sol*</i>	-27,9	115	-2600	1,235	-3 211
	141				12 978

Övriga kostnader

Hemförsäkring ***	36,5	115			4 200
Bredband, telefoni och tv ****	26,1	115			3 000
	62,6				7 200

* Avfallskostnaden är beräknad på Abonnemang Fastighetsnära insamling med två 370 liters kärl. (Jönköping kommuns taxa)

** Uppskattad avgående kostnad för produktion från solceller motsvarande 2.9 kWp med en förväntad årsproduktion om ca 2600 kWh (år 1). Viktat värde för sol* (1,235 kr/kWh) är baserat på följande antagande:

50 % egenanvänd el: normalt inköpspris för el (69 öre) + nätavgift (50 öre) = 1,19 kr/kWh

50 % överskottsel, försäljningspris: spotpris (45 öre) + nätnytta (6 öre) + skattereduktion (60 öre) + elcertifikat (17 öre) = 1,28 kr/kWh. $(1,19 + 1,28) / 2 = 1,20$ kr/kWh.

På grund av systemdegradering minskar solcellernas årsproduktion med ca 0,3% per år.

*** Kostnaden för hemförsäkring ligger uppskattningsvis på 350 kr/månad beroende på vilket försäkringsbolag som väljs.

**** Kostnaden för bredband, telefoni och tv varierar beroende på vilken leverantör samt vilket abonnemang som väljs. Abonnemang med bredband 10/10 mbit, bastelefoni, TV must carry utbud ligger kring 250 kr/månad.

hul

h

F. NYCKELTAL

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	110 540	33 145
Belåning år 1	46 690	14 000
Insats/upplåtelseavgift	63 850	19 145
Amortering år 1	233	70
Avskrivning år 1	1 108	332
Driftkostnad år 1	380	114
Avsättning till underhåll år 1	100	30
Årsavgift år 1/Kassaflöde	1 644	493

Handwritten signature

Handwritten signature

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Lgh.	Antal rum	Yta	Andels- tal	Insats	Månads- avgift exkl. räntepåslag	Månads- avgift Ränte- påslag	Summa månads- avgift	Summa årsavgift
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)	(SEK)
1	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
2	5	115,0	3,448	2 050 000	4 174	549	4 723	56 676
3	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
4	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
5	5	115,0	3,448	2 050 000	4 174	549	4 723	56 676
6	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
7	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
8	5	115,0	3,448	2 050 000	4 174	549	4 723	56 676
9	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
10	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
11	5	115,0	3,448	2 050 000	4 174	549	4 723	56 676
12	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
13	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
14	5	115,0	3,448	2 050 000	4 174	549	4 723	56 676
15	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
16	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
17	5	115,0	3,448	2 050 000	4 174	549	4 723	56 676
18	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
19	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
20	5	115,0	3,448	2 050 000	4 174	549	4 723	56 676
21	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
22	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
23	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
24	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
25	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
26	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
27	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
28	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
29	5	115,0	3,448	2 250 000	4 174	549	4 723	56 676
Summa		3 335,0	100,000	63 850 000	121 054	15 913	136 966	1 643 594

Föreningen avser upplåta mark i anslutning till bostadsrätterna.

h

H. EKONOMISK PROGNOIS

Inflation är antagen till: 2%

År	1	2	3	4	5	6	11	16
KOSTNADER	1 643 594	1 648 527	1 653 653	1 658 974	1 664 495	1 901 339	1 909 847	2 224 120
Offererad räntor	739 351	735 645	731 939	728 233	724 527	718 968	681 907	644 847
Räntemarginal	190 950	189 993	189 036	188 079	187 122	185 686	176 115	166 543
Amortering	233 450	233 450	233 450	233 450	233 450	466 900	466 900	466 900
Avskrivningar*	1 107 595	1 107 595	1 107 595	1 107 595	1 107 595	1 107 595	1 107 595	1 107 595
Driftkostnader	379 793	387 388	395 136	403 039	411 100	419 322	462 965	511 151
Fastighetsavgift**	0	0	0	0	0	0	0	300 025
Avsättning till reparation och underhåll	100 050	102 051	104 092	106 174	108 297	110 463	121 960	134 654
Akkumulerat avsättning till reparation och underhåll	100 050	202 101	306 193	412 367	520 664	631 128	1 217 480	1 864 860
Kassaflöde***	291 000	292 044	293 128	294 253	295 419	296 149	298 075	301 197
Akkumulerat kassaflöde	291 000	583 045	876 173	1 170 426	1 465 845	1 761 994	3 248 063	4 747 303
Akkumulerad amortering	233 450	466 900	700 350	933 800	1 167 250	1 634 150	3 968 650	6 303 150
Bokföringsmässig förlust***	583 145	582 101	581 017	579 892	578 726	344 546	342 620	339 498
Akkumulerad bokföringsmässig förlust	583 145	1 165 246	1 746 263	2 326 155	2 904 881	3 249 427	4 966 834	6 671 071
* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter och således inte med i summeringen av kapitalkostnader ovan								
** Fastighetsavgift utgår endast efter år 15								
***Beräkningen bygger på offererad ränta								
SUMMA INTÄKTER	1 643 594	1 648 527	1 653 653	1 658 974	1 664 495	1 901 339	1 909 847	2 224 120
Årsavgifter	1 643 594	1 648 527	1 653 653	1 658 974	1 664 495	1 901 339	1 909 847	2 224 115
Övriga intäkter (p-plats, garage, räntor)	0	0	0	0	0	0	0	5
Ränta lån 3 mån	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Ränta lån 1 år	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%	1,95%
Ränta lån 2 år	2,04%	2,04%	2,04%	2,04%	2,04%	2,04%	2,04%	2,04%
Ränta lån 3 år	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
Inflation (KPI)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

h

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift kr per kvm (grundscenario):	493	494	496	497	499	570	573	667
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	528	564	600	635	636	706	701	789
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	563	633	703	773	773	842	830	911
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	458	425	392	360	362	434	444	545
Antagen räntenivå -2% - (kr/kvm)	423	355	288	222	225	299	315	423
Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvm)	493	496	499	502	505	578	591	697
Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvm)	493	497	502	507	512	586	610	732
Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvm)	493	493	493	493	493	562	556	640
Antagen inflation (KPI) -2% - (kr/kvm)	493	491	490	489	487	555	541	617

h

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

h

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el/elnät, sophantering, bredband, telefoni och tv. Varje radhus har egen elmätare. El producerad av lägenhetsspecifik soleanläggning tillfaller aktuell bostadsrättsinnehavare.
4. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
8. Anpassning och justering av nivåskillnader utföres av trappor, slänter, lutning på gröna och hårdgjorda ytor och stödmurar. Placering av brunnar, belysningsstolpar, soleanläggning, el-, tele- och fiberskåp utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området. Avvikelser kan även behöva ske p.g.a. tillgänglighetskrav, funktionskrav eller andra byggnadstekniska eller installationstekniska skäl. Dessa åtgärder kan vara svåra att helt förutse i ett projektskede varför det färdiga området kan skilja sig något från marknadsföringsmaterial och ritningar.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.

Göteborg den 13/3- 2019

Bostadsrättsföreningen Läkeörten.

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter


Henrik Ekeblad


Peter Martti


Ann Westman


Jonas Zachrisson

K. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

Teknisk livslängd på byggnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnad	År	Underhåll / reparation	Bostadsrätts- föreningen	Bostadsrätts- havare
Tak				
Takpannor av betong + råspant+taktäckning+läkt	40	Uh.	X	
Nockpanna +nockband	40	Uh.	X	
Gavelsprång	40	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	40	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, ventluvar, stuprör mm)	40	Uh.	X	
Utvändigt				
Uppfart marktegel/asfalt tillhörande bostadsrätt				X
Grönytor tillhörande bostadsrätt				X
Fasader				
Träpanel (byte)	40	Uh.	X	
Träpanel (målning)	10	Uh.	X	
Fönster och dörrar				
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplist, foder, smyglist, tätning, fö	40	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	35	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	12	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd				
Dräneringsledning och utvändigt vertikal fuktisolering (Inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	60	Uh.	X	
Invändigt				
Målning/tapetsering etc.	10	Uh.		X
Parkettgolv/trågolv (byte)	40	Uh.		X
Parkettgolv/trågolv (slipning)	15	Uh.		X
Klinkergolv	50	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40	Uh.		X
Värmegolv				
Elvärmslingor i våtutrymme	30	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	100	Uh.		X
Våtutrymmen				
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30	Uh.		X
Kakel och klinker	30	Uh.		X
Installationer för vatten, avlopp samt värme				
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	60	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30	Uh.		X
Badkar	30	Uh.		X
Frånluftvärmepump	20	Uh.		X
Radiatorer	60	Uh.		X
Elinstallationer				
Kablar, centraler etc.	45	Uh.	X	
Elinstallationer				
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10	Uh.		X
Ventilation				
Injustering av ventilationssystem	5	Rep.		X
Byte av fläktmotor	15	Rep.		X
Styr- och reglerutrustning	20	Uh.	X	
Stomme och platta				
Stomme		Uh.	X	
Platta		Uh.	X	

Handwritten signature

Handwritten mark

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Läkeörten, 769635-6091.

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 och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

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.

Föreningen har fler hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har ansvarsförsäkring.

Stockholm den 21 mars 2019



Jur kand Urban Wiman



Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till intyg för ekonomisk plan daterat den 21 mars 2019 avseende Brf Läkeörten

Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

- 1 Registreringsbevis, Brf Läkeörten, 2017-12-06
- 2 Registreringsbevis Talldalen Projekt AB, 2018-03-08
- 3 Registreringsbevis Läkeörten Invest AB, 2017-05-11
- 4 Förenings stadgar, 2017-11-07
- 5 Fastighetsutdrag, FDS, 2019-03-21
- 6 Entreprenadkontrakt, 2018-03-03
- 7 Detaljplan, lagakraft, 2006-12-07
- 8 Taxeringsvärdesberäkning, 2019-02-22
- 9 Offert finansiering, Danske bank, 2019-03-04
- 10 Garantiförbindelse, 2018-01-15
- 11 Aktieöverlåtelseavtal, 2018-08-21
- 12 Va-taxa Jönköpings kommun från 2018
- 13 Sopavgifter, Jönköpings kommun för 2018
- 14 Sammanställning ytor, odaterad
- 15 Bygglov, 2018-03-13
- 16 Uppskattad produktion av el från solceller, odaterad
- 17 Energiberäkning, 2018-05-16
- 18 Uppgifter El, nät och elhandel, 2019-02-22
- 19 Produktionsbudget Brf Läkeörten, odaterad
- 20 Adresskarta Jönköpings Kommun, 2018-09-07
- 21 Offert solceller med accept, 2018-05-23
- 22 Bofaktablad, 2017-11-30

