

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TJÄRNHEDEN,
FORSHAGA KOMMUN

A. Allmänna förutsättningar	sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	sid 2-3
C. Kostnader för fastighetens förvärv	sid 4
D. Beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 4-5
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	sid 5
F. Särskilda förhållanden	sid 7
G. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	sid 8

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tjärnheden, Forshaga kommun som registrerats hos Länsstyrelsen i Värmlands län 1990-02-27 och har till ändamål att till sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, har i februari 1990 påbörjat uppförandet av 26 parhuslägenheter på fastigheten del av Småris 1:5, Forshaga kommun.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med start i oktober 1990.

I enlighet med vad som stadgas i paragraf 3 Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. För byggnadsföretaget, som genomföres som totalentreprenad av JM Byggnads och Fastighets AB, har föreningen ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende Länsbostadsnämnden i Värmlands län meddelat preliminärt beslut 1990-03-30 och 1990-04-06.

Produktionsgaranti och ansvarsutfästelse enligt 19 § nybyggnadslåneförordningen samt garanti för inbetalda grundavgifter m m under tid som anges i 5 § bostadsrättslagen, lämnas av AB Bostadsgaranti i särskild garantiförbindelse.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Nuvarande del av Småris 1:5, Forshaga
Adress:	Spinnvägen 1-25 och 27, Deje
Tomtens areal:	20 150 m ²
Bostädernas sammanlagda bostadsarea:	2 160 m ²
Byggnadernas utformning:	Parhus i ett plan

Gemensamma anordningar

Ledningar för elektricitet, vatten och avlopp.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar och lekplats.
Utvändiga vägar och planer asfalteras.

Bostädernas sekundärutrymmen

Oisolerat garage och förråd i anslutning till respektive lägenhet.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Trä
Ytterväggar:	Träregelstomme med mineralullsisolering och fasadskikt av träpanel
Innerväggar:	Gipsskivor på träregelstomme
Takbjälklag:	Takskiva, glespanel, plastfolie, mineralullsisolering
Yttertak:	Betongtakpannor
Entrédörrar:	Karm och dörrblad i furu, vitmålade
Fönster:	3-glas med lågemissionsglas

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Plastmatta	Gipsskivor	Takskiva	Se ritning *
Vardagsrum	Ekiparkett	"	"	"
Övriga rum	Plastmatta	"	"	"
Kök	"	"	"	"
Tvätt-, bad-, duschrum	Plastmatta	Gipsskivor/ kakel/våtrums- vinyl	"	"
Klädkammare	Plastmatta	Gipsskivor	"	"
Uppvärmning	Vattenburen elvärme, golvvärme			
Ventilation	Mekanisk ventilation med värmepump			
Övrigt	Tomrörssystem för rikstelefonuttag ingår med 1 st per rum, dock högst 3 st per lgh Antenninstallation förberedd med tomrör och dosor Centralantennanläggning ingår.			

* En omgång ritningar hålles tillgänglig hos föreningens styrelse.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Kostnad för tomt	858.000
Nybyggnadskostnader inkl anslutningsavgifter, index, lagfarts- och inskrivningskostnader, räntemerkostnader m m	24.062.000
Kostnad för nettoavisering och oförutsett	<u>476.000</u>
Summa	Kr 25.396.000 =====

Taxeringsvärdet inkl nybyggnad har ej fastställts men beräknas slutligt till 7.800.000:-.

Entreprenören ansvarar för att fastigheten är fullvärdesförsäkrad under entreprenadtiden. Efter entreprenadtiden är fastigheten försäkrad till fullvärde.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (år 1 efter slutlig placering av lån)

Specifikation av lån och övriga krediter som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Lån och krediter	Belopp kkr	Låne-tid, år	Ränta %	Ränte-kostn kkr	Amortering	Kapital-kostn kkr
Serielån	16.393	50	15,00	2.459	1) 12	2.471
Serielån	148	50	15,00	22	1)	22
Lbn	6.792	40	15,00	1.019	- *	1.019
Lbn	61	40	15,00	9	- *	9
Summa lån	23.394			3.509	12	3.521
Grundavgifter	1.222	2) Avgår: Beräknat statligt				
Uppl.avgifter	780	räntebidrag (år 1)				- 2.698
Summa lån grund-, uppl-avgift	25.396				Trpt	823

1) Amortering år 1 = 0,07%

2) Statligt räntebidrag:

$$3.509 - (23.185 \times 3,4\% + 209 \times 15,0\% \times 0,7) = 2.698$$

Räntebidraget beräknas som skillnaden mellan å ena sidan faktiska räntekostnaden för del delar av bottenlån och bostadslån som belöper på låneunderlag för bostäder och å andra sidan en av staten garanterad räntekostnad på samma lån. Den garanterade räntan är för närvarande 3,40% och höjs varje år fr o m det andra året från utbetalning av bostadslånet med 0,25 procentenheter. För del av bottenlån och bostadslån för bostäder som placerats mellan 110% och 125% av jämförelsepantvärdet utgår räntebidrag med 30% den faktiska räntekostnaden.

- * Bostadslånet är amorteringsfritt i 5 år. Amortering sker därefter under en tidsperiod av 35 år.

Trpt 823

Avsättningar

i enlighet med paragraf 9 i föreningens stadgar:

Föreningens fastighetsunderhåll	0,3 % av 18.000.000	54
---------------------------------	---------------------	----

Driftskostnader

Försäkringar	22	
Snöröjning	6	
Fastighetsförvaltning	26	
Föreningens arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader	8	
Löpande underhåll	10	72

Summa beräknade årliga kostnader. För uppvärmning, hushållsel, vatten och renhållning för lägenheterna tillkommer ca 100:- kr/m2

949

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter, som fördelas med hänsyn till lägenheternas grundavgifter.

Årsavgifter	949
-------------	-----

Summa beräknade årliga intäkter	949
---------------------------------	-----

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvud-data såsom andelstal, grundavgifter, årsavgifter m m.

Tabell: Redovisning av andelstal, grundavgifter, årsavgifter

Lgh nr	Lgh typ	Lgh- yta m2	Andels- tal	Grund- avgift	Upp- låtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift kallt
1	2 rok	67,8	3,14	38 400	30 000	29 798	2 483
2	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
3	2 rok	67,8	3,14	38 400	30 000	29 798	2 483
4	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
5	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
6	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
7	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
8	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
9	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
10	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
11	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
12	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
13	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
14	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
15	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
16	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
17	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
18	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
19	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
20	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
21	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
22	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
23	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
24	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
25	3 rok	76,0	3,59	43 900	30 000	34 069	2 839
26	4 rok	92,7	4,22	51 600	30 000	40 048	3 337
Summa		2 160,0	100,00	1 222 800	780 000	949 000	

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen igott skick.

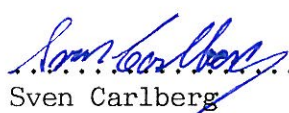
Det förutsätts att respektive bostadsrättshavare själv ansvarar för och bekostar skötseln av den till bostadsrätten anvisade marken.

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem, som förvärvar bostadsrätt, skall erlägga grundavgift som ovan angivits. Årsavgift skall erläggas med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen. Beslut föreligger att utta en upplåtelseavgift på samtliga lägenheter på kronor 30.000 som ersättning för garage. Anledningen är att de osubventionerade lånen ej kommer att utnyttjas.
2. För varje lägenhet finns installerat en el- och vattenmätare. Såsom abonnent debiteras bostadsrättsinnehavaren för el- och vattenförbrukning samt renhållning direkt av respektive leverantör.
3. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Karlstad 1990-08-30

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TJÄRNHEDEN

.....
Sven Carlberg

.....
Lars Danielsson

.....
Sten Eriksson

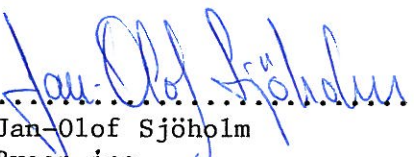
G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

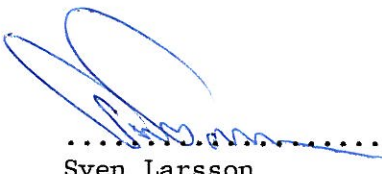
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 30 augusti 1990 för Bostadsrättsföreningen Tjärnheden, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats 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.

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

Stockholm den 30 augusti 1990


.....
Jan-Olof Sjöholm
Byggnings
Knut Pernos väg 2
131 50 SALT SJÖ DUVNÄS


.....
Sven Larsson
Civ ek
Sysslomansgatan 41 D
752 27 UPPSALA