

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GURKÖRTEN 1, ÖREBRO ÖREBRO KOMMUN.

Den ekonomiska planen har upprättats med följande huvudrubriker:

Rubrik	Sidbeteckning
A. Allmänna förutsättningar	ekonplan sid 2
B. Beskrivning av fastigheten	ekonplan sid 3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	ekonplan sid 6
D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	ekonplan sid 6
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell E lägenhetsredovisning	ekonplan sid 8 ekonplan tabell sid 9
F. Särskilda förhållanden	ekonplan sid 10
G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Gurkört 1, Örebro</i> i <i>Örebro</i> kommun, betygas Sundsvall <i>28, 5</i> 20 <i>04</i>

Bilaga 1: Markillustration nr 01 018:07 daterad 01 08 07

Junga-Lena Almqvist

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gurkorten 1, Örebro, som har sitt säte i Örebro och som registrerades den 6 september 2001, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under september månad 2001 påbörjade bostadsrättsföreningen nybyggnad av 22 st lägenheter i två flerbostadshus, å del av fastigheten Gurkorten 5, i Örebro.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd, preliminärt under 1:a kvartalet 2002.

Inflyttning huset beräknas ske med början i september år 2002.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september år 2001.

Byggnadsprojektet genomförs på totalentreprenad av NCC AB/gm AO Boende Region Mellan och Nord.

Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention hos Länsstyrelsen i Örebro län.

Säkerhet för insats och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen lämnas av NCC AB.

Produktionsgarantiförsäkring tecknas i Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggfelsförsäkring tecknas i Försäkrings AB Bostadsgaranti.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Del av Gurkörten 5, Örebro, Örebro kommun, se bilaga 1
Adress:	Studievägen, Almby, Örebro
Fastighetsareal:	ca 2 500 m ² samt del i gemensamhetsanläggning enl. nedan
Lägenhetsarea:	2 306 m ²
Gemensamma ytor:	266 m ²
Antal lägenheter:	22 st

Två hus om 4 våningar benämnt hus A och B med 11 lägenheter vardera samt fristående cykelförråd och miljöhus.

Gemensamma anordningar

Gemensamma anordningar

- Kabel-TV anläggning med bredbandsanslutning
- Ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten
- Fjärrvärme inklusive undercentral.
- Ventilation, enbart mekanisk frånluftventilation
- Elmätare för mätning av gemensam elförbrukning

Gemensamma utrymmen

- Miljöhus med sortering i separat byggnad.
- Cykelrum i separat byggnad.
- Städutrymmen belägen i undercentral i resp byggnad

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planteringar och gångvägar. Grönområde och lekplats med tillhörande kommunikationsnät i centrum av fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen.

Skyddsrum

Inga skyddsrum anordnas.

Balkonger

Samtliga lägenheter har balkonger. Balkongerna är ej inglasade.

Post/tidningar

Postfack i entrén, tidningsfack vid varje lägenhetsdörr.

Servitut/ledningsrätt/nyttjanderätt

Ledningsrätt för Örebro kommun, Sydkraft AB (el och fjärrvärme) samt Telia (telefon och kabel-TV).

Ledningsrätt fastställs av lantmäterimyndigheten i Örebro.

Byggnation av grannfastighet får ske i fastighetsgräns.

Fastigheten kan komma att belastas med ett eller flera servitut för ordnande av angränsande fastigheters vatten- och avloppsledningar, el- tele- och TV-nät mm.

Byggnation får ej uppföras eller träd planteras inom servitutsområden som kan orsaka skada på ledningar eller utgöra hinder för områdets nyttjande för ledningsändamål.

Gemensamhetsanläggning, ub

Bostadsrättsföreningen deltar med sin fastighet i följande gemensamma anläggningar; Infartsgata, grönområde, lekplats, gång- och cykelvägar, VA och dagvattensystem, belysning av utvändiga områden samt ett fastighetsförråd.

Skötsel av dessa anläggningar kommer att ske av Gurkörtens samfällighetsförening.

Bostadsrättsföreningens andel jämte belastning på föreningens fastighet kommer att fastställas av lantmäteriet i Örebro kommun.

Gemensamhetsanläggningarna byggs ut i två etapper. Gemensamhetsanläggningarna kommer inte vara färdigställda förrän den andra bostadsetappen är färdigställd.

Etappindelning framgår av bilaga 1.

Parkering

Parkering sker på avsedd parkeringsyta, totalt 22 platser som ägs och sköts av bostadsrättsföreningen Gurkorten 1, Örebro. Samtliga p-platser förses med motorvärmare.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning

Huset är grundlagt på betongpålar till fast botten.

Grundmur av betong ca 80 cm hög.

Yttervägg

Stomme av betong. Utfackningsväggar med stålpelare.

Putsad fasad, takvåningen har fasad med skivbeklädnad (fibercementskiva).

Lägenhetsskiljande väggar

200 mm betong

Bjälklag

230 mm betong

Innerväggar

Enkel gips på vardera sidan om stålregelstomme.

Väggar runt stora sovrummet samt badrummet isolerade.

Fönster

3-glasfönster med enkelglas i ytterbåge samt tvåskivig isolerruta i innerbåge, U-värde 1,4.
Fasta 3-glasfönster vid balkong.

Uppvärmningssystem

Fastigheten värms med fjärrvärme till radiatorer. Badrummet värms dock med en vvc-slinga i golvet.

Ventilation

Mekanisk frånluft.

Bostädernas biutrymmen

Trapphall

Granitkeramik i entré och trapphus.

Trappor av cementmosaik.

Väggar av målad betong.

Kortfattad rumsbeskrivning

Rum	Golv	Sockel	Väggar	Tak	Övrigt
Kapprum	Klinker	Trä	Tapet	Grängat	Kapphylla.
Hall/hallrum	Ekparkett	Trä	Tapet	Grängat	
Kök	Ekparkett	Trä	Tapet	Målat	Köksinredning och kakel. Fönsterbänk av kalksten
Vardagsrum	Ekparkett	Trä	Tapet	Grängat	Fönsterbänk av kalksten Dock ej i hörnfönster.
Bad	Klinker	Kakel	Kakel	Målat	Tvättpelare. Dusch, spegelskåp. Övrig inredning enligt ritning.*
WC	Plastmatta	Plastmatta	Målning	Målat	Wc-inrede.
Förråd	Målad betong	-	Målning	Grängat	Hylla med klädstång. Högsåp i omfattning enl. ritning *
Klädkammare	Linoleum- matta	Trä	Målning	Grängat	Klädkammarhylla. * Högsåp i omfattning enl. ritning *
Sovrum	Ekparkett	Trä	Tapet	Grängat	Fönsterbänk av kalksten. Högsåp i omfattning enl. ritning *

* En omgång ritningar finns tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

EKONOMISK PLAN med lägenhetsspecifikation i tabell E

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

a Nybyggnadskostnad inkl mervärdesskatt, förvärv av föreningens fastighet, lagfartskostnader och fastighetsskatt färdigställandeåret.	37 500 000
b Likviditetsreserv och oförutsett / kassa /	100 000
Summa anskaffningskostnad	37 600 000

Slutligt taxeringsvärde inkl nybyggnad har beräknats till	15 500 000
varav värdet för byggnad utgör	14 000 000
Byggnaden som under entreprenadtiden brandförsäkras av entreprenören skall efter överlämnandet till bostadsrättsföreningen försäkras till fullvärde.	

D. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Finansiering/Kapitalkostnader. År 1 efter slutlig placering av lån.

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Räntebidrag erhålles enl SFS 1992:986 och fn sker ingen årlig minskning av bidraget som nu har minskat till 30 %.

Som en följd av stigande driftkostnader och kommande fastighetsskatt måste årsavgifterna höjas årligen.

Fastighetsskatt kommer enligt nuvarande regler att debiteras föreningen till 50 % prel fr o m år 2008.

Räntekostnaden för beräknade lån och räntebidrag baseras på en i planen antagen räntenivå.

Ändras denn nivå kan detta medföra såväl ökade som minskade räntekostnader.

	Belopp kronor	Ränta procent	kronor	Amortering 3) år	kronor	Summa kronor
Fastighetslån nr 1 1)	16 100 000	6,27%	1 009 470	50	0	1 009 470
Fastighetslån nr 2 2)	3 700 000	6,90%	255 300	25	150 000	405 300
Summa lån	19 800 000					
Upplåtelseavgifter	4 146 000					
Insatser 4)	13 654 000					
Summa anskaffningskostnad	37 600 000	---	1 264 770	---	150 000	1 414 770
Avgår : Räntebidrag	BU kronor	Sub A	Andel			
Påbörjandeår helt	19 800 000	5,55%	30,00%			-329 670
2001 reducerat	650 000	5,55%	0,00%			0
Kapitalkostnad år 1 inkl beräknat räntebidrag men exkl. ränta på kassan						1 085 100
Ränta på kassan	100 000	1,00%	1 000			-1 000
Summa nettokapitalkostnader år 1, inkl ränta på kassa					Amortering 150 000	Totalt 1 084 100
Summa nettokapitalkostnad år 2 inkl beräknat räntebidrag men exkl ränta på kassan.					175 000	1 099 800
Summa nettokapitalkostnad år 3 inkl beräknat räntebidrag men exkl ränta på kassan.					200 000	1 112 700

Not 1) Lånets löptid är 50 år, med bindningstid enligt nedan. År 1-5 är amorteringsfria, därefter 45 årig serieplan.

Lånet är fördelat på följande delar och bindningstider : 33 % 1 år, 34 % ca 3 år, 33 % ca 5 år.

Bindningstiderna kan förändras i samband med slutlig placering.

Angiven ränta är en beräknad snittränta. Som säkerhet för lånet lämnas pantbrev i fastigheten.

Not 2) Lånets löptid är 25 år, med 5 års bindningstid. År 1-5 amortering i trappa, därefter 20 årig serieplan.

Som säkerhet för lånet lämnas pantbrev i fastigheten samt en kreditgaranti från Statens Bostadskreditnämnd BKN

Avgift för kreditgarantin ingår i beräknad räntekostnad.

Not 3) Enligt kreditoffert. Avskrivningar för året motsvarar gjorda amorteringar.

Not 4) Inkl medel till föreningens kassa 100 000 kronor.

Avsättningar	Avsättning till fastighetsunderhåll sker med minst 0,30 % av byggnadstaxeringsvärdet	43 000
---------------------	---	--------

Driftkostnader	<i>inkl moms</i>	Kronor	
	Fastighetsskötsel	45 000 ✓	
	Trappstädning	27 000 ✓	
	Ekonomisk förvaltning	25 000 ✓	
	Föreningens adm (styrelse och revisorer)	20 000 ✓	
	Vattenförbrukning	35 000 ✓	
	Uppvärmning	135 000 ✓	
	Elförbrukning, gemensam	45 000 ✓	
	Telefonabonnemang till hisslarm och porttelefon	6 000 ✓	
	Löpande underhåll	25 000 ✓	
	Sotning/kontroll ventilationsanläggning	4 000 ✓	
	Renhållning	15 000 ✓	
	Försäkringar	13 000 ✓	
	Kabel TV - grundutbudet	10 000 ✓	
	Gemensamhetsanläggning, övrigt	30 000 ✓	<i>Gemensamhetsanläggning</i>
	Serviceavtal, larm	2 000 ✓	
	Hissar, besiktning	4 000 ✓	
	Drift P-platser	16 500 ✓	
	Summa kostnader	457 500	457 500
	<i>Extraordinär utgift, fastighetsskatt för värdeåret. Prel beräknad.</i>		0
	<i>NCC AB svarar för fastighetsskatt för bostäder tom värdeåret.</i>		
	<i>Fastighetsskatt för bostäder. De 5 första åren skattefria. Se not nedan.</i>		0
	Summa driftkostnader år 1		457 500
	Bostadsrättshavarens enskilt tillkommande drifts- och underhållskostnader redovisas separat.		

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1 ENLIGT OVAN, KRONOR	1 584 600
BERÄKNAD DRIFTSRESERV ÅR 1, KRONOR	24 400
Beräknad driftsreserv, för framtida kostnadsökningar mm, disponeras av styrelsen, varför reserven inte är att jämföras med ett beräknat eller garanterat överskott	
SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1, INKL DRIFTSRESERV, KRONOR	1 609 000

Not Kommande års kostnader för fastighetsskatt.

Preliminärt taxeringsvärde för färdigställandeåret har beräknats till 15 500 000 kronor.

Fastighetsskatt beräknas med nedan avgivna procenttal multiplicerat med aktuellt taxeringsvärde.

Bostäder	År 1-5	0,00%	x	taxeringsvärdet.
	År 6-10	0,25%	x	taxeringsvärdet.
	År 11-	0,50%	x	taxeringsvärdet.

Not Årsavgifterna beräknas att finnas höjas med 1,5 % per år räknat från och med året efter färdigställandeåret.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser.

Insatserna avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde.

	Enhet	Intäkt per enhet (i genomsnitt)	Intäkt kr
Årsavgift bostäder inkl. uppvärmning	2 306,0 m ²	675 kr/m ² år	1 557 000
Hysesintäkt bilplatser, öppna 1)	22 st	200 kr/månad	52 000
1) Hysesintäkterna beräknas med en vakansgrad av	2,00%		

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1, KR

1 609 000

1 609 000

BERÄKNAT ÖVERSKOTT ATT FONDERA ÅR 1 EFTER ÖVERTAGANDET, KR

0

Exklusive beräknade kassamedel enl. punkt D not 4 100 000

I efterföljande tabell E lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom årsavgifter, insatser och upplåtelseavgifter.

Tabell E Lägenhetsspecifikation till

EKONOMISK PLAN för BOSTÄDER

Lgh nr	Prod nr	Vän. plan	Lgh area m2	Lägenhetsbeskrivning							Andels tal %	Års-avgift kr	Månads-avgift 1) kr	Insats kr	Upp-låtelse-avgift, kr	Summa insats och uppl. avg, kr	Lgh nr
A13	1	1	94,0	2	RK	Bwc	Bkg				4,0643	63 281	5 273	554 940	50 000	604 940	A13
A11	2	1	93,0	3	RK	Bwc	Bkg				4,1813	65 103	5 425	570 915	0	570 915	A11
A12	3	1	112,0	4	RK	Bwc	Wc	Bkg			4,8538	75 574	6 298	662 738	100 000	762 738	A12
A23	4	2	107,0	3	RK	Bwc	Wc	Bkg			4,5906	71 476	5 956	626 801	123 500	750 301	A23
A21	5	2	93,0	3	RK	Bwc		Bkg			4,1813	65 103	5 425	570 915	66 500	637 415	A21
A22	6	2	112,0	4	RK	Bwc	Wc	Bkg			4,8538	75 574	6 298	662 738	176 000	838 738	A22
A33	7	3	107,0	3	RK	Bwc	Wc	Bkg			4,5906	71 476	5 956	626 801	197 000	823 801	A33
A31	8	3	93,0	3	RK	Bwc		Bkg			4,1813	65 103	5 425	570 915	133 000	703 915	A31
A32	9	3	112,0	4	RK	Bwc	Wc	Bkg			4,8538	75 574	6 298	662 738	252 000	914 738	A32
A42	10	4	77,0	2	RK	Bwc		Bkg			3,5673	55 543	4 629	487 079	314 000	801 079	A42
A41	11	4	153,0	4	RK	Bwc	Wc	Bkg	Bkg		6,0819	94 695	7 891	830 423	661 000	1 491 423	A41
B11	12	1	94,0	2	RK	Bwc		Bkg			4,0643	63 281	5 273	554 940	50 000	604 940	B11
B13	13	1	93,0	3	RK	Bwc		Bkg			4,1813	65 103	5 425	570 915	30 000	600 915	B13
B12	14	1	112,0	4	RK	Bwc	Wc	Bkg			4,8538	75 574	6 298	662 738	70 000	732 738	B12
B21	15	2	107,0	3	RK	Bwc	Wc	Bkg			4,5906	71 476	5 956	626 801	123 500	750 301	B21
B23	16	2	93,0	3	RK	Bwc		Bkg			4,1813	65 103	5 425	570 915	96 500	667 415	B23
B22	17	2	112,0	4	RK	Bwc	Wc	Bkg			4,8538	75 574	6 298	662 738	146 000	808 738	B22
B31	18	3	107,0	3	RK	Bwc	Wc	Bkg			4,5906	71 476	5 956	626 801	197 000	823 801	B31
B33	19	3	93,0	3	RK	Bwc		Bkg			4,1813	65 103	5 425	570 915	163 000	733 915	B33
B32	20	3	112,0	4	RK	Bwc	Wc	Bkg			4,8538	75 574	6 298	662 738	222 000	884 738	B32
B41	21	4	77,0	2	RK	Bwc		Bkg			3,5673	55 543	4 629	487 079	314 000	801 079	B41
B42	22	4	153,0	4	RK	Bwc	Wc	Bkg	Bkg		6,0819	94 695	7 891	830 423	661 000	1 491 423	B42
			2 306,0	SUMMA							100,0000	1 557 000	129 748	13 654 000	4 146 000	17 800 000	
Antal lägenheter			22 st	Differens							0,0000	4	0	6	0	6	

1) För bostadsrättshavaren enskilt tillkommande drifts- och underhållskostnader redovisas separat.

Beteckningar

RK : Rum och kök
Wc : Separat wc
Bwc : Badrum med wc
Bkg : Balkong
Bkg Bkg : Två st balkonger

Sammanställning, Bostäder

I genomsnitt	Kronor	kr/m2
Årsavgift	1 557 000	675
Summa insats och uppl. avgift	17 800 000	7 719

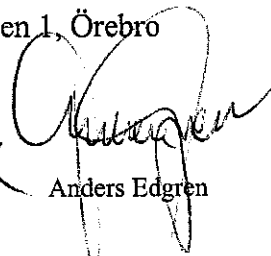
F. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Individuella val av extrautrustningar betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats. Betalning av tillval sker till entreprenör.
6. Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel, hemförsäkring, kabel-TV avgift utöver grundutbud, bredbandsavgift samt eventuellt arrenderad bilplats. Varje bostadsrättshavare skall teckna egna avtal med resp. leverantör. Föreningen tecknar sk bostadsrättstillägg.

Örebro 2002-03-06

Bostadsrättsföreningen Gurkorten 1, Örebro


Bengt Jarnehammar


Anders Edgren


Per Rahm

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 6 mars 2002 för Bostadsrättsföreningen Gurkörten 1, Örebro 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.

För att undvika att onödiga merkostnader uppstår, kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser, upplåtelseavgifter, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor samt starttidpunkt för subventionens påbörjande, i nära samarbete med entreprenör och långivare.

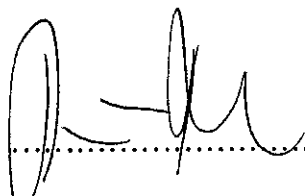
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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

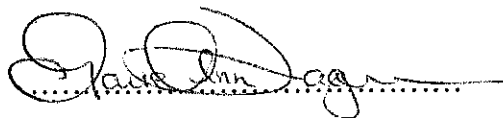
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 6 maj 2002



Björn Rydén
Jur kand
Eriksbergsvägen 26 B
191 41 SOLLENTUNA



Marie-Ann Lagström
Jur kand
Stora slingan 5A
192 73 SOLLENTUNA