

716408-3037

1990-04-26

Distrikt	Område
21	141

E K O N O M I S K P L A N (enligt bostadsrättslagen 1971:479)

för Riksbyggens Bostadsrättsförening Harplingehus nr 1

Halmstad kommun, Hallands län N

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvärva och förvalta hus i Harplinge, Halmstad och att inom egendomen åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid.

Föreningen är registrerad i länsstyrelsen 1989-04-03.

Föreningens fastighet utgöres av: Lyngåkra 4:126

Tomtarea: 10.094 m²

Adress: (1) Västängsvägen, (2) Föreningsvägen

310 40 HARPLINGE

Den inom parentes angivna beteckningen av gatunamnet har i tabell 5 använts för adressangivelser för de skilda lägenheterna.

På fastigheten kommer att uppföras:

4 st flerbostadshus i 2 våningar

3 st parhus i 2 " samt garagebyggnader, carport och förråd.

Tabell 1.

Byggnaderna kommer att innehålla följande lägenheter:

Hus nr Littera	A n t a l				Beräknad tid för inflyttning
	2 Rk	3 Rk	4 Rk	Summa	
1	4	4		8	1990-10-01
2	4	4		8	1990-10-01
3	4	4		8	1990-12-01
4	4	4		8	1990-12-01
5			2	2	1991-04-01
6			2	2	1991-04-01
7			2	2	1991-04-01
Summa	16	16	6	38	

Biluppställning:

Till de 6 parhuslägenheterna hör 6 carportplatser.
Dessutom finns 9 platser i kallgarage samt 24 öppna
parkeringsplatser utan tak.

Byggnadsbeskrivning

	<u>Parhus</u>	<u>Flerbostadshus</u>
Grund:	Kantförstyvad platta	Kantförstyvad platta på mark
Stomme:	Regelstomme	Betong
Yttervägg:	21+15 lockpanel, spikläkt, 215 mineralull mellan 170+45 reglar, vindskyddad papp, diffspärr, 13 gipsskiva	22+22 lockpanel, 3/4 spikläkt 50 mineralull med papp, 120 mineralull mellan reglar, 45x120 c 600, diffspärr 13 gipsskiva
	(mått i mm)	
Yttertak:	Betongtakpannor	
Värmesystem:	Parhus: elpanna i varje hus Flerbostadshus: gemensam central, elpanna till resp. huslänga	
Ventilation:	Mekanisk	
Tvättutrustning:	Parhus: tvättmaskin och torkskåp Flerbostadshus: tvättmaskin	
Till lägenheterna hör:	Förråd och anslutning till centralantennanläggning	

Planerad utrustning och inredning

<u>Lägenhet</u>	<u>2 Rk</u>	<u>3 Rk</u>	<u>4 Rk</u>
<u>Kök</u>			
1) elspis	1	1	1
1) kyl 2) sval 3) frys	1,3 alt. 1,2,3	1,2,3	1,2,3

Sanitär utrustning

1) bad			
2) wc med dusch	2 alt. 1	1	1,2

Golvbeläggning

vardagsrum	1	1	1
kök/kokvrå	2	2	3
övriga rum	2	2	3

- 1) Parkett
- 2) Linoleum
- 3) Plastmatta

Beräknad produktionskostnad

(Kostnaderna är baserade på entreprenadsummor jämte tillägg för beräknade tillkommande arbeten och indextillägg under byggnadstiden. Indexhöjningen per år har därvid beräknats uppgå till ca 7.2 %).

Köpeskilling för mark	726.000	
Anslutningsavgift (vatten och avlopp)	<u>302.000</u>	
Tomtkostnad		1.028.000
Byggnadskostnad		<u>27.172.000</u>
Produktionskostnad inkl. beräknad avgift till SBG	Kronor	<u>28.200.000</u>
Räntetillägg		<u>1.950.000</u>
	Kronor	<u>30.150.000</u>

Beräknat finansieringsunderlag

Låneunderlag, nybyggnad bostäder:	26.650.000
Bottenlån lokaler:	<u>420.000</u>
	Kronor <u>27.070.000</u>

<u>Beräknad finansiering</u>	Belopp	Räntesats	Tid	Säkerhet
Bottenlån:	19.075.000	14.86 %	60 år	Pantbrev
Bostadslån: bostäder	7.728.000	14.86 %	40 "	"
Grundavgifter:	<u>3.347.000</u>			
	Kronor <u>30.150.000</u>			

*/ Varav de fem första åren är amorteringsfria.

Byggnaderna skall fullvärdeförsäkras hos Folksam.

Beräknat taxeringsvärde: 18.330.000 kr

Tabell 2. Beräknade kapitalutgifter år 1 efter utbetalning av bostadslånet.

	Belopp	%	Kronor
1a. Låneunderlag bostäder, nybyggnad <10% överkostnad	23.500.000	2.67 %	627.500
1b. Låneunderlag bostäder, nybyggnad >10% överkostnad	3.150.000	7.35 %	231.500
1c. Amortering bottenlån bostäder, nybyggnad	18.655.000	0.03 %	5.600
2. Bottenlån lokaler, nybyggnad	420.000	14.89 %	<u>62.500</u>
		<u>Kronor</u>	<u>927.100</u>

Kapitalkostnaderna är beräknade enligt följande förutsättningar.
Fastigheten avses bli statligt belånad enligt nybyggnadslåne-
förordningen SFS 1986:692 med senare ändringar. Övre lånegräns
99 % av beräknat pantvärde.

1a. Låneunderlag bostäder, nybyggnad (<10 % överkostnad)

Garanterad ränta 2.7 % x 99 % 2.67 %

1b. Låneunderlag bostäder, nybyggnad (>10 % överkostnad)

0,70 Bottenlån, beräknad räntesats 14,86 % x 0,5 5,20 %

0,29 Bostadslån, beräknad räntesats 14,86 % x 0,5 2,15 %

Summa 7,35 %

1c. Amortering bottenlån 0,03 %

2. Bottenlån lokaler, nybyggnad

Bottenlån, beräknad räntesats 14,86 % 14,89 %

Amortering 0,03 %

Tabell 3. Avsättning till fonder enligt föreningens stadgar:

Bostadsrättshavarnas reparationsfond	42.300
Föreningens reparationsfond	<u>84.600</u>
Summa kronor	<u>126.900</u>

Tabell 4. Beräknade löpande driftskostnader exklusive vatten och avlopp enligt kostnadsnivån vid tidpunkten för planens upprättande.

Skatt	158.000
Fastighetsförsäkring	14.000
Renhållning	22.000
El-avgifter	10.000
Fastighetsskötsel	46.500
Sociala avgifter (arbetsgivareavgifter m m)	23.000
Förbrukningsartiklar	15.000
Ekonomisk och teknisk fastighetsförvaltning samt arvoden till styrelse och revisorer	65.000
Diverse utgifter	<u>8.500</u>
Beräknade löpande driftskostnader	<u>362.000</u>

Beräknad kostnad för vatten och avlopp 72.000

Beräknad bränslekostnad 186.000

Sammandrag av beräknade årliga kostnader

Kapitalutgifter	tabell 2	927.100
Föndavsättningar	" 3	126.900
Löpande driftskostnader "	4	<u>362.000</u>
<u>Summa årliga kostnader kronor</u>		<u>1.416.000</u>

Sammandrag av beräknade årliga intäkter

Tabell 5 innehåller samtliga lägenheters och lokalers data.

Årsavgifter, bostäder exkl. bränsle ^{*/}	(tabell 5)	1.389.000
Övriga intäkter, 9 st garageplatser á 250 kr/mån		<u>27.000</u>
<u>Summa årliga intäkter kronor</u>		<u>1.416.000</u>

^{*/} I årsavgift för parhuslägenheter ingår carportplats.

I tabell 5 har de framräknade beloppen för grundavgifter och årsavgifter fördelats genom databehandling. De härigenom uppkommande smärre avvikelserna i slutsummorna i förhållande till vad som anges i planen har ej beaktats.

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A. Avgift för inträde i föreningen utgår icke. Vid bostadsrättsföreningens likvidation skall föreningens tillgångar skiftas på sätt § 51 i de för föreningen inregistrerade stadgarna närmare angiver.
- B. Kostnaderna för vatten och avlopp ingår ej i årsavgifterna, men har i ekonomiska planen beräknats uppgå till totalt 72.000 kronor. Bostadsrättshavare i flerbostadshusen betalar härför genom en tilläggsdebitering till årsavgiften. Bostadsrättshavare i parhusen tecknar separata abonnemang med leverantören.

Kostnaderna för värme och varmvatten ingår ej i årsavgifterna, men har i ekonomiska planen upptagits till totalt 186.000 kronor motsvarande ca 65 kronor per kvm bränsledebiteringsarea och år. Bostadsrättshavare i flerbostadshusen betalar härför genom en tilläggsdebitering till årsavgiften. Bostadsrättshavare i parhusen tecknar separata abonnemang med leverantören.

- C. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord på ritningar skala 1:50 (flerbostadshus) samt ritningar skala 1:100 devis måttsatta (parhus).
- D. Staten garanterar att summa räntekostnader för de delar av bottenlånet och bostadslånet som avser bostäder hålls på en viss nivå. Denna av staten garanterade räntekostnadsnivå kallas baskostnad. Om kostnaderna för de delar av bottenlånet och bostadslånet som avser bostäder blir högre än baskostnaden, betalar staten mellanskillnaden som räntebidrag upp till en räntesats, som fastställs med ledning av räntan på bostadsobligationer. Räntekostnader därutöver svarar låntagaren för. För varje år skall den garanterade räntan enligt nu gällande regler för hus upplåtna med bostadsrätt höjas med 0,25 procentenheter.

- E. De i ekonomiska planen redovisade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden. Hänsyn har således inte tagits till de reformförslag beträffande beskattning och bostadsfinansiering som föreslås genomföras 1991 och som, om de genomförs, kan komma att leda till allmänt höjda bostadsutgifter. Planen är upprättad 1990-03-12.

Halmstad 1990-03-30

Lars Larsson Stenbjörn Larsson Annika Larsson
Yvonne Larsson Anders Larsson

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittna:

Ira Larsson Lars Larsson

I N T Y G

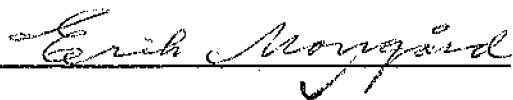
avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Harplingehus nr 1.

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ovanstående ekonomiska plan, får härmed avge följande intyg.

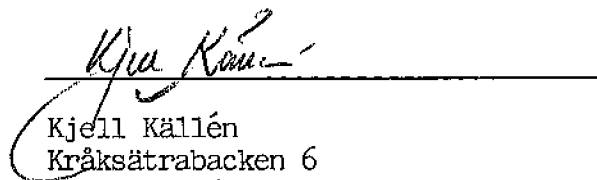
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Stockholm 1990-04-03



Erik Mongård
Täckhammarsvägen 12
125 36 ÄLVSJÖ



Kjell Källén
Kråksåtrabacken 6
127 31 SKÄRHOLMEN

Egenhändiga namnteckningarna bevittna:



TABELL 5
Specifikation över samtliga lägenheter

900321

Projekt : 21141 RB HARPLINGEHUS NR 1

Distrikt : 21 Område : 141

Produktionskostnad : 282000000

Distrikt : 21

Område : 141

900321

Lgh nr	Adress	Lägenhetstyp	Lgh nr	Yta	Vän	besk	Bad	Balk	övr	Bränsle	Grund- avgift	Arsavgift exkl fond	Arsavgift rep fond	Ave till	Manads- Arshyra avg/hyra
22	1 8 C	2	82.0	6	3	RK	BW	B		82.0	89316	35937	1129	37066	3089
23	1 8 B	1	74.5	4	3	RK	BW	T		74.5	87970	35396	1112	36508	3042
24	1 8 A	2	74.5	5	3	RK	BW			74.5	85655	34464	1083	35547	2962
25	8 LAGENHETER	542.0								542.0	637692	256581	8060	264641	22053
HUS NR 4															
25	1 6 H	1	49.5	1	2	RK	DW	T		49.5	64758	26056	818	26874	2240
26	1 6 G	2	49.5	2	2	RK	DW			49.5	61629	24797	779	25576	2131
27	1 6 F	2	82.0	6	3	RK	BW	B		82.0	89316	35937	1129	37066	3089
28	1 6 E	1	65.0	3	2	RK	BW	T		65.0	79524	31997	1005	33002	2750
29	1 6 D	1	65.0	3	2	RK	BW	T		65.0	79524	31997	1005	33002	2750
30	1 6 C	2	82.0	6	3	RK	BW	B		82.0	89316	35937	1129	37066	3089
31	1 6 B	1	74.5	4	3	RK	BW	T		74.5	87970	35396	1112	36508	3042
32	1 6 A	2	74.5	5	3	RK	BW			74.5	85655	34464	1083	35547	2962

33	8 LAGENHETER	542.0								542.0	637692	256581	8060	264641	22053
----	--------------	-------	--	--	--	--	--	--	--	-------	--------	--------	------	--------	-------

HUS NR 5

33	2 30 B	1	115.5	7	4	RK	BW	T	DW	115.5	132706	53396	1677	55073	4589
34	2 30 A	1	115.5	7	4	RK	BW	T	DW	115.5	132706	53396	1677	55073	4589
2	LAGENHETER	231.0								231.0	265412	106792	3354	110146	9178

HUS NR 6

35	2 28 B	1	115.5	7	4	RK	BW	T	DW	115.5	132706	53396	1677	55073	4589
----	--------	---	-------	---	---	----	----	---	----	-------	--------	-------	------	-------	------

Distrikt : 21

Område : 141

900321

o Lgh	Adress	Lägenhetstyp	Lgh	Bränsle	Grund-	Årsavgift	Avs till	Månads-					
nr	Gt Nr	Vän	Yta	Nr	besk	Bad Balk	övr deb yta	avgift exkl fond	Årsavgift	Arshyra	avg/hyra		
36	2 28 A	1	115.5	7	4 RK	BW	T DW	115.5	132706	53396	1677	55073	4589
2	LAGENHETER	231.0						231.0	265412	106792	3354	110146	9178

HUS NR 7

37	2 26 B	1	115.5	7	4 RK	BW	T DW	115.5	132706	53396	1677	55073	4589
38	2 26 A	1	115.5	7	4 RK	BW	T DW	115.5	132706	53396	1677	55073	4589
20	2 LAGENHETER	231.0						231.0	265412	106792	3354	110146	9178

TOTALT 2861.0

42302

1389002

115746

LOKALER

3	38 LAGENHETER	2861.0	2861.0	3347004	1346700	42302	1389002	115746
---	---------------	--------	--------	---------	---------	-------	---------	--------