

Organisationsnr: 769604 - 9100

EKONOMISK PLAN

FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄDLÄRKAN
KARLSTAD KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sid 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sid 3-4
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sid 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 8
	Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	Sid 9
F.	Särskilda förhållanden	Sid 10
G.	Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg	Sid 11



Handwritten signature

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen TRÄDLÄRKAN, Karlstad kommun, som registrerats hos Patent- och Registreringsverket 1999-10-07, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Nybyggnad av 18 lägenheter som friliggande villor har påbörjats under december månad 1999 och inflyttning beräknas ske med början i mars 2001.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit länsstyrelsens tillstånd.

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 i fråga om kostnader för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

För byggnadsföretaget, som genomförs som totalentreprenad av JM AB, har tecknats entreprenadkontrakt daterat 2000-07-04 resp. 2000-08-14. Föreningen har ansökt om statlig bostadsbyggnadssubvention hos Länsstyrelsen i Värmlands Län. Beslut i ärendet har meddelats 2000-02-03.

Föreningen kommer att teckna avtal med Föreningssparbanken / Spintab avseende långfristiga lån för fastighetens finansiering.

Försäkringsaktiebolaget Bostadsgaranti lämnar i särskild garantiförbindelse produktionsgarantiförsäkring för kontraktets fullföljande samt ansvarsutfästelseförsäkring enligt bidragsförfattning. AB Bostadsgaranti lämnar sådan säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § bostadsrättslagen.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Trädlärkan 5 Karlstad kommun
Adress:	Annebergsslingan
Tomtens areal:	6895 m ²
Bruksarea ovan mark	1867 m ²
Lägenhetsarea:	ca 1716 m ²
Antal bostadslägenheter:	18 st
Byggnadernas utformning:	18 lägenheter som friliggande villor
Husen är placerade på samma fastighet med närhet av varandra.	

Gemensamma anordningar

Elmätare är placerade i fasadmätarskåp för resp. lägenhet.
 Postlådor vid resp. lägenhets biluppställningsplats.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg
 Inkommande elservis
 Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och utebelysning

Parkering

36st biluppställningsplatser, 2 till varje lägenhet varav 1 i carport

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kommer att inrättas för att tillgodose föreningens, samt de närliggande fastigheterna Trädlärkan 1 resp. 2 och blivande föreningars gemensamma behov av kör- och grönytor, belysning, gång- och cykelvägar lekplats, sophanteringsanläggning, närvärmeanläggning, rökgasvärmepump undercentral för värme- och varmvattenberedning med tillhörande ledningar samt värmemängdsmätare, anslutning för vatten och avlopp, vattenmätare placerade i resp. lägenhet, vatten-, spillvatten-, dagvatten- och elledningar, dräneringsanläggning samt centralantennanläggning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Isolerad kantförstyvad betongplatta på kapillärbrytande singelbädd med cellplastisolering samt dräneringsledning runt byggnad.
Stomme:	Träelement.
Ytterväggar:	Utfackningselement med träpanel.
Lägenhetsskiljande väggar:	Separerad regelstomme 45x70 med 70 mm mineralull samt 2x13 gips.
Innerväggar, ej bärande:	Gipsväggar på stålreglar
Yttertak:	Takkassetter, betongtakpannor
Fönster och fönsterdörrar:	Trä, trippel isolerglas horisontalhängda
Ytterdörrar	Trä
Ventilation	Frånluftsventilation med tilluft via ventiler i fasad
Värme	Vattenburen golvvärme anslutet till intern fjärrvärmenät

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Linoleum	Tapet	Målat	Kapphylla Trappa i lägenhet 4 rok
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat	Gardinbeslag
Kök	Linoleum	Tapet stänkskydd av kakel	Målat	Gardinbeslag Spis Kylskåp Frysskåp Spisfläkt Kökssnickerier enl. ritning.
Sovrum	Linoleum	Tapet	Målat	Gardinbeslag
Bad / Tvätt	Klinker	Kakel vid badrumsdel Glasfiberväv vid tvättrumsdel	Målat	Badrumsskåp Handdukshängare Klädkrok Toalettappershållare Tvättbänk Tvättmaskin Torktumlare
WC / Dusch	Klinker	Målad glasfiberväv Kakel vid spiegel och tvättställ	Målat	Spegel Handdukshängare Toalettappershållare
Klädkammare	Linoleum	Målat	Målat	Inredning enl. ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Nybyggnadskostnader inkl. köpeskilling för föreningens fastighet,
mervärdesskatt, anslutningsavgifter, lagfarts- inskrivningskostnader m.m. 25 050 000

Beräknad slutlig anskaffningskostnad

 25 050 000 kr

Fastigheten är under entreprenadtiden brandförsäkrad genom entreprenörens försorg.
Vid tillträde övertar bostadsrättsföreningen ansvaret för att husen är fullvärdesförsäkrade.

Taxeringsvärdet har ännu inte fastställts men beräknas slutligt till 12 870 000 kr.



Thur Feb

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll

20 kr/m2 lägenhetsyta

34 320

Driftskostnader

Adm, styr.arv, m m

5 000

Revisionsarvode

7 000

Försäkringar

10 000

Fastighetsförvaltning, ekonomisk

22 500

Elavgifter (exkl. hushållsel)

8 000

Gemensamhetsanläggning

20 000

Fastighetsförvaltning, teknisk inkl löp underhåll

26 000

Fastighetsskatt a)

Kabel - TV

8 000

106 500

Värmeavgifter b)

103 800

103 800

Vattenavgifter c)

38 000

38 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER**1 106 062**

a) Fastighetsskatt utgår inte under de 5 första åren efter fastställt värdeår. Därefter utgår halv fastighetsskatt under de 5 nästkommande åren. Ev. fastighetsskatt under värdeåret ingår i entreprenadkostnaden.

b) Kostnad för värme debiteras respektive lägenhet a conto, räknas av mot förbrukning enligt individuella mätare.

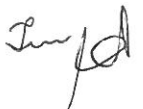
c) Kostnad för vatten debiteras respektive lägenhet a conto, räknas av mot förbrukning enligt individuella mätare.



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal och förbrukning.

Årsavgifter bostadslägenheter	ca 1 716m ²	562 kr/m ²	964 262
Årsavgifter värme		60 kr/m ²	103 800
Årsavgifter vatten		22 kr/m ²	38 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**1 106 062**

TABELL: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc

LÄGENHET			INSATS ÅRSAVGIFT			ÅRSAVGIFT FÖRBRUKNING			SUMMA ÅRSAVGIFT		
Nr	Storlek	Yta	Andelstal	lägenhet			värme a'conto	vatten a'conto			
		m ²	%	kr	kr	kr/mån	kr	kr	kr/mån	kr	kr/mån
031	3 RK	80,6	4,6964	405 000	45 286	3 774	4 900	2 000	575	52 186	4349
033	3 RK	80,6	4,6964	395 000	45 286	3 774	4 900	2 000	575	52 186	4349
035	4 RK	106,9	6,2289	530 000	60 063	5 005	6 400	2 200	717	68 663	5722
037	4 RK	106,9	6,2289	530 000	60 063	5 005	6 400	2 200	717	68 663	5722
039	4 RK	106,9	6,2289	535 000	60 063	5 005	6 400	2 200	717	68 663	5722
041	4 RK	106,9	6,2289	539 000	60 063	5 005	6 400	2 200	717	68 663	5722
042	3 RK	80,6	4,6964	425 000	45 286	3 774	4 900	2 000	575	52 186	4349
043	3 RK	80,6	4,6964	395 000	45 286	3 774	4 900	2 000	575	52 186	4349
044	3 RK	80,6	4,6964	395 000	45 286	3 774	4 900	2 000	575	52 186	4349
045	3 RK	80,6	4,6964	405 000	45 286	3 774	4 900	2 000	575	52 186	4349
046	4 RKB	107,3	6,2522	549 000	60 288	5 024	6 500	2 200	725	68 988	5749
048	4 RKB	107,3	6,2522	539 000	60 288	5 024	6 500	2 200	725	68 988	5749
050	4 RKB	107,3	6,2522	539 000	60 288	5 024	6 500	2 200	725	68 988	5749
052	4 RKB	107,3	6,2522	539 000	60 288	5 024	6 500	2 200	725	68 988	5749
054	4 RKB	107,3	6,2522	539 000	60 288	5 024	6 500	2 200	725	68 988	5749
056	4 RKB	107,3	6,2522	539 000	60 288	5 024	6 500	2 200	725	68 988	5749
058	3 RK	80,6	4,6964	395 000	45 286	3 774	4 900	2 000	575	52 186	4349
060	3 RK	80,6	4,6964	405 000	45 286	3 774	4 900	2 000	575	52 186	4349
justering					-6	-1			-1	-6	-2
SUMMA		1716,2	100,0000	8 598 000	964 262	80 355	103 800	38 000	11 817	1 106 062	92172

RKB= lägenhet med balkong

Samtliga lägenheter är utrustade med uteplats

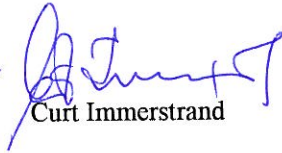
F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som angivits ovan, eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Ändring av insatser beslutas av föreningsstämma.
- 2 Respektive bostadsrättshavare skall teckna eget abonnemang med energibolag för hushållsel.
- 3 Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
I bostadsrätten ingår carport.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
- 6 Några andra avgifter än de 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 årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 7 I fastighetens närområde finns en travbana med tillhörande stallar och träningspår. Köparen förbinder sig med bindande verkan i förhållande till såväl säljaren som Färjestads travsällskap att inte ställa krav på begränsningar av verksamheten eller ersättning för eventuella olägenheter förorsakade av verksamheten.
Vidare förbinder sig köparen att tillse att vid överlåtelse av fastigheten den nye ägaren övertager ovanstående förbindelse.
Köparen skall vid överlåtelse av fastigheten också tillse att efterföljande köpare binds vid förbindelsen.

KARLSTAD 2000-07-04

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄDLÄRKAN


George Axelsson


Curt Immerstrand


Carina Johansson

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 4 juli 2000 för Bostadsrättsföreningen Trädlärkan 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, 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.

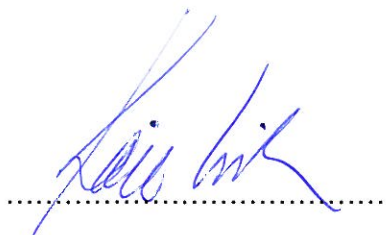
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 5 september 2000



Karl-Evert Gustavson
Byggningsingenjör
Köpmansvägen 12
141 43 HUDDINGE



Kåre Eriksson
Jurist
Botvidsgatan 27
753 27 UPPSALA