

Ekonomisk plan BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Fågelvästet

Norrtälje kommun

ORG NR – 769614-4810

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
 - E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
 - F. Tabell, lägenhetsredovisning (se bil 1)
 - G. Ekonomisk prognos (se bil 2)
 - H. Känslighetsanalys (se bil 3)
 - I. Särskilda förhållanden
- Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registrerades av Bolagsverket 2008-07-11

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fågelvästet, som registrerats hos Bolagsverket 2006-05-17, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas till komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen har av CF Projekt i Norrtälje AB förvärvat aktiebolaget CF Projekt Fågelvästet AB och därur förvärvat fastigheten Pelikanen 9. Föreningen har därefter likviderat aktiebolaget.

Föreningen har träffat entreprenadkontrakt med Blåken AB samt avtal om projekt och bygglösning med CF Projekt i Norrtälje AB.

Föreningen har tillförsäkrats samtliga byggarantier, samt kostnadsgarantier för ev. osålda lägenheter.

I enlighet med vad som stadgas 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Planen är upprättad på de vid planens upprättande, bedömda förutsättningar för finansiering och statlig bostadssubvention. Föreningen har erhållit beslut om att erhålla statlig bostadsbyggnadssubvention.

Upplåtelseavtal för bostadsrätterna beräknas tecknade så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning beräknas påbörjad under augusti 2008.

Säkerhet kommer att ställas för insatser enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

avstyckning från fastigheten Pelikanen 8.

Pelikanen 9 har bildats som en tredimensionell fastighet avstyckad från Pelikanen 8 och omfattar de två översta planen i byggnaden med adresser på Posthusgatan 3, 5 och Lilla Brogatan 1.

Fastighetens areal:	1053 m ² i horisontalplanet m ²
Bostadsarea:	2 131 m ²
Antal bostadslägenheter:	18 stycken
Parkering:	18 st platser som servitut i underliggande fastighet.

Fastigheten Pelikanen 9 och fastigheten Pelikanen 8 kommer att samverka i en rad gemensamma installationer och utrymmen att samverka i framtiden. För säkerställande av denna samverkan har servitut och gemensamhetsanläggningar inrättats enligt följande:

1. Gemensamhetsanläggning har bildats för Pelikanen 8 och Pelikanen 9 avseende trapphus, hissar, soprum, dagvattenledningar och spillvattenledningar samt garageport i byggnaden.
Kostnaden för anläggande och drift skall delas lika mellan fastigheterna
2. Servitut har bildats för reglering av erforderliga rättigheter avseende installationer/nyttigheter och utrymmen såsom:
 - fläktar
 - ventilationskanaler
 - varmvatten
 - ledningar för kallvatten
 - fjärrvärme
 - el och tele
 - parkeringsplatser i källaren
 - tvättstuga i källaren
 - soprum

Taxeringsvärdet är inte fastställt men det beräknas till 25 400 000 kr..
Beloppet har beräknats enligt kända värdefaktorer från AFT 2007.

Gemensamma anordningar

Vatten:	Radhusen försörjs med vatten från det kommunala nätet via inkommande vattenservis i undercentral. Varmvatten och varmvattencirkulation värms via befintlig fjärrvärmeväxlare och förbrukning mäts med undermätare. Inkommande vatten till bostäderna mäts för respektive bostad för att kostnader skall fördelas rättvist.
Värmeanläggning:	Fastigheten är ansluten till det lokala fjärrvärmenätet via värmväxlare i undercentral. Framledningstemperaturen till radhusen styrs via förinställd kurva efter rådande utomhustemperatur. Utetemperaturgivare placeras på en radhusvägg som vetter mot norr. Kostnaderna för uppvärmning fördelas proportionerligt mellan bostäderna efter boyta. Uppvärmning sker med konvektorer och radiatorer med termostatventiler samt elektriska golvslingor i badrum och hall.
Ventilation:	Radhusen ventileras via separata frånluftsfläktar på yttertak via kontrollventiler i badrum, toaletter och klädkammare samt kåpa i kök.
El:	Serviscentral är placerad i elrum beläget i källaren. Elcentral placeras i varje bostad för individuell elmätning.
Entréer:	Postfack.
Låsanordning:	Kodlås med porttelefon placeras i gatuplan samt i gränsen mellan de nya bostäderna och befintliga fastigheten.
TV:	Fastigheten skall anslutas till kabel-TV nät och data.
Larm:	Branddetektorer installeras i varje lägenhet.
Belysning:	Utomhusbelysning på gemensamma ytor styrs av ljusrelä med tidur. Belysning i trapphus, entré- och bottenplan styrs av ljudsensor.
Parkering:	18 st. p-platser i källaren i underliggande fastighet.
Tomtmark:	Entrégårdar och uteplatser är belagda med plattor, trätrall och sedumplanteringar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	En stålstomme ovanpå befintligt takbjälklag av betong utgör "grund" för radhusen.
Bottenbjälklag:	Isolerat bjälklag av trä på stålstomme ovan betongbjälklag. Bjälklaget uppfyller Brandklass R60.
Mellanbjälklag:	Bjälklagskonstruktion av trä ljudisolering enligt normkrav
Terrassbjälklag:	Stålstomme respektive träbjälklag. Alla terrassytor förses med tätskikt som dras upp på väggssocklar. Delar av terrasser bekläs med sedumplantering i övrigt plattor i sättgrus. Privata terrasser beläggs med trätrall
Ytterväggar/ Tak:	En stomme av trä kläs med bandtäckning av Aluzinkplåt. Yttertak beläggs med gummiduk Fasadernas burspråk har ett yttskikt av trä.
Innerväggar:	Träreolar med två lager gips på varje sida. Alternativt att en gipsskiva byts mot plywood För väggar i förråd gäller att en gipsskiva byts ut till plywood.
Entré:	Vid entré mot gatan samt i gränsen mellan bostäderna och underliggande fastighet är dörrar och glaspartier av aluminium.
Entrédörrar bostäder:	Säkerhetsdörrar av trä som är ljudklassade.
Innerdörrar:	Målade massiva trädörrar
Fönster och altandörrar:	Glaset är isolerglas i utförande 2+1 resp. 3-glas Fönster och dörrar av trä med omfattningar av trä. Ljudklass Rw 43 dB mot gata och Rw 39 dB mot gård
Räcken:	På balkonger, terrasser och vid franska balkongdörrar är det räcken av varmförzinkat stål, På terrasserna är överliggaren av hardwood.

Kortfattad rumsbeskrivning

ENTRÉPLAN

Hall

Golv: Kalksten 200x400 i fallande längder
Sockel: Trä målad
Vägg: Målas
Tak: Målas
Övrigt: Harthylla, två garderober
Golvvärme

WC/Dusch

Golv: Klinker
Vägg: Kakel
Tak: Målas
Övrigt: Handfat på underskåp av vitlaserad ek
Blandare
Badrumsskåp av vitlaserad ek med spegelhylla och inbyggd belysning
Toalettstol
Kombinerad tvätt- och torkmaskin, Miele
Duschblandare
Golvvärme
Fönsterbänk av kalksten

Vardagsrum

Golv: Ekparkett
Sockel: Trä målad
Vägg: Målas
Tak: Målas
Övrigt: Trappa av ek, med vitoljade steg av ek och
vitlackade vangstycken och räcke
Handledare av ek
Balkongdörr med tröskel av hårdträ
Fönsterbänk av kalksten
Skjutdörr mot kök i vitlackat trä(ej 301, 305, 401, 403 och 105)

Matplats

Golv: Ekparkett
Sockel: Trä målad
Vägg: Målas
Tak: Målas
Övrigt: Fönsterbänk av kalksten

Förråd

Golv: Ekparkett
Sockel: Trä målad
Vägg: Målas
Tak: Målas
Övrigt: Fönsterbänk av kalksten

Kök

Golv: Ekparkett
Sockel: Trä målad
Vägg: Målas
Stänkskydd av glas
Tak: Målas
Övrigt: Kyl, Miele rostfri
Frys, Miele rostfri
Glaskeramikhäll, Miele
Inbyggadsugn, Miele rostfri front
Diskmaskin, helintegrerad, Miele
Mikrovågsugn, rostfri front
Spisfläkt, rostfri grepplist
Två rostfria planinfällda hoar
Blandare med diskmaskinsavstängning
Bänkskiva i finslipad granit
Kökssnickeri enl ritning med massiva träluckor
Sopsortering i diskbänkskåp

PLAN EN TRAPPA**Hall**

Golv: Ekparkett
Sockel: Trä målad
Vägg: Målas
Tak: Målas
Övrigt: Trappa se vardagsrum
Fönsterbänk av kalksten, gäller lgh 403, 201 och 101

Badrum

Golv: Klinker
Vägg: Kakel
Tak: Målas
Övrigt: Handfat på underskåp i vitlaserad ek
Blandare
Badrumsskåp med spegelhylla och inbyggd belysning av ek
Toalettstol
Dusch alt badkar enligt ritning
Handdukstork
Golvvärme
Fönsterbänk av kalksten

Sovrum

Golv: Ekparkett
Sockel: Trä målad
Vägg: Målas
Tak: Målas
Övrigt: Vita garderober
Balkongdörrar med ektröskel
Fönsterbänk av kalksten

C. Beräknade kostnader för föreningens förvärv

Sammanlagd förvärvskostnad	74 021 000
Kassa	100 000
Summa= Beräknad slutlig anskaffningskostnad	74 121 000

D. Preliminär finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader

Lån	21 000 000
Insatser	52 700 000
Upplåtelseavgifter för tillval	421 000
Summa	74 121 000

Lån(1)	Belopp	Räntesats(2)	Ränte- kostnad	Amortering/ Avskrivning(3)	Kapital- kostnad
Summa	21 000 000	5,42 %	1 139 000	14 700	1 153 700

Avgår räntebidrag $16\,425\,210 \times 5,60\% \times 10\%$ (4) - 91 980

Summa Nettokapitalkostnad år 1 1 061 720 kr

Avsättningar för framtida fastighetsunderhåll
(skall enl stadgarna ske med minst 30;-/kvm) 63 930

Driftskostnader		
styrelsearvode	15 000	
Revision	10 000	
Telefon	3 000	
Teknisk förvaltning	20 000	
Ekonomisk förvaltning 6)	-----	
Jour	6 000	
Löpande underhåll	10 000	
Fastighetsel	35 000	
Uppvärmning	215 000	
Snöröjning	20 000	
Vatten	55 000	
Sophämtning	27 000	
Grovsopor	10 000	
Försäkring	15 000	
Kabel TV(grundutbud	0	
Bredband kollektiv anslutning	51 000	
Gemensamhetsanläggningar (hiss, trapphus, installationer)	50 000	552 000
Övrigt	10 000	

Reserv 12 350

Summa beräknade kostnader år 1 1 690 000

- 1) Sakerhet för lån är pantbrev
- 2) Föreningen avser att låna till såväl rörlig som bunden ränta. Fördelning mellan lånen bestäms av styrelsen då lånen placeras. Beslut har fattats att nu placera 60% av lånen, vilket sker till bunden ränta. Amortering sker med belopp motsvarande avskrivningen
- 3) Avskrivning sker enligt avskrivningsplan som är progressiv.
- 4) Räntebidraget är beräknat efter en antagen subventionsränta på 5,60%

- 5) För bostäder ingår eventuell fastighetsskatt t.o.m värdeåret i nybyggnadskostnaden. För bostäder utgår fastighetsavgift. För småhus är den f.n. 6 000 kr per lägenhet och år. Beloppet indexregleras. Enligt nuvarande regler utgår ingen fastighetsavgift under år 1-5 efter fastställt värdeår, för år 6-10 utgår halv avgift. Därefter utgår full avgift.
- 6) Kameral förvaltning ingår i CF projekts i Norrtälje AB. Åtagande att ombesörja och bekosta under tre år från färdigställande

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. För p-platserna uttages hyra

Årsavgifter bostäder	1 552 600
Årsavgifter för Bredband	51 000
P-platser 4 800 x 18	86 400
Summa beräknade intäkter	1 690 000

F. Lägenhetsredovisning

I Bilaga 1 framgår en redovisning av lägenheterna samt ekonomiska data för dessa

G. Ekonomisk prognos

I bilaga 2 redovisas en ekonomisk prognos. Denna prognos grundar sig på följande antagande:

- Genomsnittlig räntesats	5,42 %
- Subventionsräntesats	5,60 %
- Inflationsantagande	2,5 %
- Uppräkningsfaktor årsavgifter per år	2,7 %
- Uppräkning hyror per år	2,0 %

H. Känslighetsanalys

I bilaga 3 redovisas en känslighetsanalys över årsavgiftens påverkan vid förändrade ränte- och inflationsantaganden. Förändringen redovisas per m2 bostadsyta(BOA).

I. Särskilda förhållanden

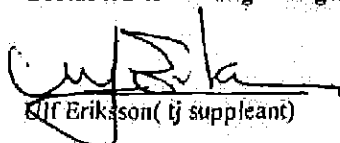
1. Inflyttning i lägenheterna kan komma att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

2. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

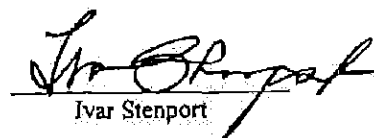
3. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Norrtälje 2008-06-27

Bostadsrättsföreningen Fågelvästet


Alf Eriksson (tj suppleant)


Jan-Erik Fransson


Ivar Stenport

Bilaga 1

Tabell

Lägenhetsredovisning

Hus	Lgh	Lgh yta	Lägen	Andelstal	Insats	Arsavgift	Mån.avg.	Arsavgift Bredband per mån	Upplåtelseavgift
nr	nr	(m2)	ROK	(%)		(kr)	(kr)		
1	101	110	4 rok	T,B	5,1619	3 250 000 kr	80 144 kr	238	37 000 kr
1	102	110	4 rok	T,B	5,1619	3 100 000 kr	80 144 kr	238	
1	103	111	4 rok	T,B	5,2088	3 050 000 kr	80 872 kr	238	
1	104	118	4 rok	T,B	5,5373	3 100 000 kr	85 972 kr	238	65 000 kr
1	105	98	3 rok	T,B	4,5988	2 350 000 kr	71 401 kr	238	66 000 kr
2	201	146	6 rok	T,B	6,8512	3 400 000 kr	106 372 kr	238	75 500 kr
2	202	145	5 rok	T,B	6,8043	3 400 000 kr	105 644 kr	238	96 000 kr
2	203	123	5 rok	T,B	5,7719	2 900 000 kr	89 615 kr	238	75 500 kr
2	204	146	6 rok	T,B	6,8512	3 550 000 kr	106 372 kr	238	
3	301	126	4 rok	T,B	5,9127	2 950 000 kr	91 801 kr	238	
3	302	105	4 rok	T,B	4,9273	2 350 000 kr	76 501 kr	238	
3	303	111	3 rok	T,B	5,2088	2 450 000 kr	80 872 kr	238	
3	304	111	4 rok	T,B	5,2088	2 550 000 kr	80 872 kr	238	
3	305	89	3 rok	T,B	4,1764	2 200 000 kr	64 843 kr	238	
3	306	111	4 rok	T,B	5,2088	2 950 000 kr	80 872 kr	238	
4	401	169	7 rok	T,B	7,9305	3 650 000 kr	123 130 kr	238	6 000 kr
4	402	111	3 rok	T,B	5,2088	2 950 000 kr	80 872 kr	238	
4	403	91	2 rok	T,B	4,2703	2 550 000 kr	66 301 kr	238	
Summa		2131		100,0000	52 700 000 kr	1 552 600 kr	129 383 kr		421 000 kr

B= Balkong

T= Terrass

EKONOMISK PRØGNOS

[illegible]

KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Genomsnittliga årsavgift per m ² om:											
Antagen inflationsnivå och											
Antagen räntenivå	753	772	793	814	837	859	883	906	931	956	982
Antagen räntenivå + 1%	844	866	890	915	936	959	982	1006	1031	1057	1083
Antagen räntenivå, inflation +1%	754	777	801	825	850	877	906	936	966	996	1026

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2008-06-26 för bostadsrättsföreningen Fågelvästet och med org. nr. 769614-4810.

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.

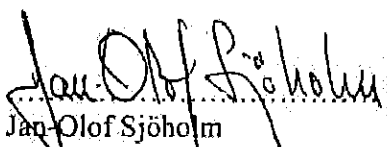
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

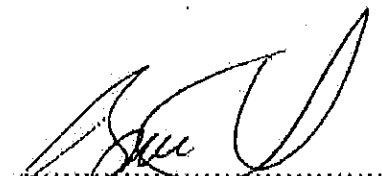
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och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

Enligt planen kommer det att i föreningens hus finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av föreliggande ekonomisk plan föreligger.

Vi anser att förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger.

Stockholm den 27 juni 2008


Jan-Olof Sjöholm
Byggningsingenjör
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM


Björn Olofsson
Civilingenjör
Bertilbergsvägen 13
181 57 LIDINGÖ

Bilaga till intyg över ekonomisk plan för Brf fågelvästet

Följande handlingar har varit tillgängliga:

Ekonomisk plan daterad 2008-06-27
Registreringsbevis daterat 2007-10-14
Stadgar registrerade 2006-05-17
Avtal om projekt- och byggledning dat 2006-12-21
Entreprenadkontrakt dat 2007-05-31
Avtal om aktieöverlåtelse 2006-12-21
Köpebrev dat 2007-03-31 dat.2008-04-07
Fastighetsfakta 2008-06-23
Förrättningshandlingar avseende fastighetsbildning, servitut och gemensamhetsanläggningar
Bankoffert uppdaterad muntligen 2008-06-25
Mätprotokoll hus B och C dat 2008-06-13
Sammanställning av tillvalskostnader 2008-06-05
Styrelseprotokoll 2008-06-27,

