

EKONOMISK PLAN
ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN
AVSEENDE
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
OP 13

upprättad mars 2013

INNEHÅLL

1	allmänna förutsättningar
2	fastighets- och byggnadsbeskrivning
3	underhållsbehov
4 a	slutlig anskaffningskostnad och finansiering
4 b	kalkyl del anskaffningskostnad och finansiering
5 a	beräknade kostnader och intäkter
5 b	beräknade kostnader och intäkter budget/prognos
5 c	känslighetsanalys
6	fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden
7	särskilda förhållanden

1 allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Op 13 (org.nr. 769625-0567).

Föreliggande ekonomiska plan har upprättats av styrelsen, i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen 3 kap 1 §. Syfte är att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Op 13 inkluderat upplåtelse av bostadslägenheterna inom fastigheten med bostadsrätt. Det är styrelsen som ansvarar för att de redovisade förutsättningarna är korrekta.

Bostadsrättsföreningen Op 13, registrerades den 26 juli 2012 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen har erhållit hembud för möjlighet att förvärva fastigheten Örebro Hjorten 9 i Örebro. På fastigheten finns en hyresfastighet i fem plan med källare. Huset innehåller elva lägenheter. Hembudstiden sträcker sig till den 7 maj 2013 innan vilket datum förenings måste visa att erforderligt stämmobeslut finns om förvärv enligt köpekontraktet som bilagts hembudet.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske först när denna ekonomiska plan har registrerats vid Bolagsverket.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden.

Föreningens redovisade driftskostnader har beräknats utifrån redovisade kostnader från den faktiska fastighetsförvaltningen såsom informationen lämnats i prospekt.

Det är föreningens avsikt att tillträde ska kunna ske under försommaren 2013.

Uppgifterna i föreliggande plan avseende förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden.

2 fastighets - och byggnadsbeskrivning

Fastighet

Fastigheten, omfattar ett flerbostadshus med omkringliggande markområde. En lokal finns i huset. På gården finns en garagebyggnad med sju garage.

Belägenhet i Örebro

Fastigheten ligger mycket centralt i staden, i ett attraktivt område med nära till såväl affärer som parkområden. Gatan utanför fastigheten (Oskarsparken 13), är en mindre trafikerad gata utan påtaglig genomfartstrafik

Taxeringsvärde

Det totala taxeringsvärdet 2010 är 7 277 000 kronor varav byggnadsvärdet är 4 662 000 kronor. Typkod 321.



Byggår och större åtgärder

Byggnaden är uppförd 1935. Stamrenovering skedde 1993, inredning av vindsplan 1993. Nytt plåttak 1997, putsning fasad 2003. 2004 asfalterades gården och nytt soprum byggdes. Eldningsförbud gäller för samtliga eldstäder (1 kakelugn, 5 öppna spisar). Det är inte föreningens avsikt att, på föreningens bekostnad, i närtid renovera dessa eldstäder så att förbudet upphävs.

Servitut- och gemensamhetsanläggningar

För fastigheten finns avtalsservitut avseende brandmur samt ett avtalsservitut avseende utfart och avtalsservitut ledning mm.

Ytor

Byggnaden innehåller totalt 916 kvm varav elva bostäder om totalt 888 kvm samt en lokal om 28 kvm. För fastigheten gäller stadsplan från 1973. Fastigheten har en markareal om 591 kvm. Gårdsplanen är asfalterad. Ytuppgifterna har föreningen erhållit från säljaren. Föreningen har inte gjort någon egen uppmätning och styrelsen vet inte hur/när ytorna uppmätts.

Försäkring

Fastigheten ska fullvärdeförsäkras från tillträdesdagen. Offert har erhållits från Länsförsäkringar.

Parkeringsplatser

2 parkeringsplatser finns på gården.

Tekniska förhållanden

Teknisk besiktning har utförts 4 februari 2013 av Gunnar Westlind för att utröna det underhållsbehov som finns och för vilket bostadsrättsföreningen ansvarar.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll, med godkänt resultat, har utförts 4 december 2009.

Energideklaration

Genomförd energideklaration har godkänts den 5 augusti 2009.

Radon

Radonmätning har utförts i fem lägenheter första kvartalet 2007. Radonhalten överstiger ej gränsvärdet 200 Bq/m³ luft i något fall.

Anslutningar

El, vatten och avlopp är anslutet till kommunalt ledningsnät. Uppvärmning sker genom fjärrvärme med växlare från 1982. Nya elstanunrar 2003.

Gemensamma anordningar

Kabel-TV från Tele 2 är indraget i lägenheterna. Grundutbud kommer ingå i årsavgiften.

Bygghälsö

Stommen är av sten med gjutet bjälklag samt trä. Putsad fasad och plåttak. I källaren finns undercentral lägenhetsförråd, fastighetsförråd

Klädvårdsrum

I källaren med en tvättmaskin och torktumlare.

Fr

Inteckningar

I fastigheten finns befintliga sju pantbrev om totalt 2 183 000 kronor.

3 underhållsbehov

Underhållsteknisk utredning har utförts. Besiktningen är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att i första hand bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Hänsyn har inte särskilt tagits till lägenheternas inre skick vid upprättande av denna ekonomiska plan.

Bedömt föreliggande underhållsbehov, beräknas uppgå till cirka 800 000 kr. Det noteras att de bedömda kostnaderna baseras på genomsnittsnittliga å priser vid tiden för planens upprättande/ besiktningens utförande, och får inte tas för självklara vid en framtida upphandling. Det tekniska utlåtandet är en sakkunnigs uppskattning av föreliggande underhållsbehov och styrelsen avser att närmare utreda detta behov, kostnaderna samt tidsplaneringen efter föreningens tillträde av fastigheten. I ekonomiska planen har avsatts 800 000 kronor som en del av föreningens förvärvskostnader. Eftersom underhållsbehoven uppkommer med olika intervaller under den första tioårsperioden, kommer föreningen vid tillträdet endast att lyfta så mycket som erfordras just då. Ytterligare lån kommer successivt lyftas när underhåll sker.

4a slutlig anskaffningskostnad och finansiering

Föreningen förvärvar fastigheten enligt förutsättningarna i hembudet för 20 700 000 kronor. Tillträde ska, enligt köpekontraktet ske vid månadsskiftet efter att föreningen accepterat hembudet och undertecknat köpekontrakt dock senast den 1 juni 2013.

Finansieringen av förvärvet sker genom insatser samt genom upptagande av lån med fastigheten som säkerhet. Vidare har styrelsen i anskaffningskostnaden lagt in en beräknad underhållskostnad enligt redovisning i föregående avsnitt, varför hela beloppet som behöver finansieras beräknas till 22 097 000 kronor. Insatser beräknas tas ut med totalt 13 050 000 kronor. Fördelningen framgår av avsnitt sex. Till detta kommer att föreningen så snart som möjligt efter tillträdet kommer att upplåta lägenheten 1401 vilken lägenhet kommer att vara tomställd vid föreningens tillträde. Marknadsvärdering av lägenheten har skett. Föreningen beräknar att detta ska tillföra föreningen minst 812 500 kr i upplåtelseavgift.

Föreningen kommer behöva låna 8 234 500 kronor för att täcka den del av totala förvärvskostnaderna inklusive underhållskostnader till den del de ej täcks med insatser. Eftersom allt underhåll ej sker omgående behöver dock föreningen vid tillträdet ej låna upp det totala lånebehovsbeloppet. De räntor som anges i planen beräknas med god marginal i förhållande till de räntor som erhållits i tilltänkta kreditgivarens offererade räntevillkor. Föreningen har erhållit en låneoffert från Handelsbanken 15 februari 2012 upp till ett lånebehov av 12 600 000 kronor. Detta innebär att också det tillfälliga lån som kan erfordras för att täcka extra behovet innan upplåtelse av lägenhet 1401 väl täcks enligt låneofferten.

Amortering budgeteras ske med 30 000 kronor/år vilket beräknas motsvara ett belopp avseende avskrivning. Med en progressiv avskrivningsplan beräknar föreningen ha ett avskrivningsbehov år 2013 med cirka 23 000 kronor. Detta belopp ökar sedan successivt årligen. Föreningen får överväga att lägga avskrivningarna enligt en linjär avskrivningsplan så småningom. Det är styrelsens avsikt att fördela föreningens lån med olika löptider.



4b kalkydel anskaffningskostnad och finansiering

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD	20 700 000 kr
Total förvärvskostnad	
Stämpelskatt ^{*)}	311 500 kr
Pantbrevsuttag ^{**)}	160 500 kr
underhåll enligt utredning	800 000 kr
Övrigt ^{***)}	125 000 kr
TOTALT	22 097 000 kr

FINANSIERING	långivare	lånebelopp	c:a löptid år	ränta % ^{****)}	ränta	amortering
Hypotekslån		8 234 500 kr	3 mån - 3 år	3,50	288 208 kr	30 000 kr
SUMMA LÅN		8 234 500 kr			288 208 kr	30 000 kr
Insatser		13 050 000 kr				
upplåtelseavgift ^{*****)}		812 500 kr				
TOTALT		22 097 000 kr				

^{*)} stämpelskatt utgår med 1,5% av köpeskillingen + en administrativ avgift.

^{**)} pantbrev om 2 183 000 kr finns uttagna vid tillträdet

^{***)} schablonmässigt beräknade ombildningskostnader samt ränta på tillfälligt lån/mäklararvode för lgh 1401

^{****)} Kalkylräntan i enlighet med erhållen offert

^{*****)} avser lgh 1401

En

5a beräknade kostnader och intäkter

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan (4a och 4 b och jämför 5 b).

Driftskostnaderna, som redovisas i kalkyldelen nedan (5 b), baseras med utgångspunkt i redovisade tidigare faktiska kostnader redovisade av tidigare ägaren. Kostnaderna har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 %. Budgeten för 2013 är beräknad per helår för att få siffrorna jämförbara med prognoserna för följande år.

Kostnader för va, uppvärmning, kabel-tvs grundutbud och p-platser (inkl el) ingår i årsavgiften. Hushållsel erläggs separat av var och en enligt eget abonnemang.

Föreningens räntekostnader beräknas öka. Utöver i dagsläget bedömda marginaler, har räntekostnaderna schablonmässigt bedömts öka med 2 % årligen (ej procentenheter) under de närmast kommande åren. Eftersom en del av föreningens lån beräknas tecknas med korta löptider, är det viktigt vara medveten om att det får anses utgöra en osäkerhet beträffande kostnadsutvecklingen. En del av lånen avses placeras med längre löptider, vilket dämpar årliga eventuella förändringar i marknadsräntor.

I enlighet med förutsättningarna i den underhållstekniska utredningen, är det inte styrelsens avsikt att lyfta viss del av finansieringen förrän underhåll faktiskt sker. Vid upprättandet av planens budget och prognoser har därför hänsyn tagits till när kompletterande upplåning behöver ske. Vid tillträdet beräknas därför lånebehovet vara drygt 7,4 mkr vilket belopp successivt ökar i takt med att underhåll sker. Se not till avsnitt 5b.

För att temporärt finansiera insats och upplåtelseavgift för lägenheten 1401, kommer föreningen att låna erforderligt belopp på kortast möjliga tid. Avsikten är att direkt i samband med tillträdet bjuda ut lägenheten på marknaden och ambitionen är att tillträde på den lägenheten ska kunna ske inom tre månader från föreningens tillträde. Räntekostnaden och mäklararvode beräknas täckas via kostnaden Övrigt i förvärvskostnaderna.

Utöver kapital- och driftskostnader tillkommer fastighetsavgift och administrativa kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll. Kommunal fastighetsavgift utgår 2013 med 1210 kr. per lägenhet, men högst 0,3 % av taxeringsvärdet och uppräkningskostnad sker årligen. För lokalen utgår fastighetsskatt med 1 procent av taxeringsvärdet. Föreningen ska årligen, enligt stadgan (§16) avsätta medel till fond för yttre underhåll i enlighet med antagen underhållsplan. Sådan underhållsplan kommer att tas fram senast under 2014, varför avsättningen till underhåll schablonmässigt beräknas till 10 000 kronor (utöver de 800 000 kronorna som avsätts till underhåll) till dess underhållsplanen är upprättad. Till detta kommer ytterligare 10 000 kronor årligen avsätts för underhåll i kvarvarande hyresrätter.

Föreningens intäkter utgörs av årsavgifter och hyresintäkter förutom vissa ränteintäkter på transaktionskapital. Årsavgifter fördelas enligt ett andelstal. Se vidare under avsnitt 7. De beslutade andelstalen som tagits fram redovisas i avsnitt 6. Hyrorna beräknas öka med 2 % årligen.



5b beräknade kostnader och intäkter budget/prognos

	BUDGET 2013	PROGNOS 2014	PROGNOS 2015	PROGNOS 2016	PROGNOS 2017	PROGNOS 2018	PROGNOS 2023
KOSTNADER							
Räntekostnad faktiskt lån 1)	260 593 kr	264 733 kr	283 319 kr	287 871 kr	292 492 kr	299 690 kr	301 585 kr
Fastighetsavgift 2)	16 580 kr	16 912 kr	17 250 kr	19 045 kr	19 426 kr	19 815 kr	20 211 kr
fastighetsel	16 316 kr	16 316 kr	16 316 kr	16 316 kr	16 316 kr	16 316 kr	16 316 kr
Uppvärmning	121 194 kr	123 618 kr	126 091 kr	128 612 kr	131 185 kr	133 808 kr	147 189 kr
Kabel-TV	8 974 kr	9 154 kr	9 337 kr	9 523 kr	9 714 kr	9 908 kr	10 899 kr
Försäkring	16 400 kr	16 728 kr	17 063 kr	17 404 kr	17 752 kr	18 107 kr	19 918 kr
snöröjning	20 522 kr	20 522 kr	20 522 kr	20 522 kr	20 522 kr	20 522 kr	20 522 kr
Fastig.skötsel / löp.rep.	17 512 kr	17 862 kr	18 219 kr	18 583 kr	18 955 kr	19 334 kr	21 268 kr
vatten, avlopp	15 607 kr	15 919 kr	16 238 kr	16 563 kr	16 894 kr	17 232 kr	18 955 kr
Ekonomisk förvaltning, administration samt avoden	30 000 kr	30 600 kr	31 212 kr	31 836 kr	32 473 kr	33 122 kr	36 435 kr
(styrelse, revisor, m fl)	10 000 kr	10 200 kr	10 404 kr	10 612 kr	10 824 kr	11 041 kr	12 145 kr
Fond för yttre underhåll 3)	10 000 kr	10 200 kr	10 404 kr	11 487 kr	11 717 kr	11 951 kr	13 146 kr
Underhåll kvarvarande hyresrätter	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr	30 000 kr
amortering/avskrivning	563 698 kr	582 764 kr	606 373 kr	618 375 kr	628 269 kr	640 846 kr	668 587 kr
TOTALT 4)							
Utfall	0 kr	2 040 kr	2 081 kr	2 297 kr	2 343 kr	2 390 kr	2 629 kr
Akkumulerat	0 kr	2 040 kr	4 121 kr	6 418 kr	8 761 kr	11 152 kr	13 781 kr
INTÄKTER							
Ränte -och övr intäkter	2 000 kr	2 040 kr	2 081 kr	2 297 kr	2 343 kr	2 390 kr	2 629 kr
(uppskattat)	413 557 kr	431 660 kr	452 248 kr	448 208 kr	454 699 kr	463 804 kr	488 004 kr
Årsavgifter 5)	148 141 kr	151 104 kr	154 126 kr	170 167 kr	173 570 kr	177 042 kr	180 583 kr
hyror 6)	563 698 kr	584 804 kr	608 454 kr	620 672 kr	630 613 kr	643 236 kr	671 216 kr
TOTALT							
årsavgift /kvm (674 kvm)	514 kr	640 kr	671 kr	665 kr	675 kr	688 kr	724 kr

1) Räntekostnaderna räknas schablonmässigt upp med 2 % (ej procentenheter) årligen. Amortering 30 000 kr/år. Räntenivån beräknas ej öka f.o.m. år 2017. S

2) Fastighetsavgift år 2013 1 210 kr/bostad och indexuppräknas årligen. Lokalvärdet 206 000 kr varav 1% i fast-skatt. Ny taxering 2013 kan ge andra belopp.

3) Avsättning ska enligt stadgarna ske enligt underhållsplan. Vid tillträdet är sådan ej framtagna varför schablonmässigt avsätts 10 000 kr utöver 800 000 kr. Till detta även årlig avsättning med 10 000 kr för underhåll hyresrätter. Föreningen disponerar därför 20 000 kr till underhåll till dess underhållsplanen är framtagna.

4) Driftskostnaderna har hämtas från säljarens uppgifter. Uppräknas med 2% årligen.

5) Årsavgifterna storlek bedöms för att täcka totalkostnaderna minus hyresintäkter

6) hyror beräknade 2013 utifrån erhållna hyror 2012 + 2%.

[Signature]

5b NOT: Faktiskt lånebehov

år	långfristig exkl. amort	amorteringar	underhåll enl. utredning	räntesats	faktiskt lånebehov	faktisk räntekostnad
vid förvärv*)						
2013	7 434 500 kr	15000 **)	11 000 kr	3,50%	7 445 500 kr	260 593 kr
2014	7 445 500 kr	30 000 kr	0 kr	3,50%	7 415 500 kr	264 733 kr
2015	7 810 500 kr	30 000 kr	365 000 kr	3,57%	7 780 500 kr	283 319 kr
2016	7 810 500 kr	30 000 kr	0 kr	3,64%	7 750 500 kr	287 871 kr
2017***)	7 810 500 kr	30 000 kr	0 kr	3,71%	7 720 500 kr	292 492 kr
2018	8 030 500 kr	30 000 kr	220 000 kr	3,79%	7 910 500 kr	299 690 kr
2019	8 030 500 kr	30 000 kr	0 kr	3,79%	7 880 500 kr	298 554 kr
2020	8 230 500 kr	30 000 kr	200 000 kr	3,79%	8 050 500 kr	304 994 kr
2021	8 230 500 kr	30 000 kr	0	3,79%	8 020 500 kr	303 858 kr
2022	8 230 500 kr	30 000 kr	0	3,79%	7 990 500 kr	302 721 kr
2023	8 230 500 kr	30 000 kr	0	3,79%	7 960 500 kr	301 585 kr

*) 8 234 500 kr - underhållsbehovet 800 000 kr = 7 434 500 kr

**) föreningen beräknas äga fastigheten drygt ett halvt år 2013

***) räntesatsen beräknas ej öka efter 2017

32

5c känslighetsanalys

räntekostnader

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2023
lån	7 445 500 kr	7 415 500 kr	7 780 500 kr	7 750 500 kr	7 720 500 kr	7 910 500 kr	7 960 500 kr
korgräntor enl. plan 3,5% *)	260 593 kr	264 733 kr	283 319 kr	287 871 kr	292 492 kr	299 690 kr	301 585 kr
räntor om räntedöning 1%	335 048 kr	333 698 kr	350 123 kr	348 773 kr	347 423 kr	355 973 kr	358 223 kr
räntedöning	74 455 kr	68 964 kr	66 803 kr	60 901 kr	54 930 kr	56 282 kr	56 638 kr
räntedöning / kvm	104 kr	96 kr	93 kr	85 kr	77 kr	78 kr	79 kr
räntedöning / kvm / månad	9 kr	8 kr	8 kr	7 kr	6 kr	7 kr	7 kr
om räntedöning 2%	148 910 kr	137 928 kr	133 807 kr	121 803 kr	109 881 kr	112 564 kr	113 276 kr
räntedöning / kvm	207 kr	192 kr	186 kr	170 kr	153 kr	157 kr	158 kr
räntedöning / kvm / mån	17 kr	16 kr	16 kr	14 kr	13 kr	13 kr	13 kr

föresattningar:
*) OBS!
amortering 30 000 kr/år, med bostadsrätt upplåten yta 757 kvm, räntesats 3,5 % 2013
om föreningen väljer att placera sina lån med delvis längre löptider, kommer effekten vid årliga generella räntedöningar på marknaden inte påverkas så mycket som ovan redovisas.

driftskostnader

driftskostnader enl. plan	273 105 kr	288 030 kr	293 054 kr	298 179 kr	303 405 kr	311 156 kr	337 003 kr
driftsk. om inflationsdökn 1%	275 836 kr	290 911 kr	295 985 kr	301 160 kr	306 440 kr	314 267 kr	340 373 kr
inflation + 1%	2 731 kr	2 880 kr	2 931 kr	2 982 kr	3 034 kr	3 112 kr	3 370 kr
dökning / kvm / år	4 kr	4 kr	4 kr	4 kr	4 kr	4 kr	5 kr
inflation + 2%	4 580 kr	4 672 kr	4 865 kr	4 800 kr	4 895 kr	4 895 kr	4 895 kr
dökning / kvm / år	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr

driftskostnad = totalkostnad - avskrivning/amortering - räntekostnader
driftskostnaderna har schablonmässigt räknats upp med 2% årligen i planen
yta som upplåts
718 kvm

2

6. fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

Lgh	ytor *****)	antal rum	andelstal****)	insatser totalt	insatser vid tillträde	hyror *****) vid tillträde	årsavgift	årsavgift per månad	bedömt ****) marknadsvärde
1001	44	1	5,812	750 000 kr	750 000 kr		24 038 kr	2 003 kr	1 000 000 kr
1002	39	1	5,152	675 000 kr	750 000 kr		21 306 kr	1 776 kr	900 000 kr
lokal 1003	28	1		675 000 kr	0	32 106 kr	0 kr	0 kr	900 000 kr
1004	44	1		750 000 kr	0	44 664 kr	0 kr	0 kr	1 000 000 kr
1101	87	2		1 275 000 kr	0	71 371 kr	0 kr	0 kr	1 700 000 kr
1102	83	2	10,964	1 500 000 kr	1 500 000 kr		45 344 kr	3 779 kr	2 000 000 kr
1201	96	2	12,682	1 425 000 kr	1 425 000 kr		52 446 kr	4 370 kr	1 900 000 kr
1202	73	2	9,643	1 312 500 kr	1 312 500 kr		39 881 kr	3 323 kr	1 750 000 kr
1301	109	3	14,399	2 100 000 kr	2 100 000 kr		59 548 kr	4 962 kr	2 800 000 kr
1302	62	2	8,190	1 200 000 kr	1 200 000 kr		33 871 kr	2 823 kr	1 600 000 kr
1401**)	158	6	20,872	2 437 500 kr	2 437 500 kr		86 317 kr	7 193 kr	3 250 000 kr
1402	93	3	12,285	1 575 000 kr	1 575 000 kr		50 807 kr	4 234 kr	2 100 000 kr
	916		100,000	13 050 000 kr		148 141 kr	413 557 kr	34 463 kr	
							413 557 kr	413 557 kr	

*) för lgh 1401 beräknas också en upplåtelseavgift erhållas på 812 500 kr enligt gjord värdering

**) bedömda värden enligt utförd värdering av Fastighetsbyrån Örebro januari 2013.

****) andelstalen är beräknade efter ytomnas inbördes förhållanden och styr årsavgifterna.

*****) 2012 års hyror uppräknade med 2% bedöms bli 2013 års hyror.

*****) total yta 916 kvm varav 718 kvm beräknas bli upplåten med bostadsrätt

Sm

7. Särskilda förhållanden

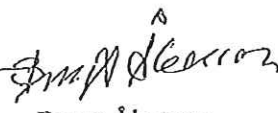
De i denna plan redovisade förutsättningar har framtagits av styrelsen med underlag från bl.a. säljarens överlämnade material, lämnade offerter och gjorda beräkningar.

Örebro den 8 mars 2013

Bostadsrättsföreningen Op 13


Olof Almqvist


Stig Olsson


Bengt Åkesson

Bilagor:

Sammanfattning underhållsteknisk utredning
Intyg

72

nytt: sammanfattning underhållsteknisk utredning

4

Sammanfattning

Byggnaden bedöms vara i mycket bra skick med hänsyn till dess ålder. Inget fall av allvarliga fuktskador, sprickor, kraftigt eftersatt underhåll eller liknande brister kunde ses. Vissa begränsade brister finns och dess framgår av "förslag till åtgärder" nedan samt mer i detalj under rubriken "Besiktning och kommentarer".

Verifierad dokumentation:

Energideklaration finns. Daterad 2009-08-05

Funktionskontroll ventilation finns. daterad 2009-12-04

OVK besiktningsprotokoll finns. Daterad 2009-12-04

Radonkontroll?

Gällande hissbesiktningsmärke finns

Förslag till åtgärder

Ommålning av fönster

Ett fåtal fönster (mellan fönstren) inom 1 år

Hälften av fönstren (hela) inom 3 år

Resterande inom 6 år

Byte av tätningslist inom 6 år.

Kontroll av balkongbärighet inom 8 år

Målning av balkongräcken inom 6 år.

Lackbehandling mm av trätterdörr inom 5 år

Översyn av radiatortermostater inom 6 år.

Byte av värmexlare för fjärrvärme inom 8 år.

Nytt el-kablage i ett fåtal lägenheter inom 5 år

Ombyggnad av tvättstuga inom 3 år.

Nya garageportar inom 3 år

Kostnadsbedömning framtida planerat underhåll (SEK)

Åtgärder	Nu	Inom 3år	Inom 6 år	Inom 8 år	Inom 10 år	Anm.
Fönster målning mm	6.000	80.000	80.000			
Målning balkongräcken			10.000			
Div. ommålningar			10.000			
Översyn av radiatortermostater			100.000			
Byte av värmexlare				180.000		
Byte av äldre el						
Tryckkontroll av skorsten			20.000			
Kontroll av balkonger				20.000		
Ombyggnad tvättstuga		200.000				Ber. på amb. nivå
Diverse åtgärder i badrum (golvmattor)	5.000					
Nya garageportar		70.000				
Hissbesiktningar?						
OVK besiktningar		15000				
Summa:	11.000	365.000	220.000	200.000		

796000:-

3m

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap.2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Op 13 (769625-0567), Örebro och får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadgar, utdrag från fastighetsdataregistret, låneoffert, besiktningsprotokoll, energideklaration, OVK-protokoll och radonmättningsprotokoll) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

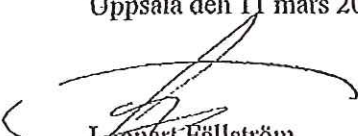
Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen som antas erhållas efter upphandling uppgår till 3,5 %, vilket motsvarar marknadsränta med 3 -4 års bindningstid i mars 2013. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet gentemot kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll från Gunnar Westlind i februari 2013. Föreningen finansierar kostnaderna för underhållsbehovet genom upptagande av nya lån. Kostnaden för detta redovisas i den ekonomiska planen.

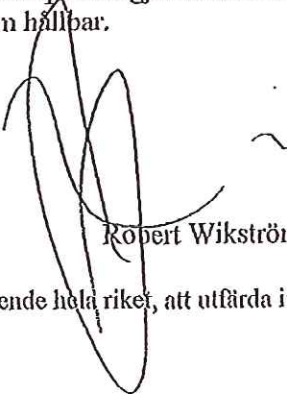
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap.4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen finns 11 bostadslägenheter och en lokal. Lägenheterna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens fastighet består av en byggnad varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätthavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap.5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 11 mars 2013



Lennart Fällström



Robert Wikström

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



