

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BAJONETTEN 12

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:
Axelsson Fastighetsjuridik AB
Jur kand Krister Axelsson
Frans Suellsgatan 4, 211 22 Malmö

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Ekonomisk prognos samt
Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
8. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, antal rum, andelstal,
insatser, årsavgifter och hyror.
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och
bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilaga:

Besiktningensprotokoll

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bajonetten 12, som har sitt säte i Umeå, och som registrerats 2003-11-14 hos Patent- och registreringsverket med organisationsnummer 769610-1513 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Besiktning av fastigheten Umeå Bajonetten 12 har den 29 oktober 2003 gjorts av Owe Sandström, Byggnadsingenjör SBR och certifierad besiktningsförrättare.

Då lägenheterna med nr 1, 2 och 4-6 upplåts med bostadsrätt till hyresgästerna har inflyttning skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under första kvartalet 2004.

Föreningen har för avsikt att efter förvärvet av fastigheten Umeå Bajonetten 12 verka för att även ett gårdshus i ett plan omfattande två mindre lägenheter byggs på fastigheten.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaderna. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Umeå Bajonetten 12
Adress	Hagmarksvägen 16 i Umeå
Församling	Umeå Stadsförsamling
Tomt	1059 kvm, äganderätt
Bostadslägenheter	6 st om totalt ca 384 kvm
Lokaler	Lokaler saknas
Byggnadernas antal	En byggnad
Byggår	1947

Gemensamma anordningar

Fjärrvärmecentral, ventilation, centralantenn för radio och TV, vattenmätare

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga och torkrum i källarplan, trapphus

Parkering

På tomten finns sex parkeringsplatser.

Gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening

Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning eller samfällighetsförening åvilar ej fastigheten.

Servitut

Fastigheten saknar kända servitut.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Källare	Källarytterväggar av betong, tilläggsisolerade med TU-plattor
Antal våningar	Tre
Grund	Murar på sand
Fasad	Stående panel
Bjälklag	Över källare, betong; Mellanbjälklag och vindsbjälklag, trä
Yttertak	Royal Planja plåt 2000
Fönster	3-glas kopplade, isolerglas, karmar och bågar av trä
Uppvärmning	Vattenburen värme; fjärrvärmecentral från 1980
Ventilation	Självdrag
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga i källaren
Sophantering	Sopplastkärl finns utanför porten

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Kök	Lamell eller vinylgolv, tapeter, målat i tak. God standard på köksinredning, spis med ugn samt kyl/frys
Badrum	Golv och väggar i vinyl, målat i tak, ny badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ
Övriga rum	Lamell eller vinylgolv, tapet eller målad väv på vägg, målat eller pappspända skivor i tak
Balkong	Golv av trätrall och räcke av täckmålat trä

Individuella skillnader i lägenheterna förekommer.

Bostädernas biutrymmen

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd.

3. Försäkring

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

Bostadsrättshavare rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett s.k. bostadsrättstillägg.

4. Fastighetens taxeringsvärde

		Bostad	Lokal
Byggnad	1 520 000	1 520 100	0
Mark	384 000	384 750	0
Summa	1 904 000	1 904 850	0

5. Förvärvskostnader

Köpeskilling	4 200 000	Pantbrev idag	3 220 000
Lagfart*	63 825	Nya pantbrev	0
Inteckning o ombildning	100 000		3 220 000
Reparationsfond	100 000		
Summa	4 463 825		

6. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Räntesats	Amortering	Bindningstid	Ränta kronor
Nytt lån	776 325	2,90%	2 000	Rörlig	22 513
Nytt lån	350 000	3,57%	5 000	2 år	12 495
Nytt lån	350 000	4,57%	5 000	5år	15 995
Nytt lån	350 000	5,04%	5 000	8 år	17 640
Nytt lån	350 000	5,24%	5 000	10 år	18 340
	2 176 325		22 000		86 983
Insatser	2 287 500				
Summa	4 463 825				

*1,5 % av köpeskillingen

7. Ekonomisk prognos

Årliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	86 983	86 004	85 025	84 046	83 067	82 088	77 193
Amorteringar	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000
<i>Driftskostnader</i>							
Driftskostnader	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
<i>Avsättning för underhåll</i>							
Fondavsättning	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
<i>Underhållskostnader</i>							
Löpande underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
<i>Övriga kostnader</i>							
Fastighetsskatt	9 524	9 715	9 909	10 107	10 309	10 516	11 610
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa årliga kostnader	248 508	250 319	252 186	254 111	256 093	258 134	269 273
Årliga intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	171 072	171 334	171 622	171 935	172 274	172 639	174 879
Bostadshyror	63 036	64 297	65 583	66 894	68 232	69 597	76 841
Bilplatshyror	14 400	14 688	14 982	15 281	15 587	15 899	17 554
Summa årliga intäkter	248 508	250 319	252 186	254 111	256 093	258 134	269 273

Den ekonomiska prognosen utgår från en årlig inflationsnivå om 2 %.

8. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	R & K	Yta	Insats alla	Insats deltagande	Andelstal alla	Andelstal deltagande	Årsavgift	Hyra
1	1	3	71	512 500	512 500	18,162	22,193	37 966	0
2	1	3	71	512 500	512 500	18,162	22,193	37 966	0
3	2	3	71	512 500		18,162	0,000	0	63 036
4	2	3	71	512 500	512 500	18,162	22,193	37 966	0
5	3	2	50	375 000	375 000	13,675	16,710	28 586	0
6	3	2	50	375 000	375 000	13,675	16,710	28 586	0
<i>Summa</i>			384	2 800 000	2 287 500	100,00	100,00	171 072	63 036
6 st bilplatser									<u>14 400</u>
<i>Summa</i>									<u>77 436</u>

9. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna. Räntan antas vara oförändrad.

Dagens räntenivå och		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
dagens inflationsnivå	2%	171 072	171 334	171 622	171 935	172 274	172 639	174 879
dagens inflationsnivå	+1%	172 782	177 966	183 305	188 804	194 468	200 302	206 311
dagens inflationsnivå	+2%	174 493	181 473	188 732	196 281	204 132	212 298	220 789
dagens inflationsnivå	+3%	176 204	185 014	194 265	203 978	214 177	224 886	236 130
dagens inflationsnivå	- 1%	169 361	171 055	172 765	174 493	176 238	178 000	179 780
dagens inflationsnivå	- 2%	167 650	167 650	167 650	167 650	167 650	167 650	167 650
dagens inflationsnivå	- 3%	165 940	164 280	162 637	161 011	159 401	157 807	156 229

Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad.

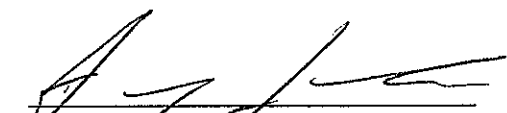
Dagens inflationsnivå och		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
dagens räntenivå		171 072	171 334	171 622	171 935	172 274	172 639	174 879
dagens räntenivå	+ 1%	178 835	179 078	182 745	182 988	183 257	186 802	194 442
dagens räntenivå	+ 2%	186 598	186 821	193 869	194 041	194 240	200 965	214 005
dagens räntenivå	+ 3%	194 361	194 564	204 992	205 095	205 223	215 129	233 568
dagens räntenivå	- 1%	163 308	163 591	160 499	160 882	161 290	158 476	155 315
dagens räntenivå	- 2%	155 545	155 848	149 376	149 828	150 307	144 312	135 752
dagens räntenivå	- 3%	147 782	148 105	138 252	138 775	139 324	130 149	116 189

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


1. Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavaren betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.
3. Bostadsrättshavarna är skyldiga att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. I denna del hänvisas till 7 kap 12 § bostadsrättslagen samt föreningens stadgar 5 §.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
6. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom inanspråktagande av reparationsfond och genom upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten.

Umeå 2003 - 12 - 10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BAJONETTEN 12


Jimmy Lundström


Tommy Persson


Thim Öhman

11. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bajonetten 12, org nr 769610-1513, och får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

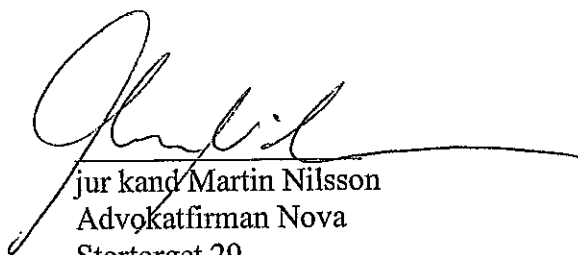
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

registreringsbevis för bostadsrättsföreningen,
stadgar,
utkast till köpekontrakt,
FDS-utdrag (Info Torg),
protokoll över genomförd besiktning,
offerter avseende finansiering.

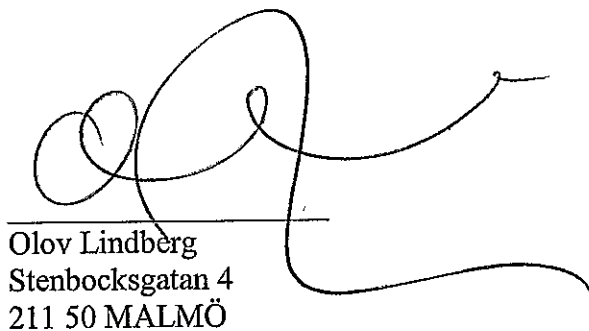
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Malmö 2004-02-17



jur kand Martin Nilsson
Advokatfirman Nova
Stortorget 29
211 34 MALMÖ



Olov Lindberg
Stenbocksgatan 4
211 50 MALMÖ

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

TEKNISK UTREDNING

UMEÅ BAJONETTEN 12

Hagmarksvägen 16

Umeå

Umeå 2003-10-29
OS 5118

Teknisk utredning

avseende fastigheten Umeå Bajonetten 12, Hagmarksvägen 16.

Uppdrag

Av Rigmor Gustafsson genom Birger Gustafsson har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett gathus och ett garage.

Antal lägenheter 6 st, bostadsyta ca. 384 m², garage totalt 2 st platser om ca 35 m².

Huset uppfördes år: 1947.

Större underhåll som på senare tid har utförts:

Byggnaden har nyligen helrenoverats.

Grundläggning: Murar på sand.

Källarytterväggar: Betong
Tilläggsisolerade med TU-plattor.

Stomme: Trä, plankhus.

Bjälklag: Över källare: Betong. Mellanbjälklag: Trä. Vindsbjälklag: Trä.

Balkonger: Helt i trä. Stålstomme.

Fasader: Stående ny panel. 2000, med 70 mm tilläggsisolering.

Fönster: 3 - glas kopplade. Isolerglas. Karmar av trä, bågar av trä.

Yttertak: Royal Planja-plåt 2000.

Entréer, trapphus: Trapp- och golvbeläggning vinyl, väggar målade, tak målat.

Hiss: Saknas.

Tvättstuga: Tvättstuga finns i källarplan.

Tvättutrustning: 1 st. tvättmaskin från 2002.

Torkrum: Vattenburet kamflänselement.

Lägenhetsförråd: Finns i källaren .

Sophantering: Sopkärl finns utanför porten.

Uppvärmning: Fjärrvärmecentral från 1980.

Ventilation: Självdrag med köksfläkt. i respektive lägenhet.
Rensning bör göras.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Lamell resp. vinyl.
	V	Tapet /
	T	Målat
Vardagsrum	G	Lamell
	V	Tapet
	T	Målat/Skivor/Pappspända
Sovrum	G	Lamell
	V	Tapet/målad väv.
	T	Målat
Kök	G	Lamell/vinyl
	V	Tapet /
	T	Målat
	Ö	God standard på köksinredning, spis med ugn samt kyl/frys.
Ventilation		genom köksfläkt.
Badrum.	G	Vinyl.
	V	Vinyl.
	T	Målat
	Ö	Ny badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, och tvättställ.
Balkonger	G	Trätrall.
	Räcke	Täckmålat trä.
Lokaler	G	Betong.
	V	Målad puts.
	T	Målat.
	Ö	Tvätt- och torkrum.

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2003-10-29, kl 09,00. Vädret var soligt. Temperaturen ca + 1 C.

Vid besiktningen medverkade Birger Gustafsson.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara. Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Bostäderna var vid besiktningen möblerade.

Noterade brister \geq 50 000 kr

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggnadsdel: Källare.
Brist, fel/skada: Upptäckta golv.
Bedömd åtgärd: Ingen.
Omfattning: Golvjustering endast delvis erforderlig, medräknas ej.
Mängd: Ca 140 kvm totalt.
Aktualitet: 0 - n år.
Bedömd kostnad: Ca 0 till 50 kkr.
2. Byggnadsdel: Stämmar för vatten och avlopp inklusive serviceledningar.
Brist, fel / skada: Stämmarna bedöms delvis utbyta.
Bedömd åtgärd: Utbyte av vatten och avloppsstämmar i hela fastigheten. Vi rekommenderar att stambyte samordnas med byte av serviceledningar.
Omfattning: Erforderliga utbyten enligt förslag från sakkunnig.
Mängd: Går ej att bedöma.
Aktualitet: 3 till 10 år.
Bedömd kostnad: Ca 30. 000 kr till 100.000 kr.
3. Byggnadsdel: Elledning.
Brist, fel/ skada: Ledningarnas ålder. Huvuddelen har dock bytts ut.
Bedömd åtgärd: Utbyte av gamla ledningar.
Omfattning: Erforderliga utbyten enligt förslag från sakkunnig.
Mängd: Går ej att bedöma.
Aktualitet: 3 till 10 år.
Bedömd kostnad: Ca 20.000 - 60.000 kr.

Sammanställning

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1	
Inom 3 år	1	50.000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>2</u>	<u>160.000 kr</u>
Totalt		60 - 210.000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

</= 50 000 kr

Köksinredning i bottenplan lgh mot norr bör utbytas

Golvbeläggningar i samma lägenhet bör överses, ev. utbytas.

BYMA AB



Owe Sandström

Byggnadsingenjör SBR

Certifierad besiktningsförrättare