

Ekonomisk plan för Brf Ekevägen 13 i Västerås

Ekevägen 13A-B, Granstigen 2, Västerås

Bostadsrättsföreningen Blomflugan 4 på Ekevägen 13A-B, Granstigen 2 i Västerås, 723 41
Västerås, org. nr: 769626-7272

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ekevägen 13 i Västerås org. nr:769626-7272 som har sitt säte i Västerås kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 1 augusti 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen avser att från fastighetsägaren Karl Bjurén 780127-0195 förvärva fastigheten Blomflugan 4. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet med undantag för den tilläggsköpeskilling som avser övervärden vid försäljning av vakanta lägenheter och som ej påverkar föreningens likviditet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett direkt fastighetsköp.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen har upphandlat lån hos Länsförsäkringar Bergslagen genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under fjärde kvartalet år 2013 och efter det upplåta lägenheter som bostadsrätter till sina medlemmar.

Föreningens förvärv avser fastigheten Blomflugan 4.

På fastigheten finns ett flerbostadshus med förrådslokaler/garage samt parkeringsplatser för 6 bilar. Byggnaden inrymmer idag 7 bostadslägenheter samt 7 små förrådslokaler och ett garage och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Fyra bostadslägenheter är för närvarande outhyrda. En hyresgäst (lgh nr 6) är uppsagd för avflytt per den 31 december 2013 och en hyresgäst (lgh nr 3) har sagt upp sig för avflytt senast den 15 december. En förrådslokal är ej uthyrd men planeras att hyras ut innan föreningens tillträde.

De vakanta lägenheterna och de lägenheter som blir vakanta innan årsskiftet, totalt 6 lägenheter kommer efter föreningens tillträde att upplåtas med bostadsrätt till fysiska personer. På uppdrag av bostadsrättsföreningen har Skandiamäklarna i Västerås visat lägenheterna för bostadsrättsspekulanter och fyra av de vakanta lägenheterna är redan ”bokade” till insatser enligt denna ekonomiska plan.

Säljaren kommer enligt bestämmelser i köpeavtalet för fastigheten att erlægga årsavgifter för de osålda bostadsrätterna intill dess att bostadsrätterna sålts. Beträffande finansieringen av vakanta och uppsagda lägenheterna ställer säljaren ut en säljrevers motsvarande värdet av samtliga insatser för vakanta och uppsagda lägenheter som är utformad så att den amorteras i den takt som bostadsrätterna säljs. I takt med att bostadsrätterna säljs skall reversen amorteras med belopp motsvarande insatsen för bostadsrätten enligt ekonomisk plan.

Enligt köpavtalet för fastigheten garanterar säljaren insatserna gentemot föreningen i det fall köpeskillingen för bostadsrätten understiger insatsen.

Efter 12 månader från föreningens tillträde av fastigheten är säljaren enligt köpavtalet för fastigheten, förutsatt att bostadsrätterna är osålda, bunden att förvärva bostadsrätterna för insats enligt ekonomisk plan.

Eventuella övervärden (skillnad mellan försäljningspris och insats) vid försäljning av bostadsrätterna skall enligt köpavtalet för fastigheten tillfalla säljaren genom tilläggsköpeskillning

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastighetsbeteckning: Blomflugan 4
Adress: Ekevägen 13 A-B, Granstigen (2)
723 41 Västerås

Tomtens areal: 1 055 kvm med äganderätt

Bostadsarea: 516 kvm
Lokalarea: 134 kvm
650 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Bostadshus i 2,5 våningar samt källare och vind uppfört ca 1942
Del av vinden är inredd med bostad under 2006.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Ansluten till fjärrvärme. Mälarenergi

Ventilation: Självdrag i huvudsak. Vissa badrum har pax-fläktar
I vindplanet samt i vissa källarutrymmen finns mekanisk frånluft.

El: Elinstallationer i huvudsak av äldre typ.

Miljöstation: Belägen i källaren.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för
El, VA.

Hiss Finns ej

Tvättavdelning: Tvättstugan innefattar 1 tvättmaskin, 1 torktumlare, 1 torkskåp, plastmatta
på golv, målad väv på väggar och målat tak.

Cykelrum: Beläget i källarplan

Relaxavd: Bastu, dusch och Wc, belägen i källarplan

Inskrivningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning

Planbestämmelser

Stadsplan: 1953-01-09 Akt: 1980K-P1953/36

Tomtindelning: 1953-08-20 Akt: 1980K-181/1953

Införd i tomtboken, tomtmätning: 1958-03-31 Akt: 1980K-37/1958

Tomt

Äganderätt om 1 055 kvm.

Trädgårdstomt med gräsmattor, planteringar, staket, murar m.m. Hårdgjorda ytor till entréer och på p-platser. Elstolpar till utvändiga p-platser.

Byggnadsdisposition

Källare: Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, garage, uthyrningslokaler.

Övriga våningsplan: Bostäder.

Vind: Bostad, lägenhetsförråd.

Teknisk beskrivning (i enlighet med besiktningsprotokoll)

Undergrund: Berg

Grundläggning: Grundmurar av betong till berg.

Stomme: Betong och träreglar.

Ytterväggar: Träreglar som bärande stomme

Bjälklag: Betong och träbalkar, fyllning, övergolv.

Yttertak: Betongtakpannor. Smärre delar med plåt.

Fasad: Putsad betongsockel, mexitegel i våningsplanen.
Träpanelväggar i balkongpartier.

Balkonger: Betongplatta, räcke, plastskärm

Fönster: 3-glas träfönster med kopplade bågar i våningsplanen. 2 glas träfönster i källaren.

Trapphus: Klinkersgolv i entréer, linoleumgolv i trapplop och stannplan, målade väggar och tak, trähandledare och träräcke.

Entréportar: Aluminiumportar med glasade partier.

Övriga dörrar: Källardörrar och garagedörrar av trä.
Lgh dörrar av säkerhetstyp.

Inv väggar: Målade tapetserade.

Inv tak: Målade.

Golv: Trägolv i de flesta rum
Parkettgolv i lgh i vindplan
Trägolv i de flesta kök
Ytbehandlad betong i källare

Uppvärmning:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral från 2002
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret, nyare på vindsplanet. Radiatorventiler utbytta 1990 talet. Stamreglerings-ventiler i källare i all huvudsak av äldre typ.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. I vissa badrum finns pax-fläktar. I vindsplanet samt i vissa källarutrymmen finns mekanisk frånluft. Tilluft i huvudsak i form av spaltventiler i fönster.
VA-installationer	Avlopp av gjutjärn och plast. Kallvatteninstallationer av koppar, plast och galvaniserat stål. Varmvatteninstallationer av koppar och plast. Installationer av blandad ålder.
Elinstallationer	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar m.m. i all huvudsak av äldre typ. Elinstallationer inom lägenheterna av blandad ålder.
Hiss:	Finns ej.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vinden.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Varierande standard i lägenheterna. Trägolv i de flest rum. Parkett golv i vindsplan. Målade eller tapetserade väggar och målade tak.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys. sk, skåpsinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv. Våtrumstapet på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. sanitetsartiklar från ca 1994. Ut och tätskikt från ca 1994. Nyare badrum i vinds-lgh + ytterligare i 1 lgh.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 29 oktober 2012 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister inom 3 år är upptagna i besiktningsprotokollet och uppgår till 1.030.000 kr. Den totala kostnaden för renovering av brister inom 10 år uppgår till 1.250.000 kr.

En avsättning till reparationsfonden på 1.100.000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>			
Köpeskilling för fastigheten		9 550 000 kr	
Lagfart	1,5%	143 250 kr	
Pantbrev	2%	- kr	*
Ombildningskostnad		39 500 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		1 100 000 kr	
Mäklararvode försäljning av bostadsrätter		120 000 kr	
Totala anskaffningskostnader:		10 952 750 kr	10 952 750 kr**

*Pantbrev finns upptagna upp till 5 950 000 kr.
 ** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2013</u>			
Taxeringsvärde			
Bostäder	4 741 000 kr	1210 kr/lgh	8 470 kr kommunal bostadsavgift
Lokaler	394 000 kr	1,0%	3 940 kr fastighetsskatt
Totalt	5 135 000 kr		12 410 kr

D. Finansieringsplan

<u>Nya lån</u>						
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		5 167 750 kr		
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		600 000 kr		
				<u>5 767 750 kr</u>		
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	
Länsförsäkring	1 922 583 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,11%	
Länsförsäkring	1 922 583 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,35%	
Länsförsäkring	1 922 583 kr	Pantbrev	5 år	5 år	3,85%	
	<u>5 767 750 kr</u>					
<u>Summa lån</u>						5 767 750 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				5 785 000 kr		
Avgår kvarblivande hyresrätter				<u>- 600 000 kr</u>		
				5 185 000 kr		
<u>Summa insatser</u>						<u>5 185 000 kr</u>
Totala skulder och eget kapital						10 952 750 kr

* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader		
Räntor		198 218 kr
Amortering		22 000 kr
Avgår i räntebidrag		<u>- kr</u>
Finansieringsnetto		220 218 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning		29 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal		30 000 kr
Elförbrukning		12 000 kr
Vattenförbrukning		13 000 kr
Uppvärmning		80 000 kr
Sophämtning		10 000 kr
Städning		10 000 kr
Fiber/Tv		4 000 kr
Försäkring		<u>13 500 kr</u>
		201 500 kr

Avsättning för underhåll		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar		
Fond för yttre underhåll (0,1%-0,3 % av fastighetens taxv.)		15 500 kr
Övriga avsättningar		
Avsättning till utjämningsfond		0 kr
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld		- kr
Fastighetsskatt		12 410 kr
Statlig inkomstskatt		<u>- kr</u>
		27 910 kr

Summa kostnader 449 628 kr

Årsavgifter		
458 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	586 kr	268 364 kr
Övriga intäkter		
Intäkter från brf's hyresrätter		62 724 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler		93 340 kr
Hyresintäkter P-platser		<u>25 200 kr</u>
		449 628 kr

Summa intäkter 449 628 kr

F. Redovisning av lägenheter och lokaler									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
1	1		58,00	12,5548%	0,0000%	600 000 kr	10 345 kr	0 kr	0 kr
2	1	Vakant	52,00	11,2561%	12,8721%	655 000 kr	12 596 kr	2 879 kr	34 544 kr
3	2		58,00	12,5548%	14,3574%	600 000 kr	10 345 kr	3 211 kr	38 530 kr
4	2	Vakant	52,00	11,2561%	12,8721%	550 000 kr	10 577 kr	2 879 kr	34 544 kr
5	1	Vakant	112,00	19,4519%	22,2447%	1 125 000 kr	10 045 kr	4 975 kr	59 697 kr
6	2		112,00	18,9728%	21,6968%	1 075 000 kr	9 598 kr	4 852 kr	58 226 kr
7	3	Vakant	72,00	13,9535%	15,9568%	1 180 000 kr	16 389 kr	3 569 kr	42 822 kr
		Total Sum	516	100,0000%	100,0000%	5 785 000 kr	11 211 kr	22 364 kr	268 364 kr
		Bostadshyresgäster							
Nr	Vån	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra				
1	1		58	1 081 kr	62 724 kr				
		Lokalhyresgäster							
Nr	Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra	Löptid		
			Garage	24	625 kr	15 000 kr	3 mån		
8	Kv		Förråd	10	780 kr	7 800 kr	12 mån		
9	Kv		Förråd	22	878 kr	19 316 kr	1 månad		
10	Kv		Förråd	21	600 kr	12 600 kr	3 mån		
11	Kv		Förråd	7	975 kr	6 825 kr	3 mån		
12	Kv	Vakant	Förråd	6	800 kr	4 800 kr			
14	Kv		Förråd	25	600 kr	15 000 kr	3 mån		
15	Kv		Förråd	19	632 kr	11 999 kr	3 mån		
				134	697 kr	93 340 kr			
Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.									
Andelstalen är beräknade i relation till bostadsrätternas yta och insatser.									

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<u>Föreningens årliga kostnader</u>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	5 767 750 kr	5 745 750 kr	5 723 750 kr	5 701 750 kr	5 679 750 kr	5 657 750 kr	5 635 750 kr	5 613 750 kr	5 591 750 kr	5 569 750 kr	5 547 750 kr
Räntor	198 218 kr	197 462 kr	196 706 kr	195 950 kr	195 194 kr	194 438 kr	193 682 kr	192 926 kr	192 170 kr	191 414 kr	190 658 kr
Amorteringar	22 000 kr	22 000 kr	22 000 kr	22 000 kr	22 000 kr	22 000 kr	22 000 kr	22 000 kr	22 000 kr	22 000 kr	22 000 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	201 500 kr	205 530 kr	209 641 kr	213 833 kr	218 110 kr	222 472 kr	226 922 kr	231 460 kr	236 089 kr	240 811 kr	245 627 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	15 500 kr	15 810 kr	16 126 kr	16 449 kr	16 778 kr	17 113 kr	17 456 kr	17 805 kr	18 161 kr	18 524 kr	18 894 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	12 410 kr	12 658 kr	12 911 kr	13 170 kr	13 433 kr	13 702 kr	13 976 kr	14 255 kr	14 540 kr	14 831 kr	15 128 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnade	449 628 kr	453 460 kr	457 384 kr	461 402 kr	465 515 kr	469 725 kr	474 035 kr	478 446 kr	482 960 kr	487 580 kr	492 307 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	62 724 kr	63 978 kr	65 258 kr	66 563 kr	67 894 kr	69 252 kr	70 637 kr	72 050 kr	73 491 kr	74 961 kr	76 460 kr
Hyror lokaler	93 340 kr	93 340 kr	93 340 kr	96 140 kr	96 140 kr	96 140 kr	99 024 kr	99 024 kr	99 024 kr	101 995 kr	101 995 kr
Hyror P-platser	25 200 kr	25 200 kr	25 200 kr	25 956 kr	25 956 kr	25 956 kr	26 735 kr	26 735 kr	26 735 kr	27 537 kr	27 537 kr
Årsavgifter medlemmar	268 364 kr	270 942 kr	273 586 kr	272 742 kr	275 524 kr	278 377 kr	277 638 kr	280 637 kr	283 710 kr	283 087 kr	286 315 kr
Summa årliga intäkter	449 628 kr	453 460 kr	457 384 kr	461 402 kr	465 515 kr	469 725 kr	474 035 kr	478 446 kr	482 960 kr	487 580 kr	492 307 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan

3,44%

Inflationsantagande

2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

Hyresförhandlingar bostadslägenheter

2,00% Årligen

Hyresförhandlingar lokaler, garage och parkering

3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas.

I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 75kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H. Känslighetsanalys

År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Årsavgift enligt ekonomisk prognos med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	268 364 kr	270 942 kr	273 586 kr	272 742 kr	275 524 kr	278 377 kr	277 638 kr	280 637 kr	283 710 kr	283 087 kr	286 315 kr
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	326 042 kr	328 619 kr	331 264 kr	330 420 kr	333 202 kr	336 054 kr	335 316 kr	338 314 kr	341 387 kr	340 765 kr	343 993 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	210 687 kr	213 264 kr	215 909 kr	215 065 kr	217 847 kr	220 699 kr	219 961 kr	222 959 kr	226 032 kr	225 410 kr	228 638 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	268 364 kr	273 992 kr	279 801 kr	279 973 kr	285 406 kr	291 039 kr	293 213 kr	299 262 kr	305 529 kr	308 249 kr	314 973 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	268 364 kr	269 404 kr	270 441 kr	265 652 kr	265 928 kr	266 202 kr	262 809 kr	263 075 kr	263 338 kr	259 823 kr	260 077 kr

Dagens genomsnittsräntenivå 3,44%

Dagens inflationsnivå 2,00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Ekevägen 13 i Västerås's förvärv av fastigheten Blomflugan 4. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas har inspekterat respektive lägenhet och kan förväntas känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

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. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Västerås den 14 november 2013

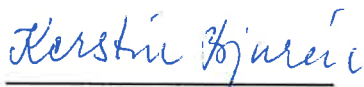
Bostadsrättsföreningen Ekevägen 13 i Västerås



Karl Bjurén



Birger Bjurén



Kerstin Bjurén

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Ekevägen 13 i Västerås (769626-7272) och får i anledning av denna granskning avge intyg enligt följande.

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 och stadgar, fastighetsregisterutdrag, teknisk besiktningsrapport med energideklaration och OVK, hyresavtal samt låneoffert) samt i övrigt med för oss kända förhållanden. Vi har även tagit del av utkast till fastighetsöverlåtelseavtal med säljgaranti avseende insatser och årsavgifter.

Finansiering förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Rent allmänt kan vi uttala att lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter. Vi noterar att föreningen har reserverat medel till täckande av bedömt behov av underhåll.

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.

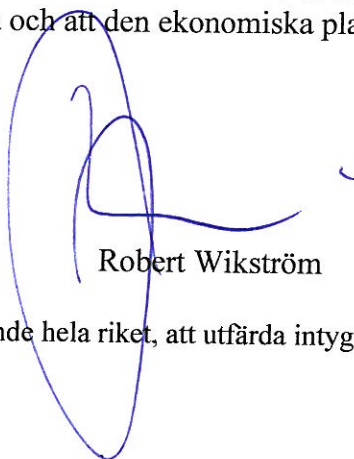
I föreningen finns 7 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens fastighet omfattar en byggnad, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger.

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 20 november 2013



Lennart Fällström



Robert Wikström

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



Västerås Blomflugan 4

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2012-11-09

Västerås Blomflugan 4 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Ekevägen 13 i Västerås

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 29 oktober 2012 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från nuvarande fastighetsägare.

Platsbesök utfördes i samtliga lägenheter och hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det regnigt och ca 2 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Kalle Bjurén, fastighetsägare
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Västerås Blomflugan 4	
Adress:	Ekevägen 13 A-B	
Kommun:	Västerås	
Ägandeform:	Äganderätt	
Nuvarande ägare:	Kalle Bjurén	
Markareal:	1 055 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	1 lamellhus med källare och 2,5 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.	
Byggnadsår:	1942	
Areor:	Bostäder	510 m ²
	Lokaler	90 m ²
	Totalt	600 m ²
Lägenheter:	7 st	
P-platser:	1 st garage + 2 utvändiga platser	
Standard:	Modern	
Källare:	Förråd, driftsutrymmen, tvättstuga, garage, uthyrningslokaler	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	Bostad	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong och träreglar	
Ytterväggar:	Träreglar som bärande stomme	
Bjälklag:	Betong och träbalkar, fyllning, övergolv	



Yttertak:	Betongtakpannor. Smärre delar med plåt.
Fasad:	Putsad betongsockel, mexitegel i våningsplanen. Träpanelväggar i balkongpartier.
Balkonger:	Betongplatta, räcke, plastskärm.
Fönster:	3-glas träfönster med kopplade bågar i våningsplanen. 2-glas träfönster i källaren.
Trapphus:	Klinkergolv i entréer, linoleumgolv i trapplop och stannplan, målade väggar och tak. Trähandledare och träräcke.
Entréportar:	Aluminiumportar med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörr av trä. Garagedörr av trä. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Trägolv i de flesta rum Parkettgolv i lgh i vindsplan Trägolv i de flesta kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Plastmatta på golv, våtrumstapet på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Sanitetsartiklar från ca 1994. Yt- och tätskikt från ca 1994. Nyare badrum i vinds-lgh + ytterligare 1 lgh.
Tvättstuga:	1 TM, 1 TT, 1 TS (liten). Plastmatta på golv, målade väv på väggar och målade tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentral från 2002.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret (nyare på vindsplanet). Radiatorventiler

	utbytta 1990-tal. Stamregleringsventiler i källare i all huvudsak av äldre typ.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. I vissa badrum finns pax-fläktar. I vindsplanet samt i vissa källarutrymmen finns mekanisk frånluft. Tilluft i huvudsak i form av spaltventiler i fönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Kallvatteninstallationer av koppar, plast och galvaniserat stål. Varmvatteninstallationer av koppar och plast. Installationerna är av blandad ålder.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar mm i all huvudsak av äldre typ. Elinstallationer inom lägenheterna av blandad ålder.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Trädgårdstomt med gräsmattor, planteringar, staket, murar mm. Hårdgjorda ytor till entréer och på p-platser. Elstolpar till utvändiga p-platser.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1942. Löpande underhåll har utförts på många bygg- och installationsdelar utan att något samlat grepp utförts. Vindslägenheten är nyskapad 2006. Kvarstående nära förestående underhållsbehov finns främst avseende obytta VA-installationer och äldre elinstallationer. Byggnaden är i generellt tillfredsställande skick.
OVK-status:	Godkänd till 2015.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Ej känt om radonmätningar utförts.
Asbest:	Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras på tomten. Marginell fukt kunde noteras i del av källaryttervägg på gårdssidan. Vissa dräneringsarbeten har utförts.

Trästaket i behov av ommålning om ca 3-4 år som ett led i normalt periodiskt underhåll.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick utan särskilt åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt i huvudsak med träregelstomme, bärande bjälklag av betong eller trästomme.

Sprickbildning i fullt normal och begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad betongsockel i tillfredsställande skick.

Mexitegelfasad i våningsplanen i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Träpanelsväggar vid balkonger i behov av ommålning om ca 5-6 år som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Yttertaket är omlagt 2003 och i gott skick. Plåtdetaljer på tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tegelskorstenar i behov av partiell omfogning inom nära framtid.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong i gott skick. Räckerna och skärmar i likaledes gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

3-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren är i tillfredsställande skick.

Utvändig ommålning som ett led i normalt periodiskt underhåll rekommenderas om ca 5-6 år.

2-glas träfönster i källaren i behov av utvändig ommålning.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Golv, väggar och tak i tillfredsställande skick. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Aluminiumpartier i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga utvändiga dörrar:

Källar- och garagedörr i nära förestående behov av utvändig ommålning.

Tvättstuga:

Maskinpark i huvudsak från 2004 med 6-7 års återstående teknisk livslängd.

Källare i övrigt:

Ytskikt mm i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Bastu mm:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Utvändig sophantering med bedömt god funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. Vitvaror i kök av blandad ålder. Vindslägenheten är nyskapad 2006 och i gott skick.

De flesta övriga lägenheters badrum bedöms ha renoverats ca 1992 (någon senare). Det finns dock 4 lägenheter där VA-stammarna i all huvudsak är från byggnadsåret. Dessa kommer att behöva renoveras när stammarna byts.

Det finns också 4 lgh med äldre elinstallationer som likaledes rekommenderas bytas inom några år.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är utbytt 2002 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar av blandad ålder byggnadsåret. Inget bedömt nära förestående åtgärdsbehov.

Radiatorventilerna är i huvudsak från 1990-tal, i gott skick och med lång återstående teknisk livslängd.

Stamregleringsventiler i källare från byggnadsåret rekommenderas bytas inom något år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Avlopp av blandade material och blandad ålder. Alla ursprungliga installationer bedöms vara i behov av utbyte inom ett par år.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbyta samtidigt och i ungefär samma omfattning med avloppen. Källarstråken är dock i huvudsak obytta. Utbyte utförs parallellt med avloppen.

I samband med utbytet av vatten- och avloppsinstallationer kommer också 4 st badrum behöva renoveras.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Självdagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. I vissa lägenheter finns dock separat pax- och köksfläktar installerade.

Tilluft:

Spaltventiler i fönster.

OVK är godkänd till 2015.

5.3 El-installation

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentralen, huvudledningarna mm är från byggnadsåret och i nära förestående behov av utbyte. 4 lägenheter har också äldre installationer som byts parallellt med övrig äldre el.

I övrigt finns vissa nyare installationer som kommer att kunna sparas.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge oktober 2012)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Ommålning trästaket, ca 2016 ca 10 kkr

6.1c Fasad

Ommålning träfasaddelar, ca 2018 ca 10 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning av fönster / fönsterdörrar, ca 2018 ca 100 kkr

Ommålning av källarfönster, ca 2013 ca 10 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2018 ca 100 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering 4 badrum, ca 2015 ingår 6.2c nedan

Utbyte el i 4 lgh, ca 2015 ingår 6.3 nedan

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2015 ca 40 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Utbyte kvarstående äldre va-installationer, ca 2015 ca 700 kkr

(inkl 4 badrum samt utbyte källarstråk)

6.3 Elinstallationer

Utbyte kvarvarande äldre elinstallationer, ca 2015 ca 280 kkr

(inkl omdragning el i 4 lgh)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1942. Vindslägenhet nyskapad 2006. Badrumsrenoveringar har utförts i början 1990-tal, fönstren är utbytta 1999, yttertak och fasad har renoverats. Partiella VA-stambyten har utförts. Värmeinstallationer från 2002. Underhållsbehov inom de närmaste åren finns främst avseende återstående äldre vatten- och avloppsinstallationer och elinstallationer samt i övrigt vissa smärre åtgärder.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden är i generellt tillfredsställande skick för byggnadsåret.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 1 030 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 220 000:-
Totalt:	ca 1 250 000:-

