



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2014-10-03



Christina Andersson

Org nr 716438-4930

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Fågelmannen
Lunds kommun

Följande huvudrubriker gäller för den ekonomiska planen.

- A. Allmänna förutsättningar.
- B. Beskrivning av fastigheten.
- C. Finansiering av fastighetens förvärv.
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader.
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter.
Tabell: Redovisning av andelstal, insatser
och årsavgifter.
- F. Särskilda förhållanden.
- G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fågelmannen, som inregistrerats hos Patent- och registreringsverket 1987-07-03, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt under obegränsad tid.

Föreningen har för avsikt att förvärva fastigheten Zettervall 3, Lund av Elisabeth Pelinder, Annelie Pelinder, Johan Pelinder och Mari Pelinder. Fastigheten är belägen på Thomanders Väg 2A-2C i Lund.

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen 3 kap 1 § har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om anskaffande av föreningens fastighet på överenskommen köpeskilling. Anskaffningskostnaden är slutgiltig. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på vid tiden för upprättande av planen kända förhållanden. Upplåtelse och övertagande beräknas ske under sommaren 2000.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:

Zettervall 3 i Lunds kommun

Gatuadress:

Thomanders Väg 2A-2C

Tomtareal:

Tomtarealen är 3 329m² för fastigheten.

Bostadsyta och lägenhetsfördelning:

69 st lägenheter med 1-5 r o k med sammanlagt 5706 m² bostadsyta samt 1 st lokal om 90 m².

På fastigheten finns en byggnad.

Tvättstuga, skyddsrum, förråd och värmecentral och andra sekundära utrymmen finns beläget på bottenplan och i källarplanet.

Byggnadsår:

1962.

45
a

TEKNISK BESKRIVNING

Fastigheten har en egen trädgård med tillhörande uteplats.

Soputrymmen finns inom fastigheten. Förrådsutrymmen finns i källaren.

Grunder och stomme

Byggnaden har gjuten källargrund, stomme av betong.

Yttertak

Yttertaket är belagt med papp.

Fasader

Samtliga fasader är prefabricerade betongelement.

Fönster- och ytterdörrar

Fönster och fönsterdörrar försedda med 3-glas rutor.

Värme- och ventilationssystem

Fastigheten är ansluten till kommunalt fjärrvärmenät. Fastigheten har mekanisk frånluft.

Lägenhetsutrustning

Lägenheterna har normal standard. Kök med kyl/frys och spis med ugn. Bad- och duschrum har kakel på väggarna och klinker på golven.

Botten- och källarplan

På botten- eller källarplan finns fjärrvärmecentral, tvättstuga, lägenhetsförråd, elcentral samt skyddsrum. Här finns även en lokal som uthyres till extern hyresgäst.

Golv- och väggbeklädnader

Golvbeläggningar består i huvudsak av äkta parkett samt plastmattor i smårum, hallar och kök.

AF
or

C FINANSIERING AV FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling för fastighet och lagfartskostnad	38.700.000:-
(inkl kostnader för förvärv och pantbrev)	
Rörelsekapital(inkl avsättning lägenhets fond 1.056.250kr)	2.800.000:-
Lån (se även 1) nedan)	./. 30.250.000:-
Checkkredit	./. 500.000:-
Insats 1)	./. 10.750.000:-

1) Av insatsbeloppet utgör 733.622:- medel som finansieras med lån av föreningen, motsvarande insatser för lägenheter som för närvarande upplåtes med hyresrätt. Detta belopp ingår bland nedan förtecknade lån och utgör del av den kapitalkostnad som betalas av föreningen.

Fastigheten har ett taxeringsvärde för 1999 om 16.821.000:- varav 16.009.000:- avser bostäder och 812.000 avser lokal. Fastighetsskatten är för bostäder 1,2 % och för lokal 1,0 %.

D BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som slutgiltigt beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt de årliga räntekostnaderna och amorteringarna. Vi har här antagit de villkor som vi anser är marknadsmässiga vid den ekonomiska planens godkännande i styrelsen. Amorteringen är upptagen till den summa som diskuterats med den aktuella kreditgivaren.

Kapitalkostnader

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konvertering</u>	<u>Amortering</u>
Handelsbanken	1.944.000	9,35%	181.764	04-06-15	12.000
Handelsbanken	357.500	8,30%	29.672	01-09-01	47.500
Hypotek	10.000.000	6,00%	600.000	03-07-01	
Hypotek	10.000.000	7,00%	700.000	05-07-01	
Bank	<u>8.682.122</u>	5,00%	<u>434.106</u>	rörligt	<u>40.500</u>
Summa	30.983.622		1.945.542		100.000

	<u>Lån</u>	År 1	År 2	År 3
Ränta	1.945.542:-	1.938.454:-	1.931.364:-	
Amortering	100.000:-	100.000:-	100.000:-	

Avsättning till yttre reparationsfond

Avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgarna	<u>Kronor</u>	<u>Kronor/m² *</u>
ca 0,3 % av 37.500.000:-	112.500:-	20:-/m2

AF
a

<u>Driftskostnader</u>	<u>Kronor</u>	<u>Kronor/m²*</u>
Vatten	114.000:-	20:- / m ²
Fjärrvärme	399.000:-	70:- / m ²
El	70.000:-	12:- / m ²
Sophämningsavgifter	80.000:-	14:- / m ²
Försäkring för byggnader	23.000:-	4:- / m ²
Fastighetsskötsel(egen till största delen)	74.000:-	13:- / m ²
Löpande underhåll	171.000:-	30:- / m ²
Inre underhåll hyreslägenheter	13.000:-	35:- / m ² **/
Fastighetsskatt (avser 1999)	200.228:-	35:- / m ²
Administrationskostnad	80.000:-	14:- / m ²
Övriga fastighetskostnader	<u>114.935:-</u>	20:- / m ²
	1.339.163:-	

* Summa m² = BOA 5706 m² + LOA 90 m²

**/ 35:- / km² för de extern uthyrda lägenheterna (375 m²)

Föreningens årliga beräknade kostnader 3.497.205:-

Varje bostadsrättshavare sköter det löpande underhållet för den lägenhet, som han äger och bebor. Medlemmarna tillsammans hanterar övrig fastighetsskötsel enligt beslut på föreningsstämman. Varje bostadsrättsinnehavare har ett eget abonnemang för hushållsel, uppskattningsvis 140-200 kr/månad . I den ekonomiska planen har beaktats en post på ca 500.000:- för åtgärder enligt gjord besiktning, bilaga 1, posten ingår i rörelsekapitalet. "Övriga fastighetskostnader" är vältilltagna för att möta en eventuell höjning av fastighetsskatten. Brandförsäkring med fullvärdesgaranti kommer att tecknas.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter, ränteintäkter på kassa, samt hyresintäkter från uthyrda lägenheter, lokal och p-plats.

Ränteintäkt på kassan beräknas till 60.000 kr/år

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters, lokalers och p-platser huvuddata såsom andelstal, insatser, årsavgifter, årshyror mm.

Hyresintäkter av lägenheter som uthyres av föreningen.

Av alla lägenheter så räknar föreningen med att nedanstående lägenheter inte kommer att omvandlas till bostadsrätter. Därför har vi särredovisat dessa lägenheter för att kunna visa den ekonomiska effekten.

Vån	Läg nr	R o k	Storlek	Andelstal	Insats	Årshyra	Månads hyra
7	11	5	110	1,8482%	198 679	69 696	5 808
4	27	4	89	1,5239%	163 822	57 468	4 789
6	31	4	89	1,5265%	164 095	57 564	4 797
10	44	1	20	0,4818%	51 791	18 168	1 514
1	66	2	67	1,4441%	155 235	54 456	4 538
			375	6,8244%	733 622	257 352	21 446

Lokal nr	Storlek	Årshyra	Månads hyra
1	90	79 080	6 590

P-platser	Antal	Årshyra	Månads hyra
	42	70 200	139

Totala hyresintäkter 406 632

Bostadsrätter

Vån	Läg nr	R o k	Storlek	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månads avg
2a	1	5	110	1,8390%	197 687	59 813	4 984
2	2	4	89	1,5191%	163 308	49 411	4 118
3	3	5	110	1,8428%	198 098	59 937	4 995
3	4	4	89	1,5223%	163 651	49 514	4 126
4	5	5	110	1,8444%	198 269	59 989	4 999
4	6	4	89	1,5239%	163 822	49 566	4 131
5	7	5	110	1,8456%	198 406	60 030	5 003
5	8	4	89	1,5252%	163 958	49 608	4 134
6	9	5	110	1,8469%	198 543	60 071	5 006
6	10	4	89	1,5265%	164 095	49 649	4 137
7	12	4	89	1,5284%	164 300	49 711	4 143
8	13	5	110	1,8491%	198 782	60 144	5 012
8	14	4	89	1,5293%	164 403	49 742	4 145
9	15	5	110	1,8510%	198 987	60 206	5 017
9	16	4	89	1,5303%	164 506	49 773	4 148
10	17	5	110	1,8517%	199 056	60 227	5 019
10	18	4	89	1,5319%	164 677	49 825	4 152
2b	19	4	89	1,5191%	163 308	49 411	4 118
2	20	1	20	0,4818%	51 791	15 670	1 306
2	21	4	89	1,5223%	163 651	49 514	4 126
3	22	4	89	1,5223%	163 651	49 514	4 126
3	23	1	20	0,4818%	51 791	15 670	1 306
3	24	4	89	1,5223%	163 651	49 514	4 126

24/11

Vän	Lägnr	Rok	Storlek	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månads avg
4	25	4	89	1,5239%	163 822	49 566	4 131
4	26	1	20	0,4818%	51 791	15 670	1 306
5	28	4	89	1,5252%	163 958	49 608	4 134
5	29	1	20	0,4818%	51 791	15 670	1 306
5	30	4	89	1,5252%	163 958	49 608	4 134
6	32	1	20	0,4818%	51 791	15 670	1 306
6	33	4	89	1,5265%	164 095	49 649	4 137
7	34	4	89	1,5277%	164 232	49 690	4 141
7	35	1	20	0,4818%	51 791	15 670	1 306
7	36	4	89	1,5277%	164 232	49 690	4 141
8	37	4	89	1,5296%	164 437	49 752	4 146
8	38	1	20	0,4818%	51 791	15 670	1 306
8	39	4	89	1,5293%	164 403	49 742	4 145
9	40	4	89	1,5303%	164 506	49 773	4 148
9	41	1	20	0,4818%	51 791	15 670	1 306
9	42	4	89	1,5303%	164 506	49 773	4 148
10	43	4	89	1,5319%	164 677	49 825	4 152
10	45	4	89	1,5319%	164 677	49 825	4 152
2c	46	4	89	1,5191%	163 308	49 411	4 118
2	47	5	110	1,8390%	197 687	59 813	4 984
3	48	4	89	1,5223%	163 651	49 514	4 126
3	49	5	110	1,8428%	198 098	59 937	4 995
4	50	4	89	1,5239%	163 822	49 566	4 131
4	51	5	110	1,8444%	198 269	59 989	4 999
5	52	4	89	1,5252%	163 958	49 608	4 134
5	53	5	110	1,8456%	198 406	60 030	5 003
6	54	4	89	1,5265%	164 095	49 649	4 137
6	55	5	110	1,8469%	198 543	60 071	5 006
7	56	4	89	1,5277%	164 232	49 690	4 141
7	57	5	110	1,8482%	198 679	60 113	5 009
8	58	4	89	1,5293%	164 403	49 742	4 145
8	59	5	110	1,8491%	198 782	60 144	5 012
9	60	4	89	1,5303%	164 506	49 773	4 148
9	61	5	110	1,8510%	198 987	60 206	5 017
10	62	4	89	1,5319%	164 677	49 825	4 152
10	63	5	110	1,8517%	199 056	60 227	5 019
1*/	64	1	43	0,9670%	103 958	31 454	2 621
1*/	65	2	62	1,3798%	148 325	44 878	3 740
1*/	67	1	39	0,9152%	98 382	29 767	2 481
1*/	68	1	41	0,9413%	101 187	30 615	2 551
1*/	69	3	90	1,8300%	196 730	59 523	4 960
Totalt			5331	93,1756%	10 016 378	3 030 573	252 548

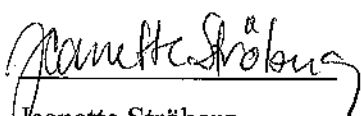
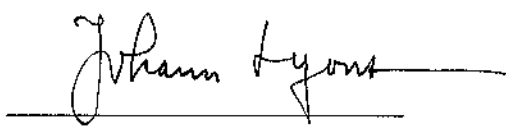
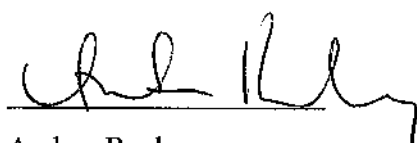
Totala intäkter i föreningen:

3 497 205

F SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Några andra avgifter än de som ovan redovisats utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana ändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi ej ska äventyras.
3. Ovannämnda P-platser och lokal uthyres av bostadsrättsföreningen och ingår därmed inte i bostadsrätterna.
4. Lägenheterna 11, 27, 31, 44 och 66 är bostadsrätter som tills vidare upplåts med hyresrätt av föreningen. Vid framtida försäljning av dessa lägenheter tillfaller köpeskillingen bostadsrättsföreningen.
5. Fastigheten har besiktigats. Se bilaga 1.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Varje bostadsrättsinnehavare disponerar en fond på 15.000:- per lägenhet, förutom lägenheterna på bottenplan som disponerar: Läg nr 64 – 30.050:-, läg nr 65 - 36.700:-, läg nr 67 – 28.650:-, läg nr 68 – 29.350,- samt läg nr 69 – 46.500:-. Fonden disponeras helt fritt utifrån bostadsrättsinnehavarens önskemål.

Lund 2000-06-14


Jeanette Ströberg
Johann Lyons
Anders Rosberg45
or

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 14 juni 2000 för Bostadsrättsföreningen Fågelmannen (716438-4930) i Lunds kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för en bedömning 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.

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

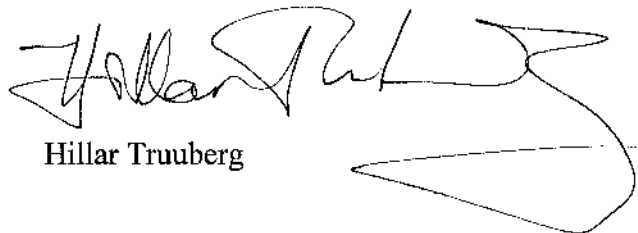
Löddeköpinge den 14 juni 2000



Ove Lundgren

Hänkelstorp 437
246 52 LÖDDEKÖPINGE

Stockholm den 20 juni 2000



Hillar Truuberg

Klippvägen 19
187 50 TÄBY

HOFFER CONSULT AB

VÄSTERGATAN 34 · 211 21 MALMÖ · TELEFON 040-23 78 76 · TELEFAX 040-611 94 45
ORG NR 556350-9321 · MOMSREG NR 12 556350-9321 · F-SKATTEBEVIS NR 556350-9321
POSTGIRO 66 39 01-7 · BANKGIRO 414-6403

U T L Ä T A N D E

OBJEKT

1.
Brf Fågelmannen, Thomanders väg 2 A, B, C,
264 65 LUND.

ÄRENDE

2.
På uppdrag av Brf Fågelmannen, genom Hans Melin, har undertecknad - Ulf Hoffer - tillsammans med Jan Nilsson, Rörtjänst i Malmö AB, och i närvaro av varkmästaren - Arne Hansson - den 000417 inspekterat byggnaden.

Inspektionen har verkställts i syfte att ge en övergripande preliminär bild över byggnadens kvalitativa status.

HANDLINGAR

3.
Brf Fågelmannen har icke tillställt mig några handlingar, men följande uppgifter lämnades av Hansson i samband med inspektionen den 000417.

Byggnadsår ca 1960.
Inga större genomgripande reparationer har utförts, med undantag av att vissa badrum moderniserats, kyl, frys, spis utbytta efter hand i ca 70 - 75 % av lgh, hissar renoverade 1997 - 98, ytbeläggning å yttertak omlagd någon gång på 1980-talet.
Beträffande redovisade utrymmen och lgh, representerar de en genomsnittlig standard för samtliga lgh enligt uppgift från Hansson.

De utrymmen och lgh som inspekterats är tvättstugor, mangelrum, källarförråd, pannrum, trapphus, lgh C Blomgren/Pianta, lgh A Hansson, lgh H Melin, lgh K Träff/Svensson, lgh Holmström, lgh R Ströberg, lgh B Engelson, lgh L Andersson/H Celandér, lgh U Nilsson, lgh B Larsson.

Se även bilaga A.

UTLÅTANDE

4.

Vid inspektionen har noterats och bedömts

- att byggnaden genomgående är av normal 60-talsstandard. Med hänsyn till att fasaden består av prefabricerade betongelement, torde utvändigt underhåll framledes begränsa sig till i första hand en högtryckstvättning,
- att kvalitén på utvändig mjukfogning av fasadelement i avseende på förekomst av PCB bör beaktas. Om åtgärd krävs, brukar kostnaden vanligtvis ligga på ca 200 - 250:-- exklusive moms, per lpm.
Såvitt känt är, föreligger för dagen inget krav på åtgärd av detta,
- att badrummen torde behöva en totalrenovering. Kostnaden härför bedömes till storleksordning 30 - 35.000:-- exklusive moms, per badrum.
Föreslagen renovering är i första hand föranledd av attförebygga framtida fuktskador och först i andra hand har moderniteten beaktats,
- att uppspjälkningar i mindre omfattning förekommer i anslutning till infästning av ca hälften av balkongfronterna. Kostnaden härför bedömes till storleksordning 10.000:-- exklusive moms, per balkongfront.
Föreslagen åtgärd är baserad på att ytterligare följdskador i form av tilltagande uppspjälkningar samt rostande armering skall förebyggas.

Den inspektion som verkställets är begränsad såtillvida att dess syfte endast är till för att ge en övergripande preliminär bild över byggnadens kvalitativa status.

Således är icke kraven på överlåtelsebesiktning enligt JB's bestämmelser uppfyllda genom denna inspektion.

Slutomdömet blir ändock att byggnaden är av god teknisk kvalitet och att det icke

HOFFER CONSULT AB

3.

synes föreligga några akuta reparations-
behov av betydande teknisk/ekonomisk na-
tur.

Vid köp av fastigheten torde således av-
räkning ej behöva tillämpas på ett normalt,
marknadsmässigt pris.

DELGIVNING

5.

Brf Fågelmannen
c/o Hans Melin
Thomanders väg 2 A
224 65 LUND
Per telefax

1 ex

1 ex

Torbjörn Lanker
Fastighets AB Exit
Södra Storgatan 7
252 23 HELSINGBORG
Per telefax 042 - 32 79 88

1 ex

1 ex

Jan Nilsson
Rörtjänst i Malmö AB
Silverviksgatan 3
213 74 MALMÖ

1 ex

Lund 000417/Malmö 000522

HOFFER CONSULT AB



Ulf Hoffer

RÖRTJÄNST I MALMÖ AB

INVENTERING AV FASTIGHET

Anteckningar efter syn utförd 2000.04.17

Objekt: Bostadshus

Adress: Thomanders väg 2A-C, Lund

Byggnadsår: Omkring 1960

Verksamhet: Byggnaden innehåller sammanlagt 69 bostadslägenheter och en del kontorslokaler på bottenplan.

Inventering avser värme och sanitära system.

Sammanlagt besökta: ca 10 lägenheter.

Vatten- och avloppssystem

Vatten- och avloppssystem är de som installerades vid uppförande av byggnaden.

Sanitära apparater såsom tvättställ, badkar etc är de ursprungliga och har endast bytats ut om de har gått sönder.

Dräneringssystemet för byggnaden kunde ej inspekteras eftersom detta system är dolt förlagt.

På väggar i källarvåning finns inga synliga fuktskador varför det förutsättes att dräneringssystemet fungerar på avsett sätt.

Tvättstuga är ej ombyggd, maskiner är bytade efter hand som dessa har blivit utslitna.

Värmesystem

Uppvärmning av byggnaden sker med vattenburet värmesystem. Värmekälla är fjärrvärme, anslutet till Lunds Energis fjärrvärmenät.

Ursprungligen har värmekälla utgjorts av varmvattenpanna. Konvertering till fjärrvärme har troligtvis utförts ca 1981 eftersom dataskylt på värmeväxlare för fjärrvärme är stämplad detta år.

Distributionspump för värmevatten är typ dubbelpump.

Styrutrustningen är även från år 1981.

I värmecentralen finns ackumulatorer som ej är inkopplade .

Värmesystemet är ej injusterat men enligt uppgift från hyresgäster ansågs värmen i byggnaden ge erforderlig komfort.

Det förutsättes att gamla oljetankar som ej längre användes är sanerade och så avställda att inga skador kan uppstå.

Underhållsbehov

Vatten och Avlopp.

Ett mindre antal läckor har förekommit under årens lopp. Inget akut reparationsbehov anses föreligga men p.g.a. kalkavlagringar och allmänt slitage bör man räkna med ett utbyte av tappvattenledningar om ca 5-10 år.

Kostnad: ca 2.100.000:-

Värme

Inom en femårsperiod bör värmeanläggningens vattenflöden till radiatorer injusteras.

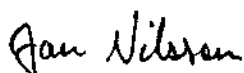
Kostnad: ca 200.000:-

Värmeväxlare för fjärrvärme med centralutrustning såsom pumpar, styrutrustning etc är ca 20 år gammalt och kan anses vara i behov av ett utbyte om ca 10 år.

Kostnad: ca 250.000:-

Samtliga priser enligt ovan är exkl oms och i prisnivå år 2000.

Malmö 2000.05.10



Rörtjänst i Malmö AB