



Garageportar

Många garageportar är i sämre eller dåligt skick. Några portar har under året havererat, men har hjälpligt kunnat lagas med hjälp av reservdelar som finns i JT2:s förråd. Modellen av våra portar finns inte längre på marknaden. Reservdelar kan heller inte köpas längre.

Under flera år har avsättning gjorts till underhållsfonden för byte av portar. Det är fortfarande 10-tal år innan avsättningarna kan resultera i ett utbyte.

En ny port kostar i dag 19.500 kr inkl montering och bortforsling. Det är en standardport, tillverkad efter mått. En sådan installerades efter försäkringsskada. Våra portöppningar är inte längre standard utan nya portar tillverkas efter mått. Där faller alla standardportar, som man kan läsa om i reklamen för betydligt billigare pris.

Priser;

En port = 19.500 kr

Byte av 81 portar nu = 9.500 kr/port (enligt offert)

Byte av 81 portar om 10 år = ca 12.500/port (räknat efter prishöjning 2-2,5% per år)

Vi kan se 3 huvudalternativ;

1. Fortsatt avsättning i 10 år till underhållsfond = 1100 kr per fastighet och år
2. Byta portar allt eftersom de havererar och rusta upp resten, totalbyte skjuts på framtiden.
3. Byta alla portar under 2012, finansieras via lån och mindre egen insats från underhållsfond.

Alternativ 3

Totalbeloppet för 81 portar blir 769.500 kr. Med en egen insats av 120.000 kr, skulle ett lån tas upp på 650.000 kr.

Enligt diskussion med Nordea kan lån beviljas med en amorteringstid på 10 år och en snittränta på 7-7,5 %. Räntesatsen är naturligtvis en riskfaktor. Hur kommer räntenivån att utvecklas under 10 år? Förhandling kan minska risken. Fast ränta för längre tid, annuitet osv. är möjligheter.

Säkerhet utgörs av inteckning i medlemsavgifterna. Samtliga fastighetsägare blir solidariskt ansvariga för ett lån. Banken kräver styrelsen på betalning och styrelsen har att uttaxera detta på medlemmarna med förmånsrätt. (Enl. lag om förmånsrätt för fordringar SFL 1973:1152).

Vad kostar då detta?

Se omstående kalkyl.

Kalkyl med räntesats 7,5 %

År	Amortering	Ränta	Totalt	Per fast	Jmf. avsättn per fast *	Diff **
1	65.000	48.750	113.750	1.404	1.100	+ 304
2	65.000	43.875	108.875	1.344	1.100	+ 244
3	65.000	39.000	104.000	1.284	1.100	+ 184
4	65.000	34.125	99.125	1.224	1.100	+ 124
5	65.000	29.250	94.250	1.164	1.100	+ 64
6	65.000	24.375	89.375	1.103	1.100	+ 3
7	65.000	19.500	84.500	1.043	1.100	- 57
8	65.000	14.625	79.625	983	1.100	- 117
9	65.000	9.750	74.750	923	1.100	- 177
10	65.000	4.875	69.875	863	1.100	- 237
TOT	650.000	268.125	918.125	11.335	11.000	+ 335

+Egen insats ur UH-fonden 120.000 1.481 1.481

TOTAL investering 1.038.125 12.816 12.481 + 335

* Kolumnen visar den avsättning per fastighet, som måste göras för att klara ett byte om 10 år.

** Kolumnen visar årlig differens per fastighet beroende om alternativ 1 eller 3 väljs

Kalkylen kan sägas gå ungefär jämnt ut. Återigen måste framhållas den stora risken i räntenivåernas utveckling under 10 år.

Alla uppgifter ovan är inhämtade från Garageportexperten AB och Nordea.