

LANSTRETTEN I SKÖVDE
Allmänna embeten
1988-04-12
E 68-88

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
NEBULOSAN 19

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga utgifter
 - a) Driftskostnader
 - b) Fastighetsskatt
 - c) Fondavsättningar
 - d) Kapitalkostnader.
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas lägenhetsarea; antal rum; andelstal; årsavgifter och hyror.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Intyg enligt Bostadsrättslagen 4§, andra stycket.
12. Underhåll och planerad ombyggnad

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19, som registrerats hos länsstyrelsen i Stockholms län 1986-11-10, organisationsnummer 716419-7662, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet	Nebulosan 19
Adress	Dalagatan 44
Område	Vasastaden
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm
Planbestämmelser samt stadsplan	Stadsplan, fastställd 1938-06-10, tilläggsbestämmelser fastställd 1977-08-12.
Tomt	Tomt om 806 m ² å fri och egen grund.
Byggnad	Byggnadslov 1884. Slutbesiktningsdatum okänt. Byggnadslov finns för inredning av vind m m, utfärdat 1930, samt bygglov för fasadrenovering utfärdat 1977.
Byggnadstyp	Flerbostadshus bestående av ett gatuhus i fem våningar jämte bottenvåning, dels en vidbyggd flygelbyggnad mot gården om tre våningar samt källare och vind. Tvättstuga belägen i eget hus på gård.
Byggnadsyta	Ca 450 m ²
Bruksarea (bostäder)	Ca 1647 m ² (27 bostadslägenheter). Se hyresfört. Ca 150 m ² (1 st lokal) Kontrollmätning har utförts på ritningar.
Källare gathus	Undercentral fjärrvärme, elrum, lägenhetsförråd, förråd (portvakt), hissmaskinrum, toalett samt en uthyrd lokal.
Källare gårdshus	Lägenhetsförråd
Vind	Vind finns endast i gårdshus innehållande lägenhetsförråd samt torkrum.

Grundläggning	Troligtvis grundmurar stående på betongssula
Grundmurar	Granit
Ytteväggar	Tegel
Bärande innerväggar	Tegel
Bjälklag över kv	Träbjälkar, tunnvalv av tegel
" övr	Träbjälkar
Yttertak	Plåt
Utvändig beslagning	Plastbelagd plåt
Fönster	Kopplade 2-glasfönster, i trapphus enkelglas
Fasader	Puts
Hängrännor/stuprör	Plastbelagd plåt
Altaner	Plåtbelagda
Invändig väggbehandl	Tapet/väv/målad puts
" takbehandl	Puts
Trapphus	Marmor på steg och planer. Puts/målning på väggar och i tak.
Hiss	Äldre hiss avsedd för tre personer i gathus. I gårdshus finns ej hiss.
Golvbeläggningar	Sällskapsrum/sovrum: stavparkett, linoleum, textilmatta, plastmatta
	Kök: linoleum, plastmatta
Köksinredningar	De flesta köken har en omodern standard. Dock har vissa fått en höjning av diskbänkshöjden, gasspisar i samtliga lägenheter samt i övrigt blandad utrustning vad gäller kyl och frysar.
Badrum	Badrum finns endast i de större lägenheterna. I de mindre finns endast toalett med handdusch. Standarden är mycket blnadad, dock finns hygienrum med modern standard och inredning.

Lokal	Åtkomlig lokal i gatuplan har renoverats av hyresgäst och nyttjas idag som bokhandel. Denna lokal innehåller butiksdela, lager, pentry samt toalett.
Utrustning elcentral	Den totala installationen bör undersökas av fackman, som då även bör undersöka, huruvida nya igare behövs vid en framtida installation av elspisar i köken.
Tvättstuga	Omodern tvättstuga i separat gårdshus. Maskinell utrustning består av en lägenhetstvättmaskin, torktumlare samt tvättho. Betonggolv samt putsade väggar och tak.
Ventilation	Självdraagsventilation i hus. I enstaka kök finns dels äldre fläktar, dels kolfilterfläktar.
Installationer	Fastigheten är ansluten till kommunens nät för el, gas, vatten och avlopp.
Övrigt	Kodlås till port gathus finns.

3. FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är åsatt ett totalt taxeringsvärde av 1 275 000 kronor, varav amrken taxerats till 650 000 kronor och byggnaden till 625 000 kronor.

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	9 000 000,-
Lagfart	135 000,-
Föreningsbildning	70 000,-
Reparationsfond	<u>400 000,-</u>
	9 605 000,-

6. Finansieringsplan:

Långgivare	Belopp	Ränta %	Ränta kronor	Amor- tering	Löptid
Första sparbanken	339900	11,75	39938	13600	
Skandia	349450	14,75	51544	10740	90.07.01
	689350		91482	24340	

Grundavgifter 8915650

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader:

a) Driftskostnader:

Värme	115000
Vatten	30000
El	5000
Renhållning	14000
Löpande underhåll	18000
Försäkring	10000
Förvaltning	15900

b) Fastighetsskatt 17850

c) Fond för yttre underhåll 28815

d) Kapitalkostnader:

Räntor	91482
Amortering	24340

Totalt 370387

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter:

Hyror	71810
Årsavgifter	298577
Totalt	370387

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	Ant rum	Utform- ning	Yta	And tal	Grundavgift	Årsavgift	Hyra
3-4	bv	3	rok	72	4,253	379184	12699	0
6	1	4	rok	105	6,616	589860	19754	0
7	1	3	rok	80	5,041	449439	15051	0
8	2	4	rok	105	6,685	596011	19960	0
9	2	3	rok	80	5,094	454163	15210	0
10	3	4	rok	105	6,754	602163	20166	0
11	3	3	rok	80	5,146	458799	15365	0
12	4	6	rok	145	9,423	840122	28135	0
13	4	3	rok	82	5,329	475115	15911	0
31	5	3	rok	105	6,892	614467	20578	0
14	5	3	rok	80	5,251	468161	15678	0
15	bv	2	rok	44	0,000	0	0	14300
16	bv	2	rok	40	2,362	210588	7052	0
17	bv	2	rok	44	2,598	231629	7757	0
18	bv	1	rok	21	1,240	110554	3702	0
19	1	2	rok	44	2,744	244645	8193	0
20	1	2	rok	44	2,744	244645	8193	0
21	1	2	rok	44	2,744	244645	8193	0
22	1	1	rok	21	1,310	116795	3911	0
23	2	2	rok	44	2,744	244645	8193	0
24	2	2	rok	44	2,744	244645	8193	0
25	2	2	rok	44	2,744	244645	8193	0
26	2	1	rok	21	0,000	0	0	6510
27	3	2	rok	44	2,744	244645	8193	0
28	3	2	rok	44	2,744	244645	8193	0
29	3	2	rok	44	2,744	244645	8193	0
30	3	1	rok	21	1,310	116795	3911	0
31	0	0	lokal	90	0,000	0	0	46200
32	0	0	lokal	60	0,000	0	0	4800
				1797	100,000	8915650	298577	71810

rok = rum och kök

1988-04-12
Allmänna enheten

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER

- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala grundavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 1988-04-05

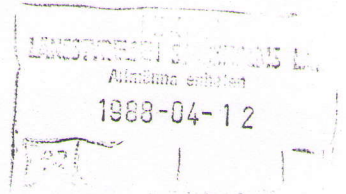
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Anna Sja Pettusson
[Signature]

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

Ulrika Granholm
Ulrika Granholm
Tsjaktagränd 10
126 60 Hägersten

Birgitta Blomkvist
Birgitta Blomkvist
Estaviksvägen 49A
13800 Ålgå



11. I N T Y G

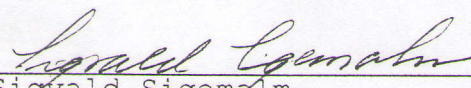
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i Bostadsrättslagen 4 § andra stycket granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Nebulosan 19 får härmed avge följande intyg.

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

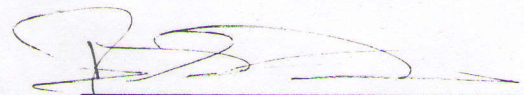
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Stockholm 1988-04-06



Sigvald Sigemalm



Börje Söderberg

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

Utvändigt har fastigheten besiktigats från markplanet.
Taket har besiktigats via taklucka i begränsad omfattning.

I bilaga A till detta utlåtande har noterats anmärkningar från besiktningen samt överslagsmässigt angivits kostnader för åtgärdande av konstaterade brister.

Besiktningensförrättare

Byggning SBR Sune Brevenfalk

Besiktningensdag

Måndag 1988-02-22

Anmärkningar

De i bilaga A noterade anmärkningarna omfattar vid besiktningen konstaterade synbara skador och tecken på föreliggande akuta renoveringsbehov.

De fel och brister som konstaterats i de stickprovsvis besiktigade lägenheterna torde ge indikationer om fel och brister som är generella för hela byggnaden.

Kostnader

Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens kostnadsnivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler.

De redovisade anmärkningarna torde delvis vara av så akut natur, att åtgärder måste vidtagas inom en nära framtid (ex.vis delar av stamledningar).

Nya eldragning samt modernisering av kök och badrum torde vara kostnader som uppkommer i samband med byte av avloppsstammar.

För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandlingar upprättas och anbudsförfarande användas.

Stockholm dag som ovan



Sune Brevenfalk

PROTOKOLL FRÅN BESIKTNING Redovisning av utförd besiktning, vilken torde ge indikationer på generella fel och brister för fastigheten.

Lägenheter

Anmärkningar

- Fönster i behov av viss renovering samt genomgående målning. Renoveringen berör de fönsterkarmar där karmbottenstycken är rötskadade.
- Renovering samt eventuellt förbättring av tvättrum/badrum krävs i ett flertal lägenheter. Förbättringen skulle i detta fall handla om att installera riktiga duschplatser i de lägenheter som idag endast har handdusch.

Kommentarer

- Flertalet kök är från byggnadsåret och bör i samband med byte av avloppsstammar moderniseras för att erhålla ett rationellare utnyttjande.
- Eldragningarna i samtliga lägenheter bör överses av fackman samt kompletteras med fler uttag. Därvid måste undercentralen kompletteras samt eventuellt nya stigarledningar installeras.

Lokaler

Anmärkningar

- Uthyrd lokal i gatuplanet är till stor del nyrenoverad. Vissa arbeten kvarstår, dock finns ej några större anmärkningar.
- Uthyrd lokal i källarplan ej åtkomlig vid besiktningen. Enligt uppgift används denna mest som lagerlokal

Allm utrymmen samt byggnaden i övrigt

Anmärkningar

- Yttertak i behov av ommålning.
- Fönsterpartier i trapphus endast försedda med enkelglas. Bör bytas alt kompletteras med extra ruta.
- Utbyte bör ske av samtliga avloppsstammar, då vissa delar har grava rostangrepp.
- Vid dessa byten bör även elstigare bytas samt kompletteras för en eventuell framtida installation av elspisa
- Ventilationen i byggnaden bör överses av fackman. Istället för nuvarande självdregssystem kan eventuellt mekanisk ventilation installeras.
- Tvättstugan på gården i stort behov av modernisering/renovering. Såväl utrustning som ytskikt bör förbättras

ÖVERSLAGSMÄSSIG KOST-
NADSBEDÖMNING

Nedan har förtecknats de åtgärder som efter besiktning bedömts vara mest kostnadskrävande och som bör utföras inom en 5-årsperiod eller tidigare. Angiven kostnad är erfarenhetsmässigt bedömd i dagens kostnadsnivå

		<u>Erfarenhetsmässigt bedömd kostn, ca kr</u>
Omgående	- Renovering/målning fönster Totalt antal cirka 100 st	2-2.500:-/st 200-250.000:-
	- Komplettering/utbyte av fönster- partier trapphus ca 10 st	50-100.000:-
	- Renovering av de mest akuta tvätttrummen/badrummen Kan antas vara cirka 10 st Anm.: gäller i första hand toalett med handdusch	10-15.000:-/st 100-150.000:-
	- Tvättstugan i akut behov av renovering samt ny maskinell utrustning	75-100.000:-
Inom en 5-årsperiod	- Utbyte av avloppsstammar samt förbättring av ventilation	1,5-2.000.000:-
	- Utbyte komplettering elstigare. inkl vissa övriga elinstalla- tioner	300-500.000:-
	- Ommålning yttertak, ca 600 m ²	50-100.000:-
Förbättringsåtgärder	- Modernisering av kök/kokvrå	20-40.000:-/enhet
	- Målning av lägenheter	20-50.000:-/lgh
	- Eventuell installation av termostatventiler på samt- liga radiatorer	50-100.000:-
	- Upprustning vissa delar källare	50-100.000:-