

769604-1834

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FASANEN 4
I STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
- D Finansieringsplan
- E Beräkning av föreningens kostnader
- F Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G Särskilda förhållanden
- H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- I Stadgar
- J Teknisk besiktning

Upprättad av: <i>Tora Marie Nyström</i>
Upprättad för: <i>Fasanen 4</i>
Upprättad i: <i>Stockholms</i> kommun, betyg
Upprättad den: <i>2.11.2000</i>
Upprättad av: <i>Tora Marie Nyström</i>

Tora Marie Nyström

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fasanen 4 (769604-1834) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av ett flerbostadshus i fyra våningar med källarplan och oinredd vind. Bostadshuset inrymmer 30 st bostadslägenheter. Fastigheten är belägen nära Lindhagensplan i Kristinebergs östra del och huset är uppfört 1927. Byggnaden har 1984 genomgått en total ombyggnad.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna sker under november 2000.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Fasanen 4

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Lindhagensgatan 57-59, Stockholm

Tomtens areal: 754 kvm

Uthyrningsbar area: 1.802 kvm, varav 1.690 utgör bostadsarea

Byggnadens utformning: På tomten finns ett fyra våningars bostadshus med en stomme av tegel och bjälklag av trä förutom källarbjälklaget som består av betong.

Servitut/nyttjanderätt: För Fasanen 4 finns inga servitut eller nyttjanderätter registrerade i fastighetsboken hos Stockholms Tingsrätt.

Brandförsäkring: Zurich. Fastigheten är idag fullvärdesförsäkrad och kommer även framgent att förbli så.

Taxeringsvärde: 14.832 000, varav byggnadsvärde 9.672.000, ✓ enligt AFT 2000. ✓

Typkod: 320, Hyreshusenhet huvudsakligen bostäder

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fjärrvärme
Elcentral
Soprum, behållare för returpapper, glas och kläder
Vindsförråd
Cykel och barnvagnsrum i källaren
Tvättstuga
Kodlåsning
Två trapphus, båda utrustade med hiss

Vidimeras:

← 1 - Mil

← av 1 - Henrik Agemar

Susanne Frejvall

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Källare av betong
Källarväggar	Betong
Bjälklag	Betong/trä
Ytterväggar	Tegel, utvändig puts
Tak	Betongtakpannor
Fönster	Kopplade 2-glas fönster med isolerglasruta.
Trapphus	Målade
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdraagsventilation

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl, frys, fläkt, diskbänk, skåpsnickerier, golv med linoleum/furu. Målade/tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Golven i dusch/badrum är belagda med plastmatta och väggarna beklädda med målade väv (kakel vid dusch/badkar)
Invändig golvbeläggning	Linoleum/plastmatta/slipade furugolv.
Invändig takbeklädning	Målade
Invändig väggbeklädning	Tapet/målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Vind inrymmer utöver tvättstuga även lägenhetsförråd, hissmaskinrum samt städskrub/toalett. I källarplanet finns förutom cykel och barnvagnsrum två lokaler om 112 m² resp 263 m² i bottenplanet finns dessutom en vakant kontorslokal om 40 m², vilken lämpligen bör kunna konverteras till bostad.

Fastighetens skick

Fastigheten har 1984 genomgått en total ombyggnad och det allmänna skicket betraktas som gått. Underhållsbehovet de kommande fem åren beräknas till ca 200.000:-, se vidare teknisk besiktning under pkt J.

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRÄRV SAMT FINANSIERIN

Taxeringsvärde	<i>2000</i>		
			<u>Fördelning %</u>
Bostäder	<i>149'</i>	12 424 000	83,76
Lokaler	<i>29'</i>	2 408 000	16,24
Summa taxeringsvärde	<i>173'</i>	14 832 000	100,00
Schablonintäkt		<u>444 960</u>	✓

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	28 670 000
Föreningsbildning	250 000
Lagfart	430 875
Dispositionsfond	200 000
<u>Pantbrev</u>	<u>0</u>
Totalt	29 550 875

D FINANSIERINGSPLAN

Lån		Ränta %	Ränta kr	Amort
<u>Nytt lån</u>	<u>8 500 000</u>	5,50%	467 500	0
Lån	8 500 000		467 500	0

Insatser 21 050 875

Totalt 29 550 875

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	2001	2002	2003
Kapitalkostnader			
Räntor	467 500	467 500	467 500
<u>Amorteringar</u>	0	0	0
Summa kapitalkostnader	467 500	467 500	467 500
Driftkostnader inkl moms			
Summa driftkostnader	442 660	486 926	491 795
Yttre underhållsfond 0,3% av taxvärde	44 496	44 496	44 496
Övriga kostnader			
Fastighetsskatt bostäder	86 968	86 968	86 968
Fastighetsskatt lokaler	24 080	24 080	24 080
<u>Schablonskatt/inkomstskatt</u>	0	0	0
Summa övriga kostnader	111 048	111 048	111 048
Kostnader totalt	1 065 704	1 109 970	1 114 839

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

<u>Intäkter</u>			
Månadsavgifter	996 704	1 038 970	1 041 839
Hyror	69 000	71 000	73 000
Intäkter totalt	1 065 704	1 109 970	1 114 839

En J. lats meddel.

Lgh #	Vän	Namn	Kvm	Andels-tal-%	Insats %	Insats kronor	Arsavg	Ränta	Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Kr/kvm
Brf Fasanen 4													
1	BV	Johan Billgert	75	4,17	3,84	808 224	✓ 41 606	3 467	7 172	6 060	5 456	604	10 776
2	BV	Annika Persson	2. 69	3,84	3,53	743 510	✓ 38 274	3 190	6 597	5 575	5 038	537	10 776
3	BV	Tatjana Cederholm	7 102	5,18	4,76	1 002 071	✓ 51 585	4 299	8 892	7 514	6 790	724	9 824
4	BV	Kim Al-Windi	1 48	2,95	2,71	570 989	✓ 29 393	2 449	5 066	4 281	3 869	412	11 896
5	1	Rafael Björling	73	4,05	3,94	828 435	✓ 40 402	3 367	7 164	6 025	5 318	707	11 348
6	1	Henrik Meyer	1 49	2,99	2,91	611 901	✓ 29 842	2 487	5 291	4 450	3 928	522	12 488
7	1	Ylva Thim	3 75	4,17	4,05	853 126	✓ 41 606	3 467	7 377	6 204	5 478	726	11 375
8	1	Philip Lönnegren	1 50	3,04	2,95	621 638	✓ 30 316	2 526	5 376	4 521	4 006	515	12 433
9	1	Fredrik Wängberg	2 69	3,84	3,73	784 816	✓ 38 274	3 190	6 787	5 707	5 038	669	11 374
10	2	Eva Norrby	73	4,05	4,14	872 036	✓ 40 402	3 367	7 364	6 165	5 318	847	11 946
11	2	Marcus Fabricius	1 50	3,04	3,11	654 355	✓ 30 316	2 526	5 525	4 626	3 944	682	13 087
12	2	Pernilla Sparring (br)	3 75	4,17	4,27	898 027	41 606	3 467	7 583	6 348	5 486	862	11 974
13	2	Magdalena Wallinäs	1 50	3,04	3,11	654 355	✓ 30 316	2 526	5 525	4 626	4 006	620	13 087
14	2	Charlotte Billengren	2 69	3,84	3,92	826 123	✓ 38 274	3 190	6 976	5 840	5 038	802	11 973
15	3	Magnus Åberg	73	4,05	4,35	915 638	✓ 40 402	3 367	7 563	6 304	5 318	986	12 543
16	3	Tania Tröften	1 49	2,99	3,21	676 312	29 842	2 487	5 587	4 657	3 928	729	13 802
17	3	Ola Aglén	3 75	4,17	4,48	942 928	✓ 41 606	3 467	7 789	6 492	5 486	1 006	12 572
18	3	Gunilla Widberg	1 50	3,04	3,26	687 073	✓ 30 316	2 526	5 675	4 731	4 006	725	13 741
19	3	Siv Fredriksson	2 69	3,84	4,12	867 429	✓ 38 274	3 190	7 165	5 973	5 038	935	12 571
20	BV	Anders Gustavsson	1 41	2,71	2,49	523 738	✓ 26 961	2 247	4 647	3 927	3 566	361	12 774
21	BV	Benny Waenerlund	1 40	2,64	2,43	511 514	✓ 26 332	2 194	4 539	3 835	3 466	369	12 788
22	1	Lena Lindberg	1 41	2,71	2,63	552 835	✓ 26 961	2 247	4 781	4 020	3 546	474	13 484
23	1	Manfred Schmidt	1 40	2,64	2,56	539 931	✓ 26 332	2 194	4 669	3 927	3 466	461	13 498
24	1	Johan Moström	1 41	2,71	2,63	552 835	✓ 26 961	2 247	4 781	4 020	3 546	474	13 484
25	2	Maria Jönsen	1 41	2,71	2,76	581 932	✓ 26 961	2 247	4 914	4 114	3 546	568	14 193
26	2	Björn Stureson	1 40	2,64	2,70	568 349	✓ 26 332	2 194	4 799	4 018	3 466	552	14 209
27	2	Milott Nilsson	1 41	2,71	2,76	581 932	✓ 26 961	2 247	4 914	4 114	3 546	568	14 193
28	3	Kristina Nilsson	1 41	2,71	2,90	611 028	✓ 26 961	2 247	5 047	4 207	3 546	661	14 903
29	3	Anneli Sandell-K	1 40	2,64	2,83	596 766	✓ 26 332	2 194	4 929	4 109	3 466	643	14 919
30	3	Sverker Lindström	1 41	2,71	2,90	611 028	✓ 26 961	2 247	5 047	4 207	3 546	661	14 903
			1690	100,0	100,0	21 050 875	996 704	83 059	179 542	150 597	131 195		12 456
		Medlemsytor	1690			<i>21.050874</i>							

20.15.84

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som angives i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2000 - 10 - 02



H. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Fasanen 4*, org nr 769604-1834, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.


Enl föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till lägenhetens "grundavgift". Fördelningsgrunden enl planen är dock andelstalen. Vi förutsätter att stadgeändring sker så att andelstalen istället utgör fördelningsgrund för årsavgifterna.

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

Stockholm 2000-09- 25



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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



**THOMAS GROMER AB
BYGG- & OVK-BESIKTNINGAR**

**BESIKTNINGSUTLÅTANDE
AVSEENDE KV FASANEN 4, STOCKHOLMS STAD**

2000-07-05

BESIKTNINGSUTLÅTANDE AVSEENDE FASANEN 4, STOCKHOLMS STAD

På uppdrag av Bjurfors Näringsliv genom Karl-Henrik Ageman upprättas besiktningsutlåtande för bebyggelsen inom fastigheten Fasanen 4.

Besiktningsutlåtandet grundas på en översiktlig besiktning av fastigheten och avses bifogas föreningens ekonomiska plan.

Till grund för utlåtandet ligger besiktning av fastigheten den 27 juni 2000 varvid 7 lägenheter och tillgängliga gemensamma utrymmen och teknikutrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken. Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

Närvarande vid besiktningen:	Lars Lundberg, Stockholmshem Charlotte Billengren Brf. Fasanen 4 Thomas Gromer, besiktningsman
Byggnadsår / Ombyggnadsår	1927 / 1984
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 4 våningar och vind samt hel källarvåning. Hörnfastighet
Uthyrningsbar area	Totalt 2 105 m ² BRA varav bostäder 1 690 m ² och lokaler 415 m ²
Bostadslägenheter	30 st om totalt 1 690 m ²
Lokaler	3 st om 415 m ² . 2 lokaler belägna i källaren om 263 resp 112 m ² samt 1 i bottenvåningen om 40 m ² . numern 14h 31. Lokalerna var inte tillgängliga för besiktning. 2 är outhyrda (263 + 40). <i>OBS uppgifterna om lokalytorna bör kontrolleras.</i>
Lägenhetsutrustning	Bostadslägenheterna har likvärdig utrustningsstandard efter reoveringen 1984. I lägenhet nr 59 Billengren 2 rok, 69 m ² noterades följande standard: Kök: Elspis 4 plattor, fabr. Electrolux (ny) kyl- och frysskåp Husqvarna Combi Menu, Bosch spisfläkt, snickerier med släta vita luckor samt några ursprungliga från byggnadsåret, rostfri diskbänk

med ettgreppsblandare, stänkskydd ovan diskbänk i 3 skift kakel, slipat trägolv och målade väggar. Matplats i köket och 3-glasfönster varav en ruta eftermonterats, utanpåliggande espanjolett, radiator med termostat

Badrum: Förhöjt golv med plastmatta och golvbrunn, fristående badkar med termostatblandare, tvättställ och wc-stol 14 skift väggkakel bakom badkar i övrigt vävklädda väggar, elektrisk handdukstork, radiator med termostat, fläkt i tak samt 3-glasfönster.

Bostadsrum: Slipade trägolv och tapetserade eller vävspända väggar, fönster lika övriga rum fönsterbänkar i trä. Garderober i hall och vardagsrum. Glasdörr mellan sovrum och hall.

Övriga lägenheter: Slipade trägolv är inte standard. Normalt ligger linoleummattor i bostadsrum. Dusch förekommer i stället för bad. I några lägenheter finns separat wc. Balkonger saknas generellt.

Gemensamma utrymmen

Källarvåning: Undercentral för fjärrvärme, elcentral, cykel- och barnvagnsrum, soprum med kärl samt en s.k. miljöstation för sortering av övriga sopor. Det gamla soprummet med ingång från gården används inte längre.

Vind: Lägenhetsförråd med inredning från ombyggnadsåret, hissmaskinrum och tvättstuga med wc och städtrum. Äldre (?) centralTV-installation samt elcentral. Vindsbjälklaget är tilläggsisolerat med golv av spånskivor.

Uppvärmningssystem

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Växlare av fabr. AGA med vattenburen värme till radiatorkrets. Reglerutrustning av fabr. Satchwell i en dataundercentral (DUC). Slutet expansionssystem fabr. SEB 2000. Tvillingpumpar för värme fabr. Vadstena samt vvc-pump. Frånluftsfläkt. Väggar i betong samt regler och gips.

Ventilation

Förstärkt självdrag med fläktar i lägenheterna och lokaler. Tilluft genom spaltventiler i bostadsrummens fönster. OVK-besiktning är genomförd. Anläggningen är godkänd.

Grundläggning

Grundläggning på betongmurar och/eller dito plintar.

Ytterväggar

Tegel.

- Bjälklag** Trä dock ej källarbjälklaget som är betong.
- Yttertak** Betongtakpannor från ombyggnadsåret samt plåt. Stegar och bryggor.
- Fasader** Putsade. Bottenvåningen mot gatan i två nyanser med viss ornamentering. Entréomfattning i kalksten med ett litet skärmtak.
- Fönster och dörrar** 2-glas kopplade 2-lufts träbågar, inåtgående med vred och espanjolett. En 3:e ruta har monterats vid ombyggnaden. Entréparti till bostäderna i ek och sparkplåt i koppar. Till källaren port i aluminium med träfyllningar. Lucka mot soprum. I fönster till källaren sitter trådarmerat glas.
- Gård** Gård med grusytor samt träd och buskplanteringar. Gården omges av den egna fastigheten på två sidor och av ett smidesräcke mot en öppen gård i söder. Cykelställ och 2 sittgrupper.
- Entré och trapphus** Entrén mot Lindhagensgatan har svängda trapplöp i marmor med vädringsbalkonger. Dörrar i trä och glas. Smidesräcken samt lägenhetsytterdörrar i profilerad ek. Vissa dörrar har blindats efter lägenhetssammanslagningar. Hiss. Entrén med rak trappa till bv samt inkastluckor för hushållssopor och tidningar i entrén. Utgångsdörr mot gården. Entrén mot Thorildsvägen i samma utförande. Sopnedkast gemensamt för båda trapphusen.
- Tvättstuga** Modernt utrustad med 2 tvättmaskiner fabr. Wascator W73 resp. W74. Torktumlare Wascator TT165 samt ett torkskåp TS120 av samma fabrikat. Tvätth och mangel KM80 samt en centrifug. Bokningstavla. Separat wc med tvättställ. Plastmatta på golv och målade väggar. Golvbrunn samt 1 takfönster. Städtrum med utslagsback.
- Hiss** 1 Hiss i vardera trapphuset installerade -84. Den ena hissen går även till källarvåningen. Ej tillträde till hissmaskinrum.
- Sophantering** Inkastlucka i entrén från Lindhagensgatan som mynnar i soprum beläget i källarplan. Kärphantering. Utrymmet avskilt med nätvägg. Miljöstation i samma rum. Golv av betong. Vattenuttag med golvbrunn. Väggar i betong samt reglar och gips.

- Övrigt** El, vatten och avlopp från stadens nät. Entré försedd med kodlås. Fastigheten är ansluten till StjärnTV-nätet.
- Teknisk status** Fastigheten i stort är i gott skick. Ledningar för vatten och avlopp är bytta liksom all el. Underhållet i bostäderna varierar. Visst ytskiktsunderhåll har utförts av hyresgästerna själva till exempel slipning av trägolv.
- Vid besiktningen noterades följande. Redovisade brister och fel är hänförliga till byggnadens skick som sådan.
- F.d. soprum** Väggar utlagas och målas alt annan behandling samt att trappa till gård justeras.
- Källaren – gemensamma ytor** Flera skador på väggar och inredning. Åtgärdas och målas.
- Trapphus** Underhållsmålning bör genomföras som löpande underhåll. Flera hyresgäster klagade på skeva lägenhetsytterdörrar. En översyn och justering bör göras.
- Lägenheter** Det inre underhållet beaktas inte eftersom de blivande bostadsrättshavarna skall svara för detta själva.

Kv Fasanen 4

6

Ett avhjälpande av ovan angivna brister kan grovt kostnadsuppskattas enligt nedan. Angivna normalkostnader exkluderar moms och kan endast användas för överslagsmässiga bedömningar. För mer exakta kostnadsuppgifter krävs upprättande av programhandlingar och anbudsförfarande.

Åtgärd	Uppskattad kostnad kkr	Behovshorisont
lordningställande av f.d soprum	20	- 2 år
Lagning och målning av div. skador i källaren	60	- 2 år
Justering av lägenhetsytterdörrar	40	- 5 år
Gård – trappa till fd soprum	10	- 5 år
Oförutsett och utjämningspost	30	
Totalt exkl. moms kkr	160	

Stockholm den 5 juli 2000

BYGG- & OVK-BESIKTNINGAR
THOMAS GROMER AB
Thomas Gromer
Byggnadsingenjör