

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALHALLAVÄGEN 172

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

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen
Valhallavägen 172
i Stockholm 5 kommun, betygas
Sundsvall 26/9 1996
Utan avgift

Christina Ullmarck

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:
SBC Stockholm Öst
Jur kand Sören Birkeland
Box 47650, 117 95 Stockholm
Tel: 08-775 72 00

10/10/96

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Valhallavägen 172, Stockholm, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1987-02-23 med organisationsnummer 716419-8413, 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 3 kap 1 § bostadsrättslagen 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.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under tredje kvartalet 1996. Tillträde har skett.

1000

2. Beskrivning av fastigheten

Byggnadsbeskrivning

Planbestämmelser

För fastigheten gäller två detaljplaner. Den ena är dp 1724 "Kv Fältprästen" fastställd 1936-12-11 och den andra är dp 7575A "Tilläggsbestämmelser för stadsdelen Östermalm", fastställd 1979-11-27.

Pl 1724 anger byggrätt för bostadsändamål. Lokaler för butiksändamål anordnas i gatuplanet. Vinden får ej inredas för bostadsändamål. Högsta tillåtna antal våningar är sju, VII. Befintlig byggnad är uppförd i överensstämmelse med föreliggande plan.

Pl 7575 A, planen avser att komplettera gällande detaljplan med bestämmelser dels om bostadsanvändning, dels lägenhetsstorlekar vid nybyggnad. Detaljplanen omfattar flertalet av Östermalms kvarter.

Planernas genomförandetider har gått ut. Enligt tjänstemän på Stadsbyggnadskontoret är planerna aktuella, något arbete på förändring av planbestämmelserna uppges ej pågå. Någon outnyttjad byggrätt torde ej föreligga.

Fastighet	Tamburmajoren 6
Adress	Valhallavägen 172
Kommundel	Östermalm
Kommun	Stockholm
Tomt	Tomten är upplåten med fri och egen grund. Tomtarealen är 407 kvm. Marken är plan och anlagd med körytor och planteringar mot gården. Tomtens form är rektangulär, den är i sin längd orienterad i närmast nordsydlig riktning.

Byggnad

Bygglov	1936-03-10
Slutbesiktning	1938
Byggnadstyp	Flerbostadshus i funkisstil
Byggnadsyta	Ca 255 kvm

104

Bruksarea (bostäder)	Ca 1 253 kvm (31 st bostadslägenheter)
Bruksarea (lokaler)	Ca 219 kvm (2 st lokaler)
Källare	Källaren innehåller en uthyrningslokal som har anslutning till ovanförliggande butikslokal. Därutöver finns tvättstuga, tork- och strykrum, cykelrum, undercentral för fjärrvärme och elcentral.
Bottenvåning	Bottenvåningen innehåller husets entré, en före detta portvaktslokal, en stor och en liten butikslokal med entréer mot gatan och fastighetens soprum.
Våning 1-6 tr	Våningsplanen innehåller fem lägenheter per plan.
Vind	Vinden är oisolerad och är inredd med lägenhetsförråd med enkla trädnättsväggar. På vinden finns även en piskaltan och hissmaskinrummet.

Nedan redovisas en sammanställning över befintliga bostadslägenheter och uthyrningslokaler.

Lägenhetsförteckning

Bostäder	Lgh- typ	Antal st	BRA kvm, ca	Total uthyrbar area, kvm, ca
	1 rok	12	25,5	306
	1 rok	14	44,4	622
	2 rok	5	65,0	325
	Summa	31	40,4	1 253

Lokaler	Lokal typ	Plan	Total uthyrbar area, kvm, ca
	Butik/ lager	Gatuplan och källare	190
	Butik	Gatuplan	29
	Summa		219

Den uthyrbara arean uppgår till totalt ca 1 472 kvm.

Undergrund	Lös lera och pinnmo/sand. Därunder berg.
Grundläggning	Källargrund på plintar och pålar av betong till fast botten.
Grundmurar	Källarytterväggar och bärande innerväggar av betong.
Ytterväggar	Murverk, 1-stens tegel i cement-blandat murbruk.
Bärande innerväggar	Murverk, 1-stens tegel i cement-blandat murbruk.
Bjälklag över kv	Betongplattor mellan stålbalkar.
Våningsbjälklag	Betongplattor mellan stålbalkar.
Yttertak	Sadeltak med kallvind och piskbalkong. Stolpverkstakstolar av trä, ospontad takpanel. Taket är bandtäckt med lackerad falsad plåt. Takavvattningen har elvärmeslinga. Avvattningen är löst med fotrännor mot och utanpå liggande stuprör.
Utv beslagning	Kopparplåt i fönsterbleck och stuprör.
Balkonger	Balkonger av konsoltyp som är inspända i yttervägg och burspråk. Balkongerna har betongplattor mellan stålbalkar och plåtklädda smidesräcken.
Fönster	Ursprungliga fönstersnickerier med tvåglasbågar.
Fasader	Gatufasaden har granitsockel och portomfattning. Gårdsfasaden har putsad sockel. Fasaderna är slätputsade och har burspråk från våning en trappa till och med våning sex trappor.
Trapphus	Byggnaden har ett centralt trapphus med fönster mot gården. Trapplöp och planer är i marmor.
Hiss	I trapphuset finns hiss för tre personer.

10/10

Ytskikt i lägenheter	<u>Golvbelägg. Väggbeklädn. Takbehandl.</u>		
Kapprum	Kalksten	Tapet	Målad puts
Rum	Ekparkett	Tapet	Målad puts
Sovrum	Ekparkett	Tapet	Målad puts
Kök	Linoleum alt. plastmatta	Målad puts	Målad puts
Wc, Bad/duschrum	Keramiska plattor	Kakel till 2,0 m höjd	Målad puts
Köksinredningar	I köken finns den ursprungliga skåp- inredningen som delvis kan vara kompletterad med skåp av modern typ. Inredningen är målad/lackerad och har släta luckor och skåpstommar. Disk- bänksbeslagen och blandararmaturerna är av varierande typer. Flertalet lägenheter har gasspisar av äldre och nyare typer. Kylskåpen är mestadels inbyggda.		
Badrumsinredning	Badkaren är inbyggda och av äldre typ. Wc och tvättställ är i vitt porslin.		
Övrig utrustning i lgh	Fem tvårumslägenheter har murad öppen spis. Fastigheten är ansluten till kabel-tv.		
Utrustning elcentral	El-installationen i fastigheten har moderniserats. Ingående elservice är trefas 380/220 volt, 3 x 63 A. Inom flertalet lägenheter är elinstalla- tionerna renoverade och har enfas 220 volt med 10 A säkringar i grupp- centralen.		
Tvättstuga	Tvättstugan är i källaren. Tvätt- utrustningen består av två helautoma- tiska tvättmaskiner och två tork- tumlare. Utrustningen är modern.		
Sopphantering	Soprum har under senare år installe- rats i gatuplanet. (Utrymmet har inte varit tillgängligt för besiktning).		
Uppvärmning	Fastigheten har vattenburen värme och central varmvattenberedning i egen undercentral för fjärrvärme som är belägen i källaren.		

	Undercentralen är installerad 1980 och har två värmeväxlare. Anläggningen har modern reglerautomatik.
Ventilation	Ventilationen av lägenheterna är enligt principen fläktstyrd frånluft. Den butikslokal i bottenvåningen som är inredd till restaurang har modern mekanisk frånluftsventilation i separat dragning.
Installationer	Fastigheten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, el, gas, vatten och avlopp.
Gemensamma anordningar	Tvättstuga, tork- och strykrum samt cykelrum.
Gemensamhetsanläggningar	Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning och är ej heller skyldig att ingå i sådan.
Servitut	Fastigheten Tamburmajoren 6 belastas med servitut avseende gårdsplan till förmån för fastigheterna Tamburmajoren 1-5 och 7-11. Fastigheterna Tamburmajoren 1-5 och 7-11 belastas med servitut avseende gårdsplan till förmån för fastigheten Tamburmajoren 6.

3. Försäkring

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad hos Svenska Brand. Fastigheten kommer också fortsättningsvis att vara fullvärdesförsäkrad.

4. TAXERINGSVÄRDE 1996

Mark	1 970 000	Bostäder	4 415 000
Byggnad	3 734 000	Lokaler	1 289 000
Summa	<u>5 704 000</u>		<u>5 704 000</u>

5. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	10 000 000	
Lagfart	50 000	
Pantbrev	76 000	
Rep- o dispfond inkl.fören.bildn.	1 500 000	(Se nedan vid p 8 om ränteintäkt på fonden)
Summa	<u>11 626 000</u>	

6. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta%	Ränta kr	Amort kr	Ränte- bindn.
Nytt lån	2 928 000	7,00	204 960	30 000	2 år
Nytt lån(kvarstående hyreslgh.)	1 384 104	6,50	89 967	000	rörlig
Summa	<u>4 312 104</u>		<u>294 927</u>	<u>30 000</u>	

Insatser	8 698 000
Erlagda insatser	7 313 896
Summa lån och erlagda insatser	<u>11 626 000</u>

7. ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3
Ränta	294 927	292 827	290 727
Amortering/Avskrivning	30 000	30 000	30 000
Fastighetsskatt	87 945	(1,7%*4415000+1%*1289000 kr)	
Inkomstskatt	000		
Fastighetsförsäkring	13 000		
Fjärrvärme	150 000		
El/vatten	92 000		
Sotning	4 000		
Renhållning	6 000		
Fastighetsskötsel o städning	25 000		
Ekonomisk förvaltning	30 000		
Löpande underhåll	50 000		
Övriga kostnader	25 000		
Fond för yttre underhåll, minst 0,3% av anskaffningskostnaden	30 000		
Summa	<u>837 872</u>		

8. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	592 556
Hyrer	245 316
Summa	<u>837 872</u>

Ränteintäkt på fondbehållningen enl punkt 5 ackumuleras i fonden.
Ränteintäkten beräknas till ca 45 000 kr.

12/11

9. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Vån	Antal rum	Utformn.	Yta	Andelstal Bef. upplåt.	Andelstal Årsavgift	Insats	Årsavgift	Hyra
1	gatupl	0	lokal	190					85 752
2	gatupl	0	lokal	29					23 220
3	gatupl	1	rok	35	3,0952	2,6026	226 378	18 341	
4	1	1	rokv	26	2,4726	2,0791	180 840	14 652	
5	1	1	rok	47	4,4695	3,7583	326 897	26 484	
6	1	1	rok	40	3,8039	3,1986	278 214	22 540	
7	1	2	rok	65	6,1813	5,1977	452 096	36 628	
8	1	1	rokv	25	2,3775	1,9992	173 890	14 088	
9	2	1	rokv	26	2,4726	2,0791	180 840	14 652	
10	2	1	rok	47	4,4695	3,7583	326 897	26 484	
11	2	1	rok	40	3,8039	3,1986	278 214	22 540	
12	2	2	rok	65	6,1813	5,1977	452 096	36 628	
13	2	1	rokv	25	2,3775	1,9992	173 890	14 088	
14	3	1	rokv	26	2,4726	2,0791	180 840	14 652	
15	3	1	rok	47	4,4695	3,7583	326 897	26 484	
16	3	1	rok	40	3,8039	3,1986	278 214	22 540	
17	3	2	rok	65	6,1813	5,1977	452 096	36 628	
18	3	1	rokv	25	2,3775	1,9992	173 890	14 088	
19	4	1	rokv	26	2,4726	2,0791	180 840	14 652	
20	4	1	rok	47		3,7583	326 897		32 544
21	4	1	rok	40		3,1986	278 214		27 768
22	4	2	rok	65	6,1813	5,1977	452 096	36 628	
23	4	1	rokv	25	2,3775	1,9992	173 890	14 088	
24	5	1	rokv	26	2,4726	2,0791	180 840	14 652	
25	5	1	rok	47	4,4695	3,7583	326 897	26 484	
26	5	1	rok	40	3,8039	3,1986	278 214	22 540	
27	5	2	rok	65		5,1977	452 096		43 488
28	5	1	rokv	25	2,3775	1,9992	173 890	14 088	
29	6	1	rokv	26	2,4726	2,0791	180 840	14 652	
30	6	1	rok	47		3,7583	326 897		32 544
31	6	1	rok	40	3,8039	3,1986	278 214	22 540	
32	6	2	rok	65	6,1813	5,1977	452 096	36 628	
33	6	1	rokv	25	2,3775	1,9992	173 890	14 088	
				1 472	99,9998	100,0000	8 698 000	592 557	245 316

Ej erlagda insatser

1 384 104 (lgh nr 20,21,27 o 30)

Erlagda insatser

7 313 896

Notering

1. Insatsen och årsavgiften fördelas efter lägenhetsyta.

Insatsen för lgh nr 3 har nedjusterats med 7% p g a läget.

2. Summa andelstal för bef. uppl. o summa årsavgift har avrundningsfel.

10. Särskilda förhållanden av betydelse för
bedömande av föreningens verksamhet och
bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

andelstal
A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens ~~insats~~ kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

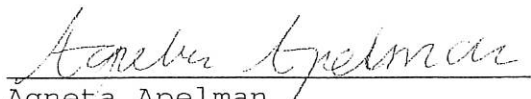
C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

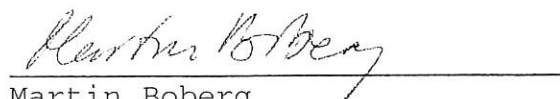
D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt utlåtande under punkt 12. Kostnaden härför avses att finansieras genom anspråktagande av dispositionsfonden och genom upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten.

Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 1996-09-13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALHALLAVÄGEN 172


Agneta Apelman


Martin Boberg


Ulrika Lyth

11. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Valhallavägen 172 i Stockholm får härmed avge följande intyg.

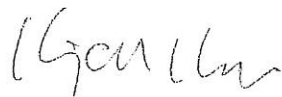
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

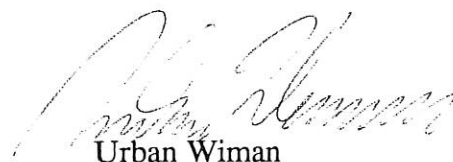
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Stockholm den 16 september 1996



Kjell Karlsson



Urban Wiman

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

