

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VDSU- fasaden

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Fondavsättningar
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 bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

Bilaga: Besiktningsprotokoll

Patent- och registreringsverket har denna dag	
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)	
registrerat förestående ekonomiska plan för	
Bostadsrättsföreningen	
<i>VDSU Fasaden</i>	
i <i>Stockholm</i> kommun, betygas	
Sundsvall	<i>29.11.2000</i>
Utan avgift	

Carina Hellman

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:
SBC Stockholm Norr
Jur kand Cecilia Hamenius
Box 1353, 111 83 Stockholm
Tel: 08-775 72 00

u

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen VDSU fasaden, Stockholm, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1994-03-25 med organisationsnummer 769 600- 1853 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till 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.

Beträffande räntebidrag uppger nuvarande fastighetsägare att ansökan har skett. Något beslut föreligger ej vid planens upprättande.

Uppgifter om räntebidragets storlek baserar sig på fastighetsägarens beräkningar.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna har inflyttning skett. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under december 2000.

4
CP

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Pelikanen 3
Adress	Katarina Bangata 19/ Bondegatan 6
Kommundel	Södermalm
Kommun	Stockholm
Tomt	933 kvm
Dispositionsrätt	Tomträtt
<u>Byggnad</u>	
Byggnadstyp	2 flerbostadshus om 5 vån med 33 lägenheter och 4 lokaler
Byggnadsår	1904, renoverad 1999
Bruksarea (bostäder)	2 035 kvm
Bruksarea (lokaler)	252 kvm
Lägenheter	5 st om 1 rum och kokvrå 17 st om 2 rum och kök 11 st om 3 rum och kök
Källare	Cykelrum, undercentral, tvättstuga
Vind	Troaxtburar.
Undergrund	Lera, sten, grus och sand. Husen är grundlagda med murar och/ eller plintar till fast botten.
Stomme	Tegel
Bjälklag	Gjutet bjälklag mellan stålbalkar i källarbjälklag, trä i övrigt
Yttertak	Falsad plåt
Fönster	2- alt 3- glas kopplade träfönster
Balkonger	Finns ej

Fasader	Puts, sandsten.
Trapphus	2 st. Golvbeläggning av marmorplattor i entréer och trappplan samt sandsten i trapplöp
Hiss	2 st hissar, installerade 1999
Lägenhetsutrustning	Puts, målning och tapeter Trägolv/ parkett eller linoleum i sällskapsrum. Trägolv/ linoleum i sovrum och kök Kök: El- alt gasspis, rostfri diskbänk, kyl/ frys i kök. Badrum: Klinker på golv, kakel på väggar. Dusch/ badkar, tvättställ, wc, handdukstork. Vissa lgh har även separat wc.
Tvättstuga	4 st tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och mangel.
Avlopp	Avlopp bytt 1999.
Vattenledningar	Fastighetens stammar bytta 1999.
Värme	Vattenburen fjärrvärme.
El	El renoverad 1999, 220/ 280 V.
Sophantering	Sopnedkast och sopsug på gården
Ventilation	Mekanisk frånluft
Gemensamma anordningar	Tvättstuga, Kabel- TV
Gemensamhetsanläggningar	Fastigheten ingår ej i gemensamhetsanläggning
Servitut	Framgår av bifogade CFD utdrag

3. Försäkring

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

**Brf VDSU- fasaden, Kat Bangata 19/ Bondegatan 6
Södermalm**

TOMTRÄTT

5. Förvärvskostnader

Köpeskilling	38 800 000
Lagfart	583 650
Pantbrevsuttag	223 920
Fond o ombildning	500 000
SUMMA	40 107 570

*köpeskilling per kvm
av totala ytan*

16 965

6. Finansieringsplan

Kapitalskuld	9 450 000	Rtesats%	5,55%	Ränta	524 475
Pantklån					
in för					
uteblivna insatser	2 895 980	4,40%		127 423	
Summa	12 345 980			651 898	94 500
Insatser	27 761 590	insats/kvm	delt brlgh		
SUMMA	40 107 570	15 055			

4. Tax värde,

Totalt	12 706 000	Byggnadsvärde	
Bostäder	11 400 000	bostad	6 200 000
Lokaler	1 306 000	lokal	948 000
Total yta	2 287	summa	7 148 000
Lokaler	252	Markvärde	
Hysesrätt	191	bostad	5 200 000
Bostadsrätt	1 844	lokal	358 000
		summa	5 558 000
(total bostad)	2 035		

7. Årliga kostnader

	År 1	År 2	År 3
Räntor	651 898	646 653	641 409
Amorteringar	94 500	94 500	94 500
Tomträttsavgäld	121 200		
Fast skatt, bostad	79 800		
Fast skatt, lokal	13 060		
Inkomstskatt	0		
Fondavs enl stadgar,			
0,3% tax värdet	38 118		
Övrigt			
atten, el, städning			
Sopor, sotning, KabelTV			
Försäkring			
Fast skötsel			
Ön förvaltn			
Löpande underhåll			
Övrigt underhåll			

*Räntekostn/ kvm
285 kr*

*Nästa avgäldsjustering
år 2005*

Totala driftskostnader	546 550	250 kr/kvm bostadsyta
SUMMA	1 545 126	150 kr/kvm lokalyta

Driftskostnader totalt	546 550
Driftskostnader/ kvm	239

8. Årliga intäkter

Garage o p- plats	0
Lokalhyror	399 000
Bost hyror	206 088
Räntebidrag	223 381
Årsavgifter	716 657
Summa	1 545 126

*Årsavgift/ kvm
389 kr*

*Räntebidraget
uträknat uppskattnings-
vis av fastighetsägaren*

*ln
50*

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Hyresgäst	Vän	Ant rum	Utförmn	Yta	Insats* samtliga	Insats deltag	ll ts/	Andels- tal	Arsavgift	Hyra (ej med)
Katarina Bangata 19											
1250	Siemens-Rundberg	nb	3	kök	72	1 049 575	1 049 575	14 577	3,77	27 023	0
1251	Cronlund	nb	1	kvrå	27	393 591	393 591	14 577	2,21	15 829	0
1252	Frödin	nb	3	kök	98	1 428 588	1 428 588	14 577	4,55	32 588	0
1253	Rönnås	1	1	kvrå	30	444 086	444 086	14 803	2,31	16 553	0
1254	Jansson,Andersson	1	3	kök	101	1 495 088	1 495 088	14 803	4,58	32 818	0
1255	Asplund	1	3	kök	89	1 317 454	1 317 454	14 803	4,27	30 620	0
1256	Safavi	2	1	kvrå	31	465 877	465 877	15 028	2,34	16 788	0
1257	Rejhed,Höjman	2	3	kök	101	1 517 856	1 517 856	15 028	4,78	34 286	0
1258	Carlsson,Moberg	2	3	kök	90	1 352 545	1 352 545	15 028	4,31	30 860	0
1259	Pöld	3	3	kök	31	472 865	472 865	15 254	2,34	16 788	0
1260	Brandt	3	3	kök	101	1 540 624	1 540 624	15 254	4,65	33 307	0
1261	Claesson	3	3	kök	90	1 372 833	1 372 833	15 254	4,37	31 349	0
1262	Flores-Knistoff	4	1	kvrå	31	479 853	479 853	15 479	2,34	16 788	0
1263	Stark	4	3	kök	101	1 563 392	1 563 392	15 479	4,58	32 818	0
1264	Martinez-Bergström	4	3	kök	90	1 393 121	1 393 121	15 479	4,31	30 860	0
Bondegatan 6											
1265	Haghanegi	nb	1	kvrå	31	451 900	0	0	0,00	0	39 876
1267	Göthlinder	nb	2	kök	44	608 345	608 345	13 826	2,85	20 420	0
1268	Holmström	1	2	kök	47	695 734	695 734	14 803	2,95	21 125	0
1269	Sthlm Stad	1	2	kök	53	784 559	0	0	0,00	0	55 212
1270	Strindberg-Lindqvist	1	2	kök	58	858 566	858 566	14 803	3,30	23 684	0
1271	Ring	1	2	kök	59	873 368	873 368	14 803	3,34	23 919	0
1272	Hedin	2	2	kök	47	706 329	706 329	15 028	2,95	21 125	0
1273	Steinholtz	2	2	kök	54	811 527	811 527	15 028	3,18	22 755	0
1274	Grönvall,Thunström	2	2	kök	59	886 668	886 668	15 028	3,34	23 919	0
1275	Engman,Ekberg	2	2	kök	60	901 697	0	0	0,00	0	59 208
1276	Hedenqvist	3	2	kök	47	716 924	716 924	15 254	2,95	21 125	0
1277	Häggqvist	3	2	kök	54	823 700	823 700	15 254	3,18	22 755	0
1278	McHugh	3	2	kök	59	899 968	899 968	15 254	3,34	23 919	0
1279	Axelsson	3	2	kök	60	915 222	915 222	15 254	3,37	24 149	0
1280	Gardelach	4	2	kök	47	727 519	0	0	0,00	0	51 792
1281	Johansson	4	2	kök	54	835 873	835 873	15 479	2,85	20 420	0
1282	Gillvall	4	2	kök	59	913 269	913 269	15 479	3,34	23 919	0
1283	Blomkvist,Ekström	4,	2	kök	60	928 748	928 748	15 479	3,37	24 149	0
SUMMA					2 035	30 627 265	27 761 590		100,00	716 657	206 088

Lgh nr	Hyresgäst	Vän	Typ	Yta	Insats:*	Hyra lokal
6195	Chutney	kv	Restaurang	162	beräknad efter yta samt 3%	245 000
6131	Lovestore	bv	Butik	38	resp 1,5% lägre på bv och 1 tr.	65 000
6129	Starke N	bv	Butik	25	Motsvarande högre på vän 3 o 4.	43 000
6130	Härln S	bv	Butik	27	5% avdrag pga läge för lgh 1267	46 000
SUMMA				252	Andelstal:**	399 000
TOTAL SUMMA				2 287	för årsavg är beräkn efter nuv hyra	

5

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

- 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 insatser kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Föreningen avser att ändra stadgarna så, att årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal 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 bilagan besiktningsutlåtande. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande 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.
- E. Underhållsbehov i övrigt föreligger enligt bilagan besiktningsutlåtande. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande av dispositionsfonden och genom upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten.

Stockholm 2000-09-18

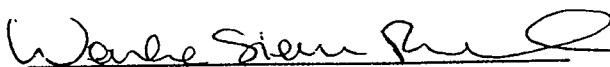
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VDSU- fasaden


Peter Stark


Per Eric Asplund


Tommy Andersson


Britt- Mari Moberg


Wenke Siemsen Rundberg

11. I n t y g

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen VDSU- fasaden, org nr 769 600- 1853 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.

Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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


Kjell Karlsson
Jur kand


Sören Birkeland
Jur kand

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

FASTIGHETSBESIKTNING

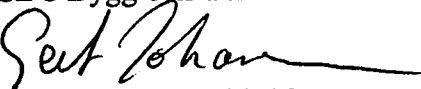
Pelikanen 3

Adress:

Bondegatan 6/Katarina Bangata 19.
Södermalm, Stockholm

Besiktningens utlåtande
upprättad av

Gert Johansson
SBC Bygg och Teknik


Stockholm 2000-09-20

Besiktningsrapport. Pelikanen 3

Besiktningsrapport består av delarna

- 1 Besiktningsuppdraget
- 2 Byggnadsbeskrivning
- 3 Protokoll från besiktning

1 BESIKTNINGSUPPDRAGET

Fastighetsbeteckning: Pelikanen 3
Adress: Bondegatan 6/Katarina Bangata 19
Församling: Katarina församling
Kommundel: Södermalm
Kommun: Stockholm

Besiktningssupplet

Teknisk besiktning för bedömning inför ett eventuellt förvärv av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening.

Besiktningsskäl

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Besiktningsskälerna ikläder sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

Uppdragsgivare

Brf Pelikanen 3

Besiktningen omfattning

Fastigheten är belägen mellan Bondegatan och Katarina Bangata på Södermalm med en gård emellan. På fastigheten finns två byggnader om vardera 5 plan, båda med källare och vind. Byggnaderna är uppförda 1904 och inrymmer 33 st bostadslägenheter och 4 lokaler. Fastigheten är renoverad 1999.

Vid besiktningen har avsynning skett av 4 st av totalt 32 st lägenheter, trapphus, vind, allmänna utrymmen med bl. a. tvättstuga. Tak har besiktats från taklucka och fasader från markplan.

Närvarande

Peter Stark Brf Pelikan 3
Gert Johansson SBC Bygg och Teknik.

Besiktningssdag

Torsdagen den 11 September 2000

Stockholm 2000-09-20



Gert Johansson
SBC Bygg och Teknik.

2 BYGGNADSBESKRIVNING

Tomt	Tomt om 933 kvm. Tomträtt.
Byggnad	
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Bruksarea	bostäder ca 2035 kvm Lokaler ca 252 kvm
Källare	I källaren på Bondegatan finns en gemensam tvättstuga, elmätare, undercentral för fjärrvärmecentral, 2st fastighetsförråd, barnvagnsrum och cykelrum. På Katarina Bangata finns elmätare och cykelförråd.
Vindar	Vindarna utnyttjas främst för lägenhetsförråd av troaxburar. Nya fläktrum och hissmaskinrum är installerade.
Grundläggning	Husen är grundlagda med murar till berg.
Bärande stomme	Tegelmurverk
Bjälklag över Källare	Gjutet bjälklag mellan stålbalkar.
Våningsbjälklag över Bottenvåning	Träbjälklag.
Ej bärande innerväggar	Slaggplattor och cloasongväggar.
Vindsbjälklag	Träbjälklag med fyllning och brandbotten av tegel.
Yttertak	Takstolar av trä samt ospontad panel. Plåttäckning av dubbelfalsade skivor.
Utv beslagning	Fönsterbläck och putslistverk i fasad av målad galvad plåt
Hängrännor	Gesimsrännor och fotrännor av plåttisol.
Stuprör	Plåttisol.
Fönster	Kopplade 2-glasfönster samt nya 3-glasfönster mot Bondegatan.

Fasader Fasaden är putsad. Socklarna är i granit och bottenvåningen mot Katarina Bangata är klädd i sandsten.

Trapphus Golvbeläggning av marmorplattor i entreer och trappplan samt kalksten i trapplopp.

Hissar 2 st hissar installerade 1999.

El Elcentraler är belägna i källarna. Nya elstigare samt ny el är framdraget i lägenheterna. Kabel-TV är installerad.

Tvättstuga Tvättstugan är belägen i källaren Katarinabangata 19.

<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillverkn. år</u>
Tvättmaskin 1st	Wascator WE 66 MP/LE	1999
Tvättmaskin 1st	Wascator WE 106 MP	1999
Tvättmaskin 1st	Wascator WE 56 MP	1999
Tvättmaskin 1st	Wascator WE 53 MP	1999
Torktumlare	Wascator TT 200	1999
Torkskåp	Wascator TS120	1999

Sophantering Sopsug på gården.

Uppvärmning Vattenburen värme med försörjning från fjärrvärmecentral från 1997.

Ventilation Tilluften tas in via springventiler i fönsterbågarna och frånluftsevakueringen sker via fläktar på tak. OVK besiktning har utförts med godkänt resultat.

Stamledningar för vatten och avlopp Avloppsstammar i gjutjärn. Varm- och kallvattenledningar av kopparrör.

Lägenheter Standarden mellan lägenheterna varierar. Vissa lägenheter har renoverade kökssnickerier, andra har nya. Stuckaturer i tak och höga socklar i många lägenheter. Vissa lägenheter har fungerande kakelugnar andra är pluggade. Taken är sänkta i en del lägenheter för ljudisolering. Nedan beskrivs normalutförandet.

Lägenhetsutrustning

Kök: Rostfri diskbänk, el- alt. gasspis, kyl/frys. Kökssnickerier med släta vita luckor.

Badrum: Klinker på golv, kaklade väggar, dusch, tvättställ och WC.

Övrigt: Parkettgolv i vardagsrum, linoleum i övriga rum. Spegeldörrar. Vissa lägenheter har separat WC.

3 PROTOKOLL FRÅN BESIKTNING

Byggdelen Noteringar

Lägenheter

Lägenhet nr 1283 Bondegatan 6

Vardagsrum:	Ekparkett, tapeter, målat. Kakelugn som är pluggad.
Hall:	Linoleum, tapet, målat.
Badrum:	Helkaklat, klinker, dusch, tvättställ, WC och tvättmaskin. Handdukstork.
Sovrum:	Linoleum, tapet, målat.
Kök:	Linoleum, målat, rostfri diskbänk, el-spis, kyl/frys, köksventilator, och släta vita luckor.

Lägenhet nr 1281 Bondegatan 6

Hall:	Trägolv, tapet, målat.
Vardagsrum:	Trägolv, tapeter, målat. Kakelugn som är pluggad.
Sovrum:	Trägolv, tapet, målat. Kakelugn som är pluggad.
Badrum:	Helkaklat, klinker, dusch, tvättställ, WC och tvättmaskin. Handdukstork.
Kök:	Trägolv, målat, rostfri diskbänk, el-spis, kyl/frys, köksventilator, och gamla kökssnickerier.

Lägenhet nr 1258 Katarinabangata 19

Sovrum:	Trägolv, tapet, målat.
Hall:	Trägolv, tapet, målat.
Vardagsrum:	Trägolv, tapeter, målat. Kakelugn som fungerar.
Sovrum:	Trägolv, tapet, målat.

Hall:	Trägol, tapet, målat.
Badrum:	Helkaklat, klinker, dusch, tvättställ, WC. Handdukstork.
Kök:	Plastmatta, målat, rostfri diskbänk, gasspis, kyl/frys, köksventilator och gamla kökssnickerier.

Lägenhet nr 1263 Katarinabangata 19

Hall:	Trägol, tapet, målat.
WC:	Klinker ,målat med frimärke.
Hall:	Trägol, tapet, målat.
Badrum:	Helkaklat, klinker, dusch, tvättställ. Handdukstork.
Kök:	Trägol, målat, rostfri diskbänk, gasspis, kyl/frys, köksventilator och gamla kökssnickerier.
Sovrum:	Trägol, tapet, målat.
Vardagsrum:	Trägol, tapeter, målat.
Tak	Nytt dubbelfalsat plåttak från 1999.
Gård	Delvis omlagd. Murar som är sönderfrusna.(Skall åtgärdas av Brf)
Källare	Bondegatan 6. Fuktutslag på vägg i fastighetsförråd.(Dagvatten från stuprör rinner ner utefter grunden) Bör åtgärdas under garantitiden.
Fasad	Putsen på fasaderna har sprickbildningar vid nybyggda hisschakt. Fasadputs släppt vid takfot mot Bondegatan. Garantiarbeten.
Stuprör	Plåtsol. UA.
Fönster	Nymålade fönster 1999. Nya fönster 1999 mot Bondegatan.

Trapphus	Bondegatan 6. Spruckna plattor på vilplan nb. Garantiarbeten.
Hissar	2st nyinstallerade 1999.
El	Ny elinstallation i samband med ombyggnad 1999. Samtliga elmätare till lägenheterna är monterade i elrum i källare.
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga till bägge byggnaderna. Katarina Bangata 19, nyinredd i samband med ombyggnaden 1999.
Sopphantering	Sopsug. Soplukt från kylsoprum Bondegatan 6.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme, ny fjärrvärmecentral installerad 1997. Temostatventiler är installerade.
Ventilation	Nya fläktrum i samband med ombyggnaden 1999. Tilluften tas in via springventiler i fönsterbågarna och frånluftsevakueringen sker via fläktar på tak. Godkänd OVK besiktning 991029.
Stamledningar för Vatten och avlopp	Nytt vatten och avloppssystem är installerad 1999.
Övrigt	Lägenhetsinnehavare under fläktrummen, som är belägna på vinden, upplever buller/vibrationsljud från fläktrummet. Många kakelugnar är pluggade. Garantitiden löper t.o.m. 2001-11-29 varför ingen kostnadsuppskattning eller åtgärdstid anges.

Gert Johansson
SBC Bygg och Teknik


Stockholm 2000-09-20