

POS
för kändan

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÅKRÅKAN 2

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

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <u>Blåkråkan 2</u> i <u>Stockholms</u> kommun, betygas Sändsvakt <u>27/1</u> 19 <u>94</u> Utan avgift
--

Christina Ullmark

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 2, Stockholm, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1990-06-29 med organisationsnummer 716460-3057, 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 februari månad 1994. Inflyttning har skett.

Den ekonomiska planen har upprättats med biträde av jur kand Cecilia Hamenius, Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation ek för (SBC).

Den tekniska beskrivningen och besiktningsutlåtandet i den ekonomiska planen har upprättats av ingenjör Leon Eriksson, SBC.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet	Kv Blåkråkan 2
Adress	Ingemarsgatan 8 - Roslagsgatan 43, Stockholm
Stadsdel	Norrmalm
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm
Tomt	Fri och egen mark
Areal	629 kvm
Gällande plan- bestämmelser	Fastigheten är detaljplanelagd, Pl 2525, tidigare stadsplan
<u>Byggnad</u>	Uppförd 1896 i fyra våningsplaner; källarvåning innehållande cykelrum, tvättstuga, allmänna utrymmen och uthyrda lokaler, bottenvåning innehållande affärslokaler samt vindsplan med lägehetsförråd. Byggnaden utgöres av vinkelbyggnad vid gatukorsning med gatufasader mot öster resp. söder och gårdsfasader mot väster och norr.
Byggnadsyta	ca 450 kvm
Bruksarea (bostäder)	Ca 1312 kvm (24 st bostadslägenheter)
" (lokaler)	Ca 304 kvm (lokaler)
Utvändig gård	Gården är en öppen asfalterad yta ca 180 kvm med blomlådor, cykelställ, piskställning, sopställ för fem säckar samt grovsoprum med separat ventilerat rum för restaurangsopor.
Undergrund	Berg/fyllningsmassor
Grundläggning	Grundsulor av betong och murade stenblock
Grundmurar	Tegel
Ytterväggar	Tegel

Bärande innerväggar	Tegel
Bjälklag över kv " i övrigt	Stålbalkar, tegelvalv/betong Träbjälklag med slaggfyllning
Yttertak	Takstolar av trä med takinbrädning och målade galvplåt.
Utv. beslagning	Fönsterbleck och plåtlistor av stål- plåt
Takrännor/stuprör	Målade stålplåt
Fönster	1 + 2-glas isolerade
Fasader	Putsade
Trapphus	Golv och trappor av marmor och delvis konststen samt målade väggar och tak.
Hiss	Saknas
Ytskikt i lägenheter	<u>Golv</u> <u>Väggar</u> <u>Tak</u>
Kapprum/hall	Furu alt. Tapeter alt. Målade plast målning
Sällskapsrum	Furu Tapeter Målade
Sovrum	Furu Tapeter Målade
Kök	Plast alt. Tapeter alt. Målade furu målad glasfiber
Bad/duschrum	Plast Kakel till 2,1 m + målning Målade
Köksinredningar	I huvudsak god standard. Ett antal lägenheter har gammal standard. Rostfri diskbänk, gasspis, kyl alt. kyl/frys, mekanisk frånluft.
Bad/duschrum	1:or WC/dusch. En 1:a saknar dusch. 2:or WC + dusch/bad 4:or WC + dusch/bad vitt porslin
Övrig utrustning i lgh	Termostatventiler på radiatorer med vissa undantag.

Lokaler	Bottenplanet innehåller 2 butikslokaler varav den ena är en restaurang och den andra en videobutik med inredda källarlokalerna. "Musiklokal" i källaren är oinredd med takbjälklag av mellangjuten stålkonstruktion.
Källare	Undercentral för fjärrvärme, cykelrum, tvättstuga samt förrådsutrymmen.
Tvättstuga	1 st tvättmaskin Wascator W 73, 1 st torktumlare, 1 st mangel, 1 st tvättho och 1 st arbetsbänk. Målat betonggol.
Sophantering	Sopstall för fem säckar och intilliggande grovsopprumsbyggnad på gården med separat ventilerat utrymme för restaurangsopor.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Centralvärme och varmvatten från egen undercentral med modern reglerautomatik. Termostatventiler.
Ventilation	Mekanisk frånluft.
Installationer	Samtliga lägenheter har gasspisar. Fastigheten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, el, vatten och avlopp.
Gemensamma anordningar	Undercentral, grovsoprum, tvättstuga.
Gemensamhetsanläggningar	Finns ej.
Servitut	Fastigheten belastas ej av några servitut.

3. FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad i Allianz Nordeuropa.

4. TAXERINGSVÄRDE

Byggnadsvärde	2 050 000 kronor
Markvärde	<u>1 350 000 kronor</u>
	3 400 000 kronor

5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling	6 100 000 kr
Lagfartskostnad	91 500 kr
Föreningsbildn, besiktn	90 000 kr
Reparationsfond	300 000 kr
Summa	<u>6 581 500 kr</u>

6. Finansieringsplan

Långgivare	Lånebelopp	Löptid	Ränta %	Ränta kr	Amortering
Skandia	3 000 000 kr	30 år	8,95	268 500 kr	75 000 kr
Insatser	<u>3 581 500 kr</u>				
Totalt	<u>6 581 500 kr</u>				

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

	år 1	år 2	år 3
Intor	✓ 268 500 kr ✓	268 500 kr	268 500 kr
Amorteringar	✓ 75 000 kr ✓	75 000 kr	75 000 kr
Fastighetsskatt*	✓ 66 750 kr ✓		
Inkomstskatt	✓ 0 kr		
Vatten/avlopp	✓ 37 353 kr ✓		
Värme	✓ 168 264 kr ✓		
Sophämtning	✓ 16 480 kr ✓		
Försäkring	✓ 5 900 kr ✓		
El	✓ 19 910 kr ✓		
Kameral förvalt.	✓ 20 000 kr		
Löpande underhåll**	200 000 kr ✓		
Förvaltning	✓ 20 000 kr		
Snöskottn/ sotning	✓ 10 000 kr		
Administr; övrigt	✓ 10 000 kr		
Fond för yttre underhåll	19 745 kr ✓		
Summa	<u>937 902 kr</u>		

8. Årliga intäkter

Årsavgifter	302 429 kr
Hyra, bostäder	287 473 kr
Hyra, lokaler	<u>348 000 kr</u>
Summa	<u>937 902 kr</u>

* Fastighetsskatten beräknas på förväntat dubbelt taxeringsvärde avseende bostadsdelen multiplicerat med skattesats 1,5 %.

** Löpande underhåll avses utgöra en årlig avsättning för de reparationer som bör göras inom en nära framtid enligt utlåtande i den tekniska besiktningen

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Våning	Antal rum	Utform.	Yta kvm	Andelstal 1	Insats	Andelstal 2	Årsavgift	Hyra
				70					
4	1	1	kök	36	2,228	160 953	4,494	13 591	
5	1	1	kök	43	2,661	000	0,000	000	22 794
6	1	1	kök	38	2,352	169 943	4,745	14 349	
7	1	4	kök	112	6,930	500 801	13,983	42 289	
8	2	1	kök	36	2,228	160 953	4,494	13 591	
9	2	1	kök	43	2,661	192 255	5,368	16 234	
10	2	1	kök	36	2,228	160 953	4,494	13 591	
11	2	4	kök	112	6,930	500 801	13,983	42 289	
12	3	1	kök	36	2,228	000	0,000	000	21 172
13	3	1	kök	43	2,661	000	0,000	000	22 795
14	3	1	kök	37	2,290	165 429	4,619	13 969	
15	3	4	kök	112	6,930	000	0,000	000	58 194
16	4	1	kök	36	2,228	000	0,000	000	17 795
17	4	1	kök	43	2,661	000	0,000	000	23 293
18	4	1	kök	37	2,290	165 429	4,619	13 969	
19	4	4	kök	112	6,930	500 801	13,983	42 289	
20	bv		lokal	154	9,530	000	0,000	000	186 000
21	bv		lokal	150	9,282	000	0,000	000	162 000
22	1	2	kök	51	3,156	228 034	6,367	19 256	
23	1	2	kök	48	2,970	000	0,000	000	29 437
24	2	2	kök	51	3,156	000	0,000	000	31 278
25	2	2	kök	50	3,094	223 557	6,242	18 878	
26	3	2	kök	51	3,156	000	0,000	000	31 278
27	3	2	kök	50	3,094	223 557	6,242	18 878	
28	4	2	kök	51	3,156	228 034	6,367	19 256	
29	4	2	kök	48	2,970	000	0,000	000	29 437
				1616	100,000	3 581 500	100,000	302 429	635 473

Andelstal 1 anger förhållandet mellan lägenheterna samtliga bostadslägenheter och lokaler är upplåtna med bostadsrätt.

Andelstal 2 anger förhållandet mellan lägenheterna vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande avses upplåtas med bostadsrätt.

För rättelse av avrundningsfel har insatsen för lägenhet nr 6 ökats med 1 krona.

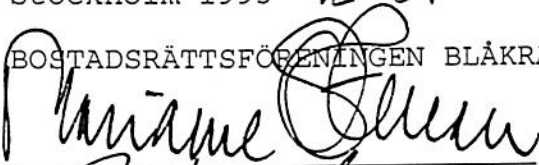


För rättelse av avrundningsfel har årsavgiften för lägenhet nr 6 minskats med 1 krona.

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

- 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 nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.
- E. Underhållsbehov föreligger enligt bilaga till denna ekonomiska plan.

Stockholm 1993 -12-07

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLÅKRÅKAN 2

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Blåkråkan 2 (org nr 716460-3057), Stockholm, 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.

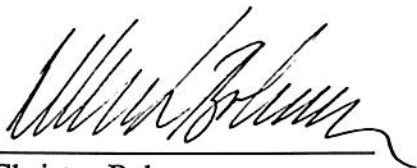
Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

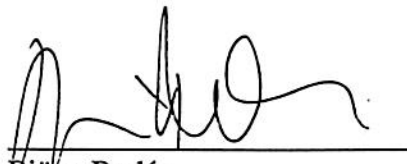
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 1993- 12-10



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Besiktningens anledning	Teknisk statusbesiktning för eventuell överlåtelse av fastigheten Kv. Blåkråkan 2	
Uppdragsgivare	Brf. Blåkråkan 2 c/o Marianne Östman Ingemarsgatan 8 - Roslagsgatan 43 113 54 STOCKHOLM TEL. 08-15 45 45	
Besiktningens omfattning	<p>Byggnaden är uppförd år 1896 och delvis ombyggd och renoverad 1939, -72, -76, -78, -81 och -82. I samband med detta har bl.a. vissa lägenheter badrum. Avloppsstammar har bytts, dock inte alla. Några kvarstår bl.a. i enrumslägenheter, Ingemarsgatan 8, fyra våningsplan, bottenplan och källare. Detta gäller även kallvattenledningar. Att bedöma omfattningen av utfört stambyte är svårt att avgöra men enligt vad som framkommit av gamla bygglovshandlingar har stammar bytts i tvårumslägenheterna Roslagsgatan och fyrrarums-lägenheterna Ingemarsgatan.</p> <p>För bedömning av vad som kvarstår av byte avloppsstammar och kallvattenledningar av järn bör särskild utredning göras.</p> <p>Vid den invändiga besiktningen har sju lägenheter av olika storlekar och lägen i huset avsynats. Affärslokalerna samt källare och vind har avsynats.</p> <p>Utvändigt har tak avsynats från sotarbryggan och fasader från markplan.</p>	
Besiktningens förrättare	Leon Eriksson, tel. 08-775 72 88	
Närvarande	Marianne Östman Peter Nordahl Frida Rymo	Brf. Blåkråkan 2 -" -"
Besiktningens dag	93-10-05 93-10-07	

PROTOKOLL FRÅN BESIKTNING

Allmänt

Inredning och utrustning i lägenheterna är i huvudsak modern och i god standard. Dock finns vissa undantag framförallt enrumslägenheterna där en del har sämre standard. Elinstallationerna är gammal dålig standard. Samtliga har gasspis.

Anmärkningar lägenheter

- Dålig ventilation (tilluft/frånluft)
- Elledningar är gammal utanpåliggande kulo.

Kommentarer:

Injustering av ventilation bör utföras. Tilluftsventiler som är igensatta skall öppnas och rengöras. Frånluftskanaler skall rensas.

Anmärkningar lokaler

I källaren finns flera utrymmen med sk jordgolv d.v.s. utan gjutna golv. Tvättstugan bör utökas till större yta och utrustning, ventilationen är dessutom bristfällig.

Kommentarer:

För att erhålla bättre luft och miljö bör golv gjutas i utrymmen där det saknas. Verksamheten i videobutikens källarlokal är störande för de som vistas och arbetar i tvättstugan.

Anmärkningar allmänna utrymmen samt byggnaden i övrigt

Puts på gatufasaden är i god kondition medan gårdsfasadens puts är betydligt sämre och bör åtgärdas inom 5 år. Vissa lokala skador bör lagas snarast där rasrisk föreligger. Yttertaket är till större del i dålig kondition. Fotrännor för vattenavrinning är dock i bättre kondition enär dessa utbytts under senare tid.

Kommentarer:

Yttertaket bör bytas snarast för att undvika vattenskador. Virket under takplåten är till vissa delar rötskadat pga vattenläckor. I samband med takarbetena monteras byggnadsställningar och med fördel kan dessa nyttjas vid samtidig fasadrenovering.

Kvarstående stambyte bör ske snarast dock senast inom 5 år för undvikande av ev. vattenskador.

Då såväl tak, fasader som stambyte är bidragsberättigat bör åtgärderna vidtagas snarast möjligt enär förändringar kan ske beträffande bidragen. Prisnivån på arbetena är dessutom just nu förhållandevis låga.

Anmärkningar

Noterade anmärkningar omfattar vid besiktningen konstaterade synbara skador och tecken på föreliggande akuta renoveringsbehov. De brister och fel som konstaterats vid de stickprovsvis besiktade lägenheterna torde ge indikation om brister och fel som är generella för hela byggnaden.

Besiktningen är översiktig och ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordbalken.

Kostnader

Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens kostnadsnivå.

För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag, bör programhandlingar upprättas och anbuds-förfarande användas.

Överslagsmässig kostnadsbedömning

Nedan har tecknats de åtgärder som efter besiktning bedöms vara mest kostnadskrävande och som bör utföras inom 6-7 år eller ev. tidigare .

Invändigt

Trapphus:

Målning väggar och tak inkl. dörrar kronor 100.000:-

Tvättstuga:

Utökning av utrymme, justering ventilation, målning väggar, tak och golv samt utökning maskiner och utrustning kronor 200.000:-

Stambyte inkl. kallvattenledningar i 12 lägenheter samt byte elstigare i två trapphus kronor 1.300.000:-

Byte elledningar i samtliga lägenheter samt butiker kronor 220.000:-

Renovering och ev. förstärkning av stålkonstruktion för gårdsbjälklag kronor 150.000:-

Utvändigt

Omtäckning yttertak inkl. ställningar kronor 410.000:-

Omputsning av gårdsfasader samt gårdsmur exkl. ställningar kronor 370.000:-

Ställningar för gårdsfasader kronor 45.000:-

Samtliga ovanstående priser är inklusive moms.