

716402-8396

1987-03-23

#### A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen har bildats av hyresgästerna i fastigheten. Föreningen Dykaren 23 i Stockholm är registrerad 1986-06-27 hos Länsstyrelsen i Stockholms län och har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostaden med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgats i § 3 bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Kostnaderna för fastighetens förvärv avser föreningens slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader m m grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

#### B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Dykaren 23, Stockholms k:n
Areal:	587 kvm, fri och egen grund.
Planförhållande:	Stadsplan fastställd 1934-09-28, Pl 1376 A med tilläggsbestämmelser 1976-12-15 och 1983-10-21, Pl 6734 resp 7654 A.
Belägenhet:	Igeldamsgatan 10, 112 49 Stockholm.
Byggnadsår:	Fastigheten är bebyggd år 1929 med ett 6-våningars hyreshus av sten med vind och källare. Byggnaden renoverades helt år 1985 med statliga lån. I övrigt, se byggnadsbeskrivning.
Beskrivning:	Lägenhets- och byggnadsbeskrivning enl besiktningsprotokoll. Lägenheternas andelstal enl tabell F.
Inflyttning:	Lägenheterna är bebodda.



Bromma 1986-07-24  
BW/al

	BESKRIVNING =====	Besiktning <u>1985-10-17</u>
<u>OBJEKT</u>	DYKAREN NR 23	
Adress	Igeldammsgatan 10	
Stadsdel	Kungsholmen	
Stad och län	Stockholm	
Ägare o uppdragsgivare	Byggnadsfirman Viktor Hanson AB Att. Bengt Lindén	
<u>TOMT</u>	Äganderätt	
Areal	585 m2	
Gällande plan- bestämmelser	Stadsplan fastställd 1934-09-28, P1 1376 A med tilläggsbestämmelser 1967-12-15 och 1983-10-21, P1 6734 resp 7654 A	
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnet	
Läge	Belägen vid lugn bostads- gata strax norr om Frid- hemsplan på Kungsholmen	
<u>BYGGNAD</u>	6-våningars bostadshus av sten med källare och vind	
Byggnadsår	1929	
Ombyggd	1985	



Dykaren 23

Lägenhetsyta, bostäder	1.318 m2
kontor	41 "
lager	81 "
Lägenhetsyta, totalt	1.440 m2
Bostadslägenheter	1 st om 1 rum och kokvrå 10 st om 1 rum och kök 17 st om 2 rum och kök <u>1 st om 4 rum och kök</u>
Totalt	29 st bostadslägenheter
Lokaler	1 st kontor/lager i kv med pentry och toalett
Källarutrymmen	Tvättstuga, undercentral för fjärrvärme
Vindsutrymmen	Förråd, hissmaskinrum
Undergrund	Berg
Grundläggning	Betong
Grundmurar	Betong
Ytterväggar	Tegel
Bjälklag över källare	Betong
Bjälklag, övriga	Betong
Yttertak	Galvaniserad plåt
Gårdsbeläggning	Planteringar och grusytor
Fasad åt gata	Puts
Fasad åt gård	Puts
Fönster	3-glas
Trapphus	1 st med sopnedkast, el portstängning, kodlås samt med plan- och stegbeläggningar av kalksten

P



## Dykaren 23

Hissar	1 st för 3 personer
Invändig väggbehandling	Puts
Invändig takbehandling	Puts
Golvbeläggningar	Linoleum/slipat trä i sällskapsrum Linoleum/heltäckande matta i sovrum Vinylplattor i kök Linoleum i hallar
Köksinredningar	El spis, kyl/frysskåp, rostfri diskbänk, skåpinredningar i modernt utförande
Badrum, golv väggar inredning	Plastmatta Kakel/målade Tvättställ, wc-stol och separat dusch
Tvättstuga, utrustning	3 st helautomatiska tvättmaskiner, 2 st centrifuger
Torkrum, utrustning	Torkskåp
Mangelrum, utrustning	El valsmangel
Sopphantering	Sopnedkast, soprum i kv, soplift
Uppvärmning	Fjärrvärme med värmeväxlare, cirkulationspumpar, variatorreglerad shuntventil
Utförda energisparåtgärder	Tilläggsisolering vindsbjälklag, termostatventiler på radiatorer
Installationer	Vatten och avlopp, 3-fas växelström, centralantenn, mekanisk ventilation

VÄRDERINGSMANNENS OMDÖME

Planlösning	God
Standard	Modern



Dykaren 23

Bostadsläge

Gott

Underhållsskick

Mycket gott

LENNART LJUNGQUIST  
Fastighetsvärderingar AB

  
Bengt Wedin

### C. KOSTNADER FÖR DYKAREN 23

Köpeskilling:	13.100.000
Lagfart etc ca:	216.500
Ombildningskostnad ca:	27.500
Avsättning till yttre underhåll	<u>56.000</u>
	<u>13.400.000</u>

Taxeringsvärde: 775.000 kr (uppskattat)

### FINANSIERINGSPLAN FÖR FÖRENINGEN

Lån i bostadsrättsföreningen:	8.912.000
Grundavgifter bostadsrätter:	3.472.631
Grundavgifter hyresrätter:	<u>1.015.369</u>
	<u>13.400.000</u>

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Konverter</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränta kr</u>	<u>Amort</u>	<u>TOTALT</u>
Hypotek	6.781.000	5 år	11.80	800.158	23.055	823.213
LBN	2.131.000	30 år	13.40	285.554	17.048	302.602
<b>TOTALT 8.912.000</b>				<b>1.085.712</b>	<b>40.103</b>	<b>1.125.815</b>

Avgår räntebidrag (garanterad rta 2,60 %) - 885.320  
Inkl räntekomp. för fastighetsskatt

### ÅRLIGA AVSÄTTNINGAR:

YTTRE UNDERHÅLL: 0,3 % av 13.400.000 40.200  
280.695

	Transport	280.695
Drift beräknad till (se nedan)		<u>210.000</u>
		490.695
Totala kostnader:		
Beräknade uthyrningsinkomster (garage o hyresrätter) ./.		<u>213.260</u>
Årsavgift		<u><u>277.435</u></u>

Den garanterade räntan från länsbostadsnämnden höjs med 0,25%/år vilket medför en årsavgiftsökning på ca 23.000 kr/år för föreningen.

#### D. BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

Skatter *	10.850
Försäkringar	4.800
Vatten- och avloppsavgifter	8.000
El	15.000
Värme	65.000
Sotning	2.000
Renhållning	9.000
Löpande underhåll	35.000
Fastighetsskötsel	19.000
Förvaltning, kameral	31.200
Oförutsett	<u>10.150</u>
	210.000

\* Skatten är beräknad på taxeringsvärdet 775.000 och en fastighetsskatt på 1,4 %.

## E. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL OCH OMBYGGNAD

Något reparationsbehov finnes ej idag då fastigheterna renoverades helt 1985. Ev fel och brister kommer att åtgärdas i samband med efterkontroll av utförd slutbesiktning.

I samband med köpet finnes 56.000 kronor disponibla för att utgöra en grundplåt för kommande reparationer.

## F. REDOVISNING AV ÅRSavgIFTER OCH GRUNDAvgIFTR

Grundavgifterna för hyresrätterna utlånas av bostadsrättshavarna till bostadsrättsföreningen mot en revers motsvarande varje hyreslägenhets grundavgift. Reversen förfaller, om medlemmarna så påfordrar, till betalning då respektive lägenhet blivit fri från hyresgäst och kan upplåtas med bostadsrätt enligt §2 i bostadsrättslagen. I annat fall skall grundavgift erläggas till dispositionsfond eller fond för underhåll om ej annat beslutats i Bostadsrättsföreningen.

LGH NR	YTA	BESK	ANDELS TAL I %	AVS INRE	AMORT I BRF	ÅRSavg. BRF	ANDELS VÄRDE	GRUND AVG	LAN BRF	TILL	SUMMA /LGH
1	88.00	4 ROK	5.306	0	2750	19026	711035	238144	69631		307775
2	19.00	1 ROK	1.978	0	1025	7093	265076	88781	25959		114739
3	55.00	2 ROK	3.928	0	0	0	526378	176297	0		0
4	55.00	2 ROK	3.928	0	2036	14085	526378	176297	51548		227845
5	35.00	1 ROK	2.906	0	1506	10418	389359	130406	38130		168536
6	55.00	2 ROK	3.928	0	2036	14085	526378	176297	51548		227845
7	55.00	2 ROK	3.928	0	2036	14085	526378	176297	51548		227845
8	35.00	1 ROK	2.906	0	0	0	389359	130406	0		0
9	47.00	2 ROK	3.613	0	0	0	484164	162159	0		0
10	35.00	1 ROK	2.906	0	1506	10418	389359	130406	38130		168536
11	55.00	2 ROK	3.928	0	2036	14085	526378	176297	51548		227845
12	55.00	2 ROK	3.928	0	0	0	526378	176297	0		0
13	35.00	1 ROK	2.906	0	1506	10418	389359	130406	38130		168536
14	47.00	2 ROK	3.613	0	1873	12955	484164	162159	47414		209573
15	35.00	1 ROK	2.906	0	1506	10418	389359	130406	38130		168536
16	55.00	2 ROK	3.928	0	2036	14085	526378	176297	51548		227845
17	55.00	2 ROK	3.928	0	2036	14085	526378	176297	51548		227845
18	35.00	1 ROK	2.906	0	0	0	389359	130406	0		0
19	47.00	2 ROK	3.613	0	1873	12955	484164	162159	47414		209573
20	35.00	1 ROK	2.906	0	1506	10418	389359	130406	38130		168536
21	55.00	2 ROK	3.928	0	2036	14085	526378	176297	51548		227845
22	55.00	2 ROK	3.928	0	2036	14085	526378	176297	51548		227845
23	35.00	1 ROK	2.906	0	1506	10418	389359	130406	38130		168536
24	47.00	2 ROK	3.613	0	1873	12955	484164	162159	47414		209573
25	29.00	1 ROK	2.672	0	0	0	357994	119901	0		0
26	49.00	2 ROK	3.636	0	1885	13037	487230	163186	47714		210900
27	49.00	2 ROK	3.636	0	1885	13037	487230	163186	47714		210900
28	29.00	1 ROK	2.672	0	0	0	357994	119901	0		0
29	37.00	1.5 ROK	3.120	0	1617	11188	418131	140043	40947		180990
S:A	1318.00		100.000	0	40103	277435	13400000	4488000	1015369		4488000



G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem, som innehar bostadsrätt, skall erlägga grundavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som kräver höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens uppläsning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 1986-11-17

Margareta Perdahl  
Inga-Britt Pirrup

Sören Wæin  
Anita Segal

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

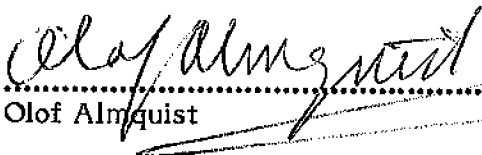
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen, granskat upprättad ekonomisk plan 1986-11-17 för Bostadsrättsföreningen Dykaren 23 i Stockholm får härmed avge följande intyg.


Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen beträffande slutlig förvärvskostnad stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Vi anser även att 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.

Linköping 1986-11-26

  
.....  
Olof Almqvist

  
.....  
Leif Passmark

Av Bostadsstyrelsen förklarade behöriga med avseende å hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planen.