

**EKONOMISK PLAN 2000 01 25
FÖR**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TENDERN 10
org nr 769603-9325**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

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

Planen har upprättats med biträde av
Jur kand Urban Wiman
Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 STOCKHOLM

Tel 08 - 34 05 02
Telefax 08 - 729 00 56



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tendern 10 i Stockholm, registrerades den 12 februari 1999 i Patent- och Registreringsverket med organisationsnummer 769603-9325. Föreningen 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 upprättade styrelsen 1999 03 19 en ekonomisk plan för föreningen. Planen låg till grund för upplåtelser av bostadsrätter i anslutning till att föreningen förvärvade och tillträdde fastigheten Tendern 10 i april 1999. Förevarande ekonomiska plan har upprättats med beaktande av 3 kap 4 § bostadsrättslagen när föreningen avser upplåta lägenhet nr 4 med bostadsrätt. Härutöver har insatserna för lägenheterna nr:s 12, 13, 17, 18, 22 och 23 ändrats. De nya insatserna framgår av förteckningen under punkt 10.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Inflyttning har skett i samtliga lägenheter. Upplåtelse av bostadsrätt nr 4 beräknas ske under första kvartalet 2000, så snart den ekonomiska planen registrerats.

Det under punkt 5 upptagna taxeringsvärdet avser år 1999. Ny taxering kommer att ske under innevarande år. Det kommer att medföra nytt värde och förändrad fastighetsskatt. Det är idag okänt vad värdet blir.



2. Beskrivning av fastigheten

OBJEKT

Fastighet	Tander 10
Adress	Völundsgatan 1, 113 21 Stockholm
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

MARK

Area	369 m2
Planbestämmelser	Detaljplan, f d stadsplan, 1) fastställd 1919 28 07 13 0180 -UTL197P452 2) fastställd 1980 10 28 0180 - 7601A
Ändamål	Bostäder
Vatten och avlopp	Ansluten till kommunens allmänna nät
Värme	Kommunens fjärrvärmenät
Dispositions rätt	Äganderätt
Läge, område	Belägen i Vasastaden, Atlas-området.
Service o kommunikationer	All kommersiell och allmän service samt allmänna kommunikationer (buss o T-bana) finns inom gångavstånd (S:t Eriksplan)
Attraktivitetsbedömning	Bra bostadsläge

BYGGNAD

Gathus	1 Huskropp i 5 våningsplan med källare och vind
Byggnadsår	Omkring 1920
Uthyrningsbar area	Bostäder 1.241 kvm (25 lägenheter) <u>Lokaler 148 kvm (6 lokaler)</u> Totalt 1.389 kvm

Forts ...

... forts beskrivning av byggnad

Vind	Hissmaskinrum
Källarutrymme	Värmecentral, el-central, lokaler, tvättstuga
Undergrund	Lera och berg
Grundmurar	Natursten, pålad
Stomme	Bärande tegelmurverk och betong
Bjälklag	Betong över källaren, Övriga bjälklag är av trä.
Yttertak	Tegel, plåt
Takrännor	Målad galvplåt
Fönsterbleck	Målad galvplåt
Fasadbehandling	Puts, avfärgad
Fönster	Kopplade tvåglasfönster
Balkonger	Saknas
Franska balkonger	Vissa lägenheter. Plattan av betong. Räcken gjuten i betong
Entréer	1st
Trapphus	1st med plan- och stegbeläggningar av marmor. Lägenhetsdörrar av ek. Målade väggar.
Hiss	1 st
Tvättstuga	1 gemensamma tvättstuga källaren med modern utrustning.
Sophantering	Soptunnor på gatan.
Uppvärmning	Vattenburen centralvärme och varmtappvatten i samtliga lägenheter
Installationer	Va El Centralantenn

Forts...

h

... forts beskrivning av byggnad

Ventilation Självdrag

Anslutningar Va till allmänna nätet
El allmänna nätet

El-utrustning Lägenheterna har växelström

Gemensamma Se tvättstuga
utrymmen

Gemensamhetsanläggningar

Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning föreligger ej

Servitut Fastigheten är inte belastad med kända servitut

Underhållsskick

(Yttre) Normalt

Lägenheter inredning

Planlösning God

Standard Varierande

Underhållsskick
(Inre) Varierande, normalt till eftersatt

Väggar - inner Målade ytor/tapeter

Tak - inner Målade ytor

Golv Linoleum/plastmatta/ekparkett i hall, kök och allrum/sovrums
Ekiparkett vardagsrum

Kök - inredning Ursprunglig inredning. Rostfri diskbänk/insatslåda, kyl o
frys-skåp, gasspis samt skåpinredning .

Forts...

la

... forts beskrivning av byggnad - Inredning lägenheter

Bad / Duschrum Golv - keramiska plattor, plastmatta
 Väggar - Kakel
 Inredning - Fristående badkar alternativt dusch, wc-stol, tvättställ

I regel ursprunglig inredning. Vissa badrum omgjorda på senare år.

3. Renoveringsbehov

Föreningen har genom Ljungquist Fastighetsvärderingar Småhus AB i februari 1999 låtit besiktiga fastigheten och tillhörande byggnad med avseende på skick och underhåll. Bolaget har den 26 februari 1999 avgivit utlåtande häröver. Det läggs som bilaga A till planen.

Det i utlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom de närmaste åren med start så snart föreningen tillträtt fastigheten. De uppskattade kostnaderna härför täcks av den renoveringsfond som reserveras i anskaffningskostnaden. Fonden bedöms också täcka kostnaderna för nya badrum och ny el i alla lägenheter. Kostnaderna för det årliga löpande underhållet bedöms ligga inom ramen för den årliga avgiften.

Lägenheternas inre

Lägenheterna inre skick varierar och är i de flesta fall i behov av renovering. Enligt föreningens stadgar åvilar det inre underhållsansvaret bostadsrättshavaren. Ingen del av årsavgiften avsätts till fond för inre underhåll.

4. Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara försäkrad till fullvärde.

Ch

5. TAXERINGSVÄRDE 1999

		Bostäder	Lokaler
BYGGNAD	3 542 000	3 160 000	382 000
MARK	<u>1 632 000</u>	<u>1 632 000</u>	<u>0</u>
SUMMA	5 174 000	4 792 000	382 000

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	17 362 500	
Lagfart	261 262	
Disp medel	500 000	(Ombildningskostnader + likviditet för föreningen)
Rep fond	<u>3 600 000</u>	
SUMMA	21 723 762	

Reparationer

Rep fond avser byte av stammar inkl nya badrum, översyn av tak, fönster, m m
Godhetsfullt se under punkt 3.

7. FINANSIERINGSPLAN

			Insatser	
Insatser	14 404 071		Samtliga	15 723 762
Upplåtelseavg	334 000	(avser lgh 4)	Ej upplåtna	1 319 691
Lån	6 000 000		Upplåtna	14 404 071
Lån	985 691			
SUMMA	21 723 762			

Förteckning lån (samtliga lån tages i banken)

	Belopp	Rta %	Rta kr	Amort	
Lån 1	6 000 000	4,60%	276 000	50 000	Fast ränta 5 år
Lån 2	985 691	3,80%	37 456	0	Rörligt lån
Summa	6 985 691		313 456	50 000	

lg

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

ÅR	2000	2001	2002	2003	2004	2005
a) Kapitalkostnader						
Räntor	313 456	311 556	309 656	307 756	305 856	303 956
Amort/avskrivning	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
b) Drift o underhåll						
Underhåll	40 000					
Förvaltning, ek	30 000					
Fast skötsel	35 000					
Arvoden	20 000					
Försäkring	12 000					
Renhållning	10 000					
Ventilation	5 000					
Värme	120 000					
Vatten	30 000					
Städning	17 000					
Avgifter	10 000					
El	15 000					
Hiss	5 000					
Oförutsett	30 000					
Inkomstskatt	0					
<i>Delsumma</i>	<i>379 000</i>	<i>386 580</i>	<i>394 312</i>	<i>402 198</i>	<i>410 242</i>	<i>418 447</i>
c) Fast skatt	75 700	75 700	75 700	75 700	75 700	75 700
d) Fond avs (yttre)	15 522	15 522	15 522	15 522	15 522	15 522
SUMMA	833 678	839 358	845 190	851 176	857 320	863 625

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	661 995	667 675	673 507	679 493	685 637	691 942
Bostadshyror	77 143	77 143	77 143	77 143	77 143	77 143
Lokalhyror	94 540	94 540	94 540	94 540	94 540	94 540
<u>Ränteintäkter</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA	833 678	839 358	845 190	851 176	857 320	863 625

LIKVIDITET	315 522	331 044	346 566	362 088	377 610	393 132
per 31/12	2000	2001	2002	2003	2004	2005

66

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh	Plan	Om- fattning	Yta	Andelstal alla <u>borätter</u>	Insatser alla borätter	Insatser borätter Jan 2000	Årsavgift	Årsavg månad	Hyror
1	Bv	2 RoKB/D	65,0	5,01	787 723	787 723	36 203	3 017	
2	Bv	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
3	Bv	2 RoKB/D	66,0	5,07	797 953	797 953	36 673	3 056	
4	Bv	2 RoKB/D	58,0	4,55	716 111	716 111	32 912	2 743	
5	Bv	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
6	1	2 RoKB/D	58,0	4,55	716 111	716 111	32 912	2 743	
7	1	1 RoKB/D	38,0	2,99	470 588	470 588	21 628	1 802	
8	1	2 RoKB/D	65,0	5,01	787 723	787 723	36 203	3 017	
9	1	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
10	1	2 RoKB/D	66,0	5,07	797 953	797 953	36 673	3 056	
11	2	2 RoKB/D	58,0	4,75	746 802	746 802	34 322	2 860	
12	2	1 RoKB/D	38,0	2,99	470 588	470 588	21 628	1 802	
13	2	2 RoKB/D	65,0	5,40	849 104	849 104	39 024	3 252	
14	2	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
15	2	2 RoKB/D	66,0	5,27	828 643	828 643	38 084	3 174	
16	3	2 RoKB/D	58,0	4,75	746 802	746 802	34 322	2 860	
17	3	1 RoKB/D	38,0	2,99	470 588		0		30 033
18	3	2 RoKB/D	65,0	5,40	849 104	849 104	39 024	3 252	
19	3	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
20	3	2 RoKB/D	66,0	5,27	828 643	828 643	38 084	3 174	
21	4	2 RoKB/D	58,0	4,75	746 802	746 802	34 322	2 860	
22	4	1 RoKB/D	38,0	2,99	470 588	470 588	21 628	1 802	
23	4	2 RoKB/D	65,0	5,40	849 104		0		47 110
24	4	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
25	4	2 RoKB/D	66,0	5,27	828 643	828 643	38 084	3 174	
26	Kv	Lokal	22,0						21 000
27	Kv	Lokal	34,0						24 000
28	Kv	Lokal	2,0						1 640
29	Kv	Lokal	19,0						9 500
30	Kv	Lokal	31,0						14 400
31	Kv	Lokal	40,0						24 000
SUMMA			1 389,0	100,0	15 723 762	14 404 071	661 995	55 166	171 683
varav bostäder			1 241,0						77 143
varav lokaler			148,0						94 540

LG

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

- A. Årsavgifter skall erläggas för bostadsrätterna till bestridande av löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.

Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

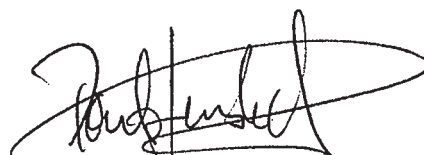
I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenheten.

- B. Inom föreningen skall följande fonder bildas:
- Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- C. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

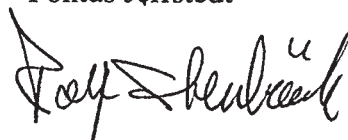
Stockholm den 25 januari 2000

Bostadsrättsföreningen Tendern 10


Michael Lindskog


Pontus Jerrstedt


Katarina Setterlind Janhart


Rolf Stenbäck

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående nya ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen
Tendern 10
i Stockholm kommun, betygas
Sundsvall 8/1 1999
Utan avgift

Inga-Lena Alagarp

U2

12. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2000 01 25 för Bostadsrättsföreningen Tendem 10 i Stockholm, får härmed avge följande intyg.

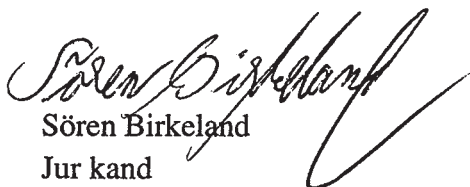
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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 25 januari 2000


Sören Birkeland
Jur kand


Kjell Karlsson
Jur kand

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

Advokatfirman Carler AB
Box 7557
103 93 Stockholm

Telefon 08 - 411 24 30
Telefax 08 - 411 24 35

Delta Advokatbyrå AB
Box 83
101 21 Stockholm

Telefon 08 - 21 14 01
Telefax 08 - 21 70 78

Bromma 1999-02-26

OD 60781

UTLÅTANDE

avseende fastigheten Tondern 10, Völundsgatan 1, i Stockholms kommun.

Uppdrag

Av Brf Tondern 10 genom Urban Wiman har undertecknat företag erhållit i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet. Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med en bostadsrättsförenings köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Kort beskrivning av byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1920. Huset har 5 våningar samt källare.

Undergrunden utgörs av lera och berg. Byggnaden vilar på en grundmur av natursten som är pålad enligt tekniska nämndhusets grundläggningssektions kartor. Källare och övriga våningar har stomme av natursten och tegel. Källargolv av betong. Bjälklaget över källaren är av betong. Övriga bjälklag är av trä. Vindsbjälklaget är av tegel.



Byggnaden innehåller 26 st bostadslägenheter och lokaler samt 4 st lokaler i källarplanet och på vinden. En gemensam tvättstuga finns i källarplanet. Undercentral för fjärrvärme finns i källarplanet. Hiss finns i byggnaden.

Utrymmen som inte var tillgängliga vid besiktningstillfället hissmaskinrum samt 4st lokaler i källarplanet. Av 26 st lägenheter har endast 5 st besiktigas för att kunna erhålla en ungefärlig status på lägenheternas renoveringsbehov invändigt.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl moms och i dagens prisläge.

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Byggnadsdel
Brist
Skada/risk
Bedömd åtgärd
Mängd
Aktualitet
Kostnad | Yttertak av tegel.
Spräckta tegelpannor.
Risk för läckage med rötskador som följd i underliggande träinbrädning.
Vi bedömer att man i första hand skall byta ut tegelpannor som är spräckta därefter underlagspappen inom 5 år.
Ca 10 tegelpannor, underlagspapp om ca 90 m ²
Tegelpannor snarast, Underlagspappen inom 5 år
Ca 3500 kr för att åtgärda tegelpannorna, Underlagspapp och läkt ca 25 000 kr |
| 2. | Byggnadsdel
Brist/Risk
Omfattning
Bedömd åtgärd
Aktualitet
Kostnad | Yttertak av plåt
Färgen på plåttaket har lossnat från sitt underlag.
Lokala områden
Vi bedömer att man bör måla om plåttaket lokalt.
Snarast
Ca 10 000 kr |



- | | |
|---|---|
| <p>3. Byggnadsdel
Brist/Risk
Bedömd åtgärd</p> <p>Mängd</p> <p>Aktualitet</p> <p>Kostnad</p> | <p>Vatten och avloppsstammar.
 Börjar bli uttjänta lokala reparationer har utförts.
 Vi bedömer att man bör byta ut samtliga avloppstammar i byggnaden förutom den avloppsstam som är utbytt i alla enrumslägenheter.
 Ca 9 stammar i 5 våningar, d.v.s ca 45 punkter samt dragning i källaren.
 Inom 3 år
 Ca 1.800.000 Kr</p> |
| <p>4. Byggnadsdel
Brist/Risk</p> <p>Omfattning</p> <p>Bedömd åtgärd</p> <p>Mängd</p> <p>Aktualitet</p> <p>Kostnad</p> | <p>Ventilation
 Någon Ovk är ej utförd i byggnaden enligt fasighetsförvaltaren Roger på Vvs Polar.
 Hela byggnaden.
 Vi bedömer att man bör åtgärda ventilationen med att städa ur kanalerna och därefter utföra en OVK.
 Samtliga utrymmen i byggnaden.
 Snarast.
 För att städa ur kanalerna ca 30 000 kr</p> |
| <p>5. Byggnadsdel
Brist/Risk
Bedömd åtgärd</p> <p>Mängd</p> <p>Aktualitet</p> <p>Kostnad</p> | <p>Expansionkärl
 Risk för läckage från vinden-föreligger.
 Vi bedömer att man bör installera ett tryckkärl i källarplanet för att undvika vattenskador i byggnaden.
 Ett kärl.
 Snarast
 15 000kr</p> |
| <p>6. Byggnadsdel
Brist/Risk</p> <p>Bedömd åtgärd</p> <p>Mängd</p> <p>Aktualitet</p> <p>Kostnad</p> | <p>Balkongräcken och balkongplattor mot gatusidorna.
 Risk för och fortsatt skadeutveckling föreligger på grund av att stolpar och räcken vittrat sönder.
 Vi bedömer att man bör gjuta om skadade räcken och stolpar samt åtgärda tätskiktet på balkongplattorna.
 En överliggare, två balkonger underkant, tio stycken pelare.
 Snarast
 ca 100 000 kr</p> |

-
- | | | |
|----|---------------|---|
| 7. | Byggnadsdel | Fasad mot gatusidan. |
| | Brist/Risk | Sprickor och lös puts. |
| | Bedömd åtgärd | Vi bedömer att man i samband reparation av balkongräcken bör åtgärda sprickor och lösputs på fasaden. |
| | Mängd | På takfoten lokalt samt hörnan av gatufasaden ca 5 m ² |
| | Aktualitet | Snarast |
| | Kostnad | ca 10 000 kr |
-
- | | | |
|----|---------------|---|
| 8. | Byggnadsdel | El installationer |
| | Brist/Risk | Otillräcklig kapacitet och delvis uttjänta ledningar. |
| | Omfattning | El servis från gatan in till byggnaden, stigaledningar till lägenheterna samt undercentraler i lägenheterna. |
| | Bedömd åtgärd | Utbyte av el servis, ny huvudcentral med mätare utbyte av stigaledare till lägenheterna, nya gruppcentral i varje lägenhet. Ledningarna i lägenheterna svarar varje lägenhetsinnehavare för |
| | Aktualitet | Snarast |
| | Kostnad | Totalt ca 500 000 kr |
-
- | | | |
|----|---------------|--|
| 9. | Byggnadsdel | Fönsterbågar och karmar. |
| | Brist/Risk | Färgen har släppt från sitt underlag. |
| | Omfattning | Fönsterbågar och karmar. |
| | Bedömd åtgärd | Tvättas och målas. |
| | Mängd | ca 74 st |
| | Aktualitet | Inom 5 år |
| | Kostnad | Ca 1000 kr per fönster och karm totalt ca 75 000 kr. |
-
- | | | |
|-----|---------------|---|
| 10. | Byggnadsdel | Gårdsplan innergård. |
| | Brist/Risk | Dålig avrinning och trasigt ytskikt. |
| | Omfattning | Hela gårdsplan. |
| | Bedömd åtgärd | Vi bedömer att man bör asfaltera gårdsplanen så att inte vatten kan rinna in grundmurarna |
| | Mängd | Ca 50m ² |
| | Aktualitet | Snarast |
| | Kostnad | Ca 25 000kr |

Upplysningar/Information.

I uppdraget ingår inte enskilda lägenheters renoveringsbehov. Med anledning av besiktningarna i 5 st lägenheter bedömer dock vi att det finns ett renoveringsbehov av badrum och elinstallationer i lägenheterna.

För att få ett grepp om renoveringsbehovets omfattning och kostnader bör alla lägenheter besiktigas.

Sammanställning

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	1-4-5-6-7-8-10	683.500
Inom 3 år	3	1.800.000
Inom 5 år	1-9	100.000

Lägenhetsreparationer är ej inräknade.

Till ovanstående kommer normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

LJUNGUQUIST
Fastighetsvärderingar Småhus AB



Göran Gentzchien/Ove Dahl