

851 81 Sundsvall
Tel kundservice: 060-18 40 40
Tel växel: 060-18 40 00 Fax: 060-12 98 40
bolagsverket@bolagsverket.se bolagsverket.se

Domaren i Karlstad



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket

Sundsvall

050705

Ulf Axelsson

E K O N O M I S K P L A N (def.)

för Hyresgästföreningens i Karlstad Bostadsrättsförening Domaren.

E K O N O M I S K P L A N (def.)

för Hyresgästföreningens i Karlstad Bostadsrättsförening Domaren.

Fastigheterna nr 11 Hus A och B i kv. Domaren.

Föreningen har till ändamål att, efter förvärfvande av egendom (-ar) inom Karlstad förvalta nämnda egendom (-ar) samt att däri åt vissa av sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

För föreningens ovannämnda fastigheter har tidigare lämnats redogörelse enligt prel. ekonomisk plan emottagen av länsstyrelsen den 6/10 1944.

Byggnadsbeskrivning m.m.

Byggnaderna ha vardera 4 bostadsvåningar samt källarvåning och vindsvåning med förvaringsutrymmen.

I källarvåningarna finnes bl.a. tvättstuga med maskinell utrustning, torkrum, mangelrum med motordriven mangel samt cykelstall. Till varje lägenhet finnes förvaringskontor och även matkällare.

Värmeanläggningen är ansluten till befintlig central i kv. Domaren nr 11, hus B.

Grundmurarna äro av betong. Stommarna äro i huvudsak av tegel.

Balklagen äro i huvudsak utförda av armerad betong.

Mellanväggarna i bostadsvåningarna äro i regel av plattor. Lägenheterna åtskiljande mellanväggar samt väggar mot trapphus äro i regel av tegel.

Yttertak äro beklädda med galv.plåt.

Entréer och trappplaner äro belagda med marmor.

Huvudtrappornas steg äro av marmor.

I varje trappuppgång finnes hiss.

Sopnedkast finnes i varje trappuppgång.

Badrummen ha marmorgolv. Övriga lägenhetsgolv äro delvis av furu eller gran. Delvis äro golven av ekparkett.

Lägenheternas fönsterbänkar äro av marmor.

Lägenhetssnickerierna äro av furu och med i huvudsak lövträfanerade dörrar.

Köken äro bl.a. försedda med kylskåp, emaljerad el.spis samt med diskbänk av rostfritt stål.

Badrummen äro försedda med bl.a. emaljerat badkar.

Lägenheterna äro försedda med centralantenn.

Taxeringsvärde kr. 570.000:-.

Brandförsäkringsvärde kr. 715.000:-.

(Brandförsäkringen är ordnad hos Försäkringsanstalten Samarbete enligt s.k. 10-års förbindelse).

Anskaffningskostnad enligt Statens Byggnadslånebyrå = kr. 731.230:- (inkl. räntekompensation).

Köpeskilling för närmast föregående ägares fång kr. 53.760:- = tomtpriset (brutto inkl. gatumarkersättning).

Kostnad för fastigheternas förvärv m.m.

Köpeskilling för föreningens fång kr. 729.000:- inkl. ovanstående tomtpris och kostnader för lagfart samt för trädgårdsanläggning.

Kostnader för föreningens bildande ha icke särskilt uttagits.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Våning	N:r	Rum	Kök	Mätrum Kökert	Hall eller kapprum	Badrum	Jungrökammare Klädkåp	Butik eller annan lokal	Andelsvärde kr.	Yta i m ² c:a	Ber. grundavgift kr.	Ber. årsavgift kr. ¹⁾ (inkl. fonder)	Ber. hyra för läg., som skola uthyras kr. ¹⁾ (inkl. fonder)
<u>Hus A.</u>													
I	1	2	1	1	1	1			21.565:-	62,-	1.085:-	1.062:-	✓
	2	2	1		2	1			19.300:-	57,-	970:-	950:-	✓
	3	1	1		2	1			16.066:-	44,-	810:-	791:-	✓
	4	2	1	1	1	1			22.104:-	62,-	1.115:-	1.088:-	✓
II	1	2	1	1	1	1			22.859:-	62,-	1.150:-	1.126:-	✓
	2	2	1		2	1			21.134:-	57,-	1.065:-	1.041:-	✓
	3	2	1		2	1			21.134:-	57,-	1.065:-	1.041:-	✓
	4	2	1	1	1	1			22.859:-	62,-	1.150:-	1.126:-	✓
III	1	2	1	1	1	1			23.506:-	62,-	1.185:-	1.157:-	✓
	2	2	1		2	1			21.349:-	57,-	1.075:-	1.051:-	✓
	3	2	1		2	1			21.349:-	57,-	1.075:-	1.051:-	✓
	4	2	1	1	1	1			23.506:-	62,-	1.185:-	1.157:-	✓
IV	1	2	1	1	1	1			23.937:-	62,-	1.205:-	1.179:-	✓
	2	2	1		2	1			21.780:-	57,-	1.095:-	1.072:-	✓
	3	2	1		2	1			21.780:-	57,-	1.095:-	1.072:-	✓
	4	2	1	1	1	1			23.937:-	62,-	1.205:-	1.179:-	✓
<u>Hus B.</u>													
I	1	3	1		2	1			31.916:-	92,5	1.605:-	1.572:-	✓
	2	1	1		1	1			15.203:-	38,-	765:-	749:-	✓
	3	4	1		2	1	1		39.787:-	119,-	2.005:-	1.959:-	✓
II	1	3	1		2	1			33.426:-	92,5	1.685:-	1.646:-	✓
	2	2	1		1	1			21.026:-	54,-	1.060:-	1.035:-	✓
	3	4	1		2	1	1		42.267:-	119,-	2.130:-	2.081:-	✓
III	1	3	1		2	1			33.749:-	92,5	1.700:-	1.662:-	✓
	2	2	1		1	1			21.241:-	54,-	1.070:-	1.046:-	✓
	3	4	1		2	1	1		42.698:-	119,-	2.150:-	2.102:-	✓
IV	1	3	1		2	1			34.396:-	92,5	1.730:-	1.694:-	✓
	2	2	1		1	1			21.673:-	54,-	1.090:-	1.067:-	✓
	3	4	1		2	1	1		43.453:-	119,-	2.185:-	2.140:-	✓
1) Tillkommer avgift för värme och v.v. beräk- nad efter uttorkningen till kr. 3:60 per m ² och år, varvid räknats med bränslepris = i juli 1939 och full bränsletilldelning:												35.896:-	
Insatslägenheter										=	1.985,- m ²	7.140:-	
S:ma		66	28	8	44	28	4		729.000:-	-	36.705:-	43.036:-	

Tabell II.

Specifikation över lån mot inteckningar samt övriga krediter.

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Lån och krediter	Belopp kr.	Säkerhet	Lånetid 1)	Räntesats i %	Årl. räntebelopp kr.	Årl. räntebelopp (annuiteter) kr.	Anm.
Karlstads Sparbank	387.800:--	Inteckn.	6 mån	3,--	11.624:--	-	
"	64.600:--	"	40,-år	3,--	-	2.784:--	
Statens Byggnadslånebyrå	161.155:--	"	30,-år	4,--	-	7.655:--	2)
Statligt tilläggs lån	66.070:--	3)	10,-år	-	-	-	
Kommunalt lån	12.670:--	4)	10,-år	-	-	-	
Grundavgifter	36.705:--	-	-	-	-	-	
Årlig avgäld (jmf. stadgar)	-	"	c:a 30,-år	-	-	517:--	5)
					<u>11.624:--</u>	<u>10.956:--</u>	

- 1) Sedan fastigheterna färdigställdes ha lånen undan för undan avtalats och lånetiderna äro räknade från resp. reversdata.
- 2) Ann. gäller de första 5,-åren varefter höjning kan ske enligt Statens Byggnadslånebyrås bestämmelser. Ränta under hela amorteringstiden = 4,-- %.
- 3) Härtöver tillkomma kr. 2.230:--; vilka under form av s.k. tilläggs lån lämnats såsom kompensation för ränteförluster å tillfälligt lån i avvaktan på tilläggs lånets utanordnande.
- 4) Lånet löper med samma villkor som det statliga tilläggs lånets, d.v.s. efter 10,-år kan det under särskilda omständigheter uppsägas för återbetalning.
- 5) Efter c:a 30,-år erlättes med hjälp av då bortfallande annuitet å tert.-lån den rest betalning, som erfordras för att sammanlagt 2,50 % av ber. p.k. skall vara betald såsom avgäld till moderfören. på platsen.

Tabell III.

Beräknade löpande utgifter, som ej utgöras av räntor,
amorteringar och avsättningar till inre reparations- och reservfonderna.

Skatter		kr. 3.850:-
Vicevärdarvode		kr. 275:-
Bokföringsarvode		kr. 300:-
Sophämnings- och renhållningsutg. (utöver fastighetsskötarelönen)		kr. 240:-
Sotning		kr. 150:-
Vattenavgifter		kr. 1.280:-
Elström för belysning, hissar och pumpar		kr. 1.960:-
Hissutgifter (exkl. strömkostnader)		kr. 300:-
Reparationer, som ej åligga bostadsrättshavarna (yttre rep.)		kr. 1.350:-
Premier: kombinerad förs. (brandförs., vattenledningsskada och ansvar) samt garantiförs. mot ohyra	kr. 465:-	
avgift till återköpsfond	<u>kr. 197:-</u>	= kr. 662:-
Diverse utgifter		<u>kr. 848:-</u>
	Onerautgifter	= kr. 11.215:-
Fastighetsskötarelönen	= kr. 2.983:-	
Bränsle för värme och v.v. (normalförbrukning) c:a 1.770 hl koks à kr. 2:35	= <u>kr. 4.157:-</u>	<u>kr. 7.140:-</u>
		<u>S:ma kr. 18.355:-</u>

Anm. Fri trappstädning är ej beräknad. Tvättstugeavgifter debiteras extra. Vid förändring av fastighetsskötarelönen, bränslepris eller bränsleförbrukning anpassas avgiften för värme och v.v. härfter. Ovanst. bränslepris = i juli 1939. (I avgiften för värme och v.v. ingå fastighetsskötarelönen och bränslekostnader).

Tabell IV.

Sammandrag över beräknade inkomster och utgifter.

Beräknade inkomster:

Årsavgifter inkl. fonder, enl. tabell I	kr. 35.896:-
Avgifter för värme och v.v., enl. tabell I	<u>kr. 7.140:-</u>
	<u>S:ma kr. 43.036:-</u>

Beräknade utgifter:

Räntor, enl. tabell II	kr. 11.634:-
Annuiteter, enl. tabell II	kr. 10.956:-
Fondavsättningar:	
Inre reparationsfonden c:a kr. 1.744:-	
Reservfonden " " <u>347:-</u> =	kr. 2.091:-
Övriga löpande utgifter, enl. tabell III	<u>kr. 18.355:-</u>
	<u>S:ma kr. 43.036:-</u>

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

- A. Ersättning för rätten att teckna bostadsrätt må efter beslut av styrelsen uttagas. (För de i denna plan redogjorda fastigheterna avses någon ersättning för teckningsrätt icke ifrågakomma).
- B. Ytterligare nybyggnader äro senare icke avsedda bli anslutna till denna förening.
- C. Medlem i föreningen är skyldig vara medlem i HSB i Karlstad u.p.a., där inträdesavgiften är kr. 5:-, vilken avgift utgör engångskostnad. För medlemskap i sistnämnda förening fordras dessutom att en andel å kr. 50:- löses i densamma. - Bostadsrättshavare skall inbetala en grundavgift, vilken alltid beräknas efter lägenhets andelsvärde och utgör c:a 5,- % av detta andelsvärde. - Medlem i föreningen skall vara medlem även i Hyresgästföreningen i Karlstad, där den årliga avgiften f.n. är kr. 5:-. - För bostadsrätt i föreningens fastigheter erläggas, på tider som av styrelsen bestämmas, en av styrelsen fastställd årsavgift, så avvägd att den med hänsyn till lägenhets andelsvärde kommer att motsvara vad å lägenheten belöper av:

- a) Ränta och amortering;
- b) Betalning av onera, avgälder till HSB i Karlstad u.p.a. samt övriga omkostnader för egendomens förvaltning;
- c) Avsättning till reservfond, dispositionsfond och fond för inre reparationer. (Dispositionsfonden bildas av det överskott, som kan uppstå på föreningens verksamhet).

Vidare skall i årsavgiften ingå ersättning för värme och v.v. (anpassas efter vid varje tidpunkt gällande fastighetsskötarelönen, bränslepris och bränsleförbrukning). - I tabell II har angivits att annuiteten å Statens Byggnadslånebyrås lån gäller för de första 5,-åren, varefter höjning kan ske enligt Statens Byggnadslånebyrås bestämmelser. Detta kan medföra motsvarande höjning av årsavgifterna. - Utöver vad som framgår av denna ekonomiska plan få avgifter eller särskilda tillskott till föreningen (enligt 4 § mom. 5 och 6 i bostadsrättslagen) icke av medlem uttagas. - Upplöses föreningen skall, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommen vinst tillfalla HSB i Karlstad u.p.a.

I N T Y G.

Undertecknade, vilka för det ändamål, som avses i 14 § i lagen om bostadsrättsföreningar, granskat förestående ekonomiska plan för fastigheterna nr 11, Hus A och B i kv. Domaren i Karlstad få härmed avgiva följande intyg.

De i planen lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, taxerings- och brandförsäkringsvärden, köpeskilling och övriga kostnader samt lån äro, i den mån de kunnat inhämtas från förefintliga handlingar, överensstämmande med dessas innehåll samt i övrigt med av oss kända förhållanden.

De lägenheterna åsatta andelsvärdena finna vi med hänsyn till de särskilda lägenheternas beskaffenhet vara riktiga och de för bostadsrätt angivna avgifterna äro enligt vår mening skäligen och tillsvidare för föreningens verksamhet tillräckliga, underförutsättning att sträng sparsamhet iakttages och att avgiften för värme och v.v. anpassas efter gällande fastighetsskötarelönen, bränslepris och bränsleförbrukning. (Beräknad bränsleförbrukning är baserad på god skötsel av pannorna).

I planen angivna inkomster och utgifter motsvara vad som i allmänhet för närvarande måste beräknas för fastigheter av förevarande slag. Amorteringarna synas vara relativt låga men detta torde icke gå att undvika på grund av gällande belåningsförhållanden m.m.

Byggnads- och tomtkostnaderna äro fullt skäligen.

Såvitt vi kunna finna, innehåller planen uppgifter i samtliga de hänseenden, som äro av betydelse för bedömande av föreningens ekonomiska verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

På grund av den utav oss sålunda företagna granskningen kunna vi vitsorda riktigheten av lämnade uppgifter samt vederhäftigheten av de beräkningar planen innehåller samt såsom ett allmänt omdöme uttala, att enligt vår uppfattning planen med ovanstående reservationer tillsvidare vilar å tillförlitliga grunder.

Stockholm den 15/13 1946


.....
(Hjalmar Hedström, omb.män)
STOCKHOLMS BOSTADSFÖRENINGARS
CENTRALFÖRENING U.P.A.


.....
(Ingvar Jargén, ingenjör)

Egenhändiga namnteckningar bevittnas:

/BR

.....

.....

.....

..... g.g. värd!