

EKONOMISK PLAN
STADSVALLSVIKENS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VÄRMDÖ kommun

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen

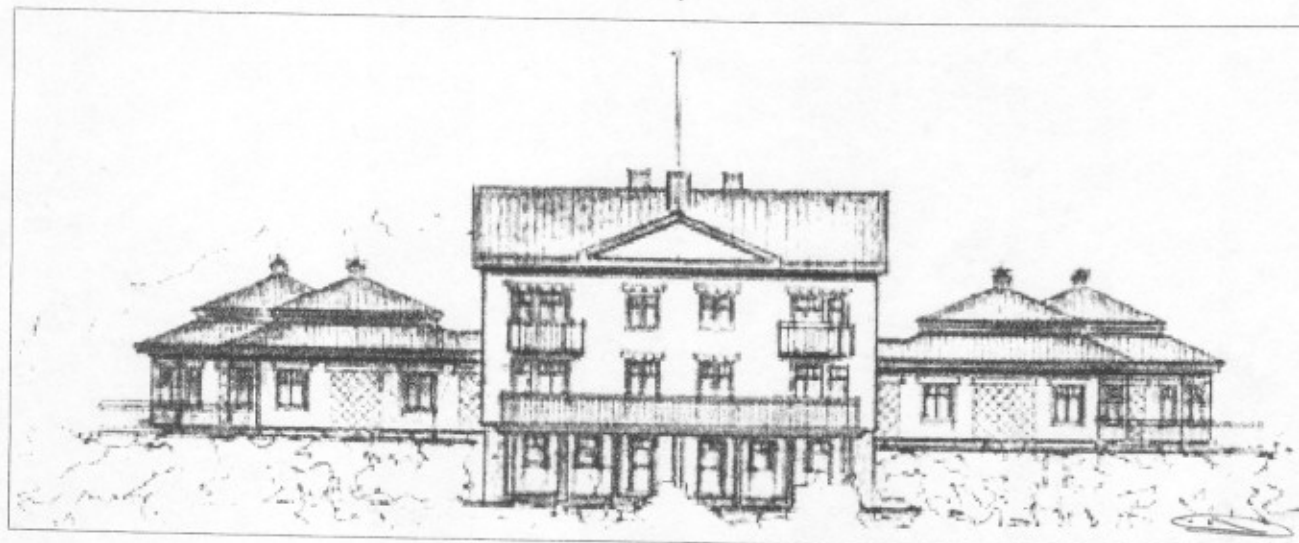
Stadsvallsvikens

i *Värmdö* kommun, betygas

Sundsvall *4/9 2000*


~~Utan avgift~~

Rose-Marie Nyström



Ekonomisk plan

för STADSVALLSVIKENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas ; lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enl 3 kap 2 § bostadsrättslagen
12. Bilaga med fastighetsbeskrivning 

1. Allmänna förutsättningar

Stadsvallsvikens Bostadsrättsförening, som registrerats hos Patent- och Registreringsverket med organisationsnummer 769604-4135, 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 driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under år 2000.



2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Prästgården 1:19.
Kommun	Värmdö.
Adress	Stadsvallsvägen 6A.
Tomtarea	Hörntomt om 5.172 m ² , fri och egen grund.
Planförhållanden	Utomplansbestämmelser.

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1954. Om- och tillbyggnad 2000.
Byggnad	2-vånings bostadshus med källare/undervåning samt 2 st 1-plans flygelbyggnader.
Areor	8 10 ¹ st lägenheter om ⁵⁶⁰ 558 m ² . Se 9. Lägenhetsförteckning.
Kök i flygel	Klinkergolv, eksnickerier, elspis med fläkt, micro, kyl/frys.
Bad i flygel	Klinkergolv, kakel, duschplats, tvättmaskin och tumlare.
Allmänt i flygel	Klinkergolv, tapeter, målade takskivor.

Övrig beskrivning framgår av bilagd 12. FASTIGHETSBEKRIVNING

3. Försäkring

Föreningens fastighet avses bli till fullvärde försäkrad hos Länsförsäkringar.

4. Taxeringsvärde

Fastigheten har vid senaste taxeringen 2000 åsatts ett taxeringsvärde av 674.000 kronor varav byggnad 464.000 kronor och mark 210.000 kronor

Hyreshusenhet med typkod 320, huvudsakligen bostäder.

Värdeår är 1957.

Blivande taxeringsvärde har bedömts till ca 2.500.000 kronor.
Blivande värdeår har bedömts till 2000.

5. Förvärvskostnader

Köpeskilling	8.260.000 kr
Lagfartskostnad	124.000 kr
Föreningsbildningskostnader	<u>66.000 kr</u>
Summa	8.450.000 kr

6. Finansieringsplan

Långgivare	Skuld	Ränta	Amortering
----	0 kr	0	0
Insatser	<u>8.450.000 kr</u>		
Summa	8.450.000 kr		

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

	<u>år 1</u>	<u>år 2</u>	<u>år 3</u>
Räntor	0 kr	0 kr	0 kr
Amortering	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr
Inkomstskatt	21.000 kr	21.000 kr	21.000 kr
Vatten/avlopp	12.000 kr	12.500 kr	13.000 kr
Värme	11.000 kr	12.000 kr	13.000 kr
El	3.000 kr	3.250 kr	3.500 kr
Skötsel+tillsyn	22.400 kr	23.000 kr	24.000 kr
Försäkring	5.000 kr	5.000 kr	5.000 kr
Kameral förvaltning	4.000 kr	4.500 kr	5.000 kr
Sotning	800 kr	900 kr	1.000 kr
Fond för yttre underhåll	<u>7.500 kr</u>	<u>7.500 kr</u>	<u>7.500 kr</u>
Summa	90.700 kr	93.650 kr	97.000 kr
Bidrag från 1:102 betr VA	-4.000 kr	-4.500 kr	-5.000 kr
Bidrag från 1:102 betr skötsel	<u>-1.000 kr</u>	<u>-1.100 kr</u>	<u>-1.200 kr</u>
Totalt	85.700 kr	88.050 kr	90.800 kr

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	85.700 kr
-------------	-----------

9. Lägenhetsförteckning

yx)	Lgh nr	Vån-plan	Typ	x/ Area m ²	x/ Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	x/ JUSTERAT	
								2001-04-03	%
1003	A1	bv	2 rok	62	11,11 11,07	620.000	9.521		11,07
1004	A2	bv	2 rok	62	11,11 11,07	620.000	9.521		11,07
1101	B1	1 tr	1 rop	27 } 62	4,83 11,07	270.000	4.140		11,07
	B2	1 tr	1 rok	34	6,12	335.000	5.245		
1102	B3	1 tr	1 rok	34 } 62	6,12 11,07	335.000	5.245		11,07
	B4	1 tr	1 rop	27	4,83	270.000	4.140		
1001	Q1	bv	3 rok	78	13,97 13,92	1.500.000	11.972		13,92
1002	Q2	bv	3 rok	78	13,97 13,92	1.500.000	11.972		13,92
1005	Q3	bv	3 rok	78	13,97 13,92	1.500.000	11.972		13,92
1006	Q4	bv	3 rok	78	13,97 13,92	1.500.000	11.972		13,92
				558	100,00	8.450.000	85.700		
				560					

Andelstalen är förelade efter area.

NOT. NYA REG. NR I LANTM. REGISTER 2009

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

- A. För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som räntor och amorteringar på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning mm samt kostnader för uppvärmning och varmvatten.

Årsavgiften skall beräknas efter andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder;

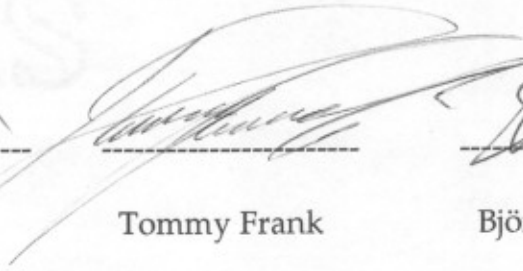
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Värmdö den 18 / 8 2000



Håkan B Carlsson



Tommy Frank



Björn Söderblom

11. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat förestående ekonomiska plan för Stadsvallsvikens Bostadsrättsföreningen, org nr 769604-4135, Värmdö kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

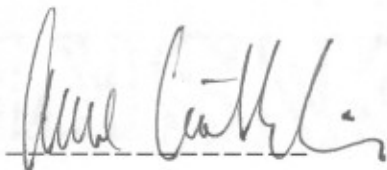
Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

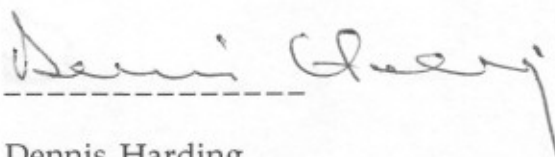
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2000 -08-28



Arne Göthlin
Bygg. ing SBR



Dennis Harding
Jur kand

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

12. FASTIGHETSBESKRIVNING

Fastigheten bebyggdes ursprungligen 1954-56 av dåvarande Värmdö kommun med ett mindre flerbostadshus i två plan innehållandes 8 lägenheter plus en souterrängvåning med gemensamhetslokaler. Härefter benämnt *Huvudbyggnaden*.

1996 förvärvade Byggmästaren Håkan B Carlsson fastigheten och har därefter genomfört ett betydande bygglovsarbete med avstyckning av en separat villatomt i områdets norra del och ombyggnadsprogram för huvudbyggnaden samt tillbyggnader. Härefter benämnda *Flygelbyggnaderna*.

Den avstyckade villafastigheten med fastighetsbeteckning Prästgården 1:102 har medgivits servitut av 1:19 avseende nyttjande och mark för tillfartsväg, ledningar för el, telekommunikation, vatten och avlopp.

Ombyggnadsarbetena genomförs etappvis där första etappen omfattar alla markarbeten och avser nyläggning av samtliga el, tele, tv, vatten, spillvatten och dagvattenledningar samt vägar, gårdsplaner och grönytor. Arbetena är slutförda och kvarstår gör rena trädgårdsarbeten som färdigställs när samtliga utvändiga byggnadsarbeten slutförts vilket är planlagt till senhösten år 2000.

Andra etappen är uppbyggnad av *Flygelbyggnaderna* samt utvändigt ombyggnad av *Huvudbyggnaden* och däri ingående gemensamhetsanläggningar, lokaliteter och ledningsnät. Arbetena är under slutförande och beräknas vara färdiga till senhösten 2000.

När etapp 1 och 2 enligt ovan är färdigställda omfattas fastigheten av, *Huvudbyggnaden* med 6-8 mindre lägenheter (27m² resp. 34m²) som i ett senare skede invändigt renoveras av respektive bostadsrättsinnehavare.

Gemensamhetslokaler som bastu med relaxavdelning samt samlingslokal och en mindre tvättstuga.

Flygelbyggnaderna med 4 st lägenheter om tre rum och kök (78m²) plus oinrett vindsförråd. Därtill yttre gemensamhetsanläggningar, härefter benämnda *Markanläggningar* såsom uteplatser, parkeringsplatser med motorvärmare, gårdsplaner, trädgårdsanläggningar, grönytor, odlingslotter, förråd, sophus och parkbelysning samt antennanläggning.

**Fastigheten Prästgården 1:19 (Stadsvalla), Värmdö
Stadsvallsvikens Bostadsrättsförening**

Grundläggning:

Huvudbyggnaden

Platsgjutna stödmurar på berg eller bergfyllning.
Betongplatta på bergfyllnad.

Flygelbyggnaderna

Platsgjutna betongplattor på uppäckad sprängsten, typ Legalett med underliggande isolering och kantisolering av cellplast och ingjutna värmesystem.

Dränering:

Huvudbyggnaden

Nylagd dränering med spolmöjligheter och inspektionsbrunn. Källarytterväggar nybeklädda med IsoDränskivor. Dagvatten leds i nylagda ledningar till dagvattenbrunn med sandfång och vidare till perkulationsmagasin söder om byggnaden.

Flygelbyggnaderna

Grundläggning med uppäckad sprängsten på bergbotten med sluttning från byggnaderna. Dagvatten leds i nylagda ledningar till dagvattenbrunn med sandfång och vidare till perkulationsmagasin söder om byggnaden samt delvis till sprängstensslänter.

Stomme och bjälklag:

Huvudbyggnaden

Bärande källarytterväggar av betonghålstén. Bärande våningsytterväggar och lägenhetsskiljande innerväggar av lättbetong. Not. Provtagningar har visat lågt radonvärde som långt understiger gränsvärden för ombyggnad. Mellanbjälklag av betong.

Flygelbyggnaderna

Bärande och lägenhetsskiljande väggar av träegelement och gipsskivor på underliggande boardskivor. Innerväggar är av gips, board och träregelstomme.

Fasad och tak:

Huvudbyggnaden

Cementputsad, målad fasad på lättbetong med kompletterande nydelar av trä. Yttertak av tegelprofilerad, ytbehandlad stålplåt. Vindsbjälklaget är isolerat med lösull på underliggande mineralullsskivor.

Flygelbyggnaderna

Träpanelklädda, målade träregelväggar. Yttertak av tegelprofilerad, ytbehandlad stålplåt. Vindsbjälklaget är isolerat med lösull på underliggande mineralullsskivor.

**Fastigheten Prästgården 1:19 (Stadsvalla), Värmdö
Stadsvallsvikens Bostadsrättsförening**

Uppvärmning*Huvudbyggnaden*

Värmen består av vattenburet system med en kombinerad olja/elpanna. Oljetanken som ligger under mark utanför byggnaden och under marknivå är nybesiktigad 2000. Förbrukningen fördelas över respektive lägenhet och lokal i huvudbyggnaden.

Flygelbyggnaderna

Uppvärmning sker via eluppvärmda luftkanaler i golv. S.k värmegolv. Badrumsgolv ytterligare förstärkta med elslingor. Förbrukning sker och kontrolleras av respektive lägenhet.

Ventilation*Huvudbyggnaden*

Självdrag som kompletteras med mekanisk frånluftsfläkt på tak. Tilluft via ventiler i fasad.

Flygelbyggnaderna

Ventilationen består av mekanisk till och frånluft och separat frånluftsfläkt från kök.

VA-nät

Dricksvatten tas ur egen borrarad brunn placerad under östra flygeln. Vattenprov tas regelbundet och utvecklingen de senaste åren är klart positiv.

Reservvattenbrunn finns borrarad vid nedre parkering och förberedda ledningar finns dragna.

Vatten pumpas in till pannrum i huvudbyggnaden och fördelas därifrån till respektive lägenhet.

Avlopp leds till fastighetsgräns och därifrån till en gemensamhetsanläggning som sköts av särskild förening och under kommunal kontroll.

Elnät

Fastigheten har ett abonnemang och fördelar ut kostnaderna månadsvis efter separat mätning på varje lägenhet.

Varje lägenhet har möjlighet att styra och kontrollera sin egen förbrukning.

Telenät

Utbyggnaden av telenätet pågår och idag begränsas det till maximalt två anslutningar per lägenhet.

TV-antenn.

Centralantenn förser varje lägenhet med s.k basutbud med flertalet kanaler via Nackasändaren.

Markanläggningar.

Separata biluppställningsplatser med motorvärmarruttag.

Förberett för eventuell framtida carport.

Sophus och mindre förrådshus för cyklar o.d

Park- och fasadbelysning samt gemensamhetsanläggning för vägbelysning till busshållplats.

Odlingsmark i fastighetens norra ände fördelas mellan föreningens lägenheter.

Budgeterade planteringar sker under hösten /våren 00/01

**Fastigheten Prästgården 1:19 (Stadsvalla), Värmdö
Stadsvallsvikens Bostadsrättsförening**

Gemensamhetslokaler. I huvudbyggnaden finns följande gemensamhetslokaler.
Pannrum och energirum för vatten /el.
Trapphus, korridorer, städrum, nedre och övre entre'.
Tvättstuga, bastu, dusch, wc, relaxrum och gemensamhetslokal
med pentry och wc

Servitut

Prästgården 1:19 upplåter till 1:102 (villatomten) följande rättigheter.

- Tillfart över 1:19, från infart vid Stadsvallsvägen till tomtgräns för 1:102 mot del i driftskostnad
- Nyttjanderätt och underhållsrätt av kulvert för bl.a vatten- och avlopp från brunn vid huvudbyggnadens sydöstra nedre hörn till tomtgräns 1:102.
- Nyttjanderätt och del i vattenbrunnar mot del i driftskostnad.
- Nyttjanderätt och del i Antennanläggning mot del i driftskostnad.
- Nyttjanderätt att infiltrera dagvatten i slänt .

Dessutom ledningsservitut för inkommande el och teleledningar till respektive 1:19s huvudbyggnad och 1:102.

Prästgården 1:102 (villatomten) upplåter till 1:19 följande rättigheter.

- Ledningsservitut och placering av fasadskåp för Antennanläggning.

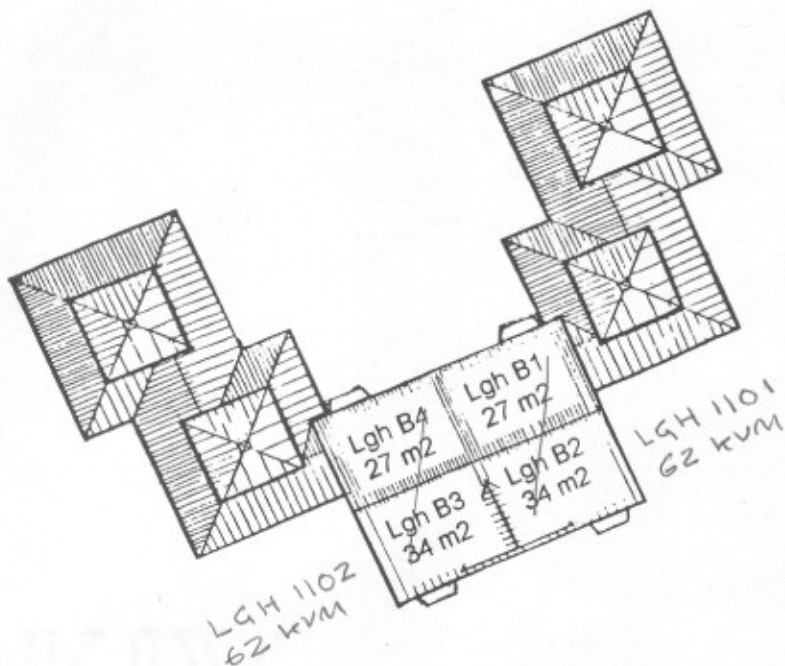
Gemensamhetsanläggningar

Stadsvallsvägens belysningsförening. (Gatubelysning)
Stadsvallsvägens samfällighetsförening. (Vägunderhåll)
Stadsvallsvikens samfällighetsförening. (Avloppsanläggning)

STADSVALLA - WERMDÖ

ÖVRE PLAN

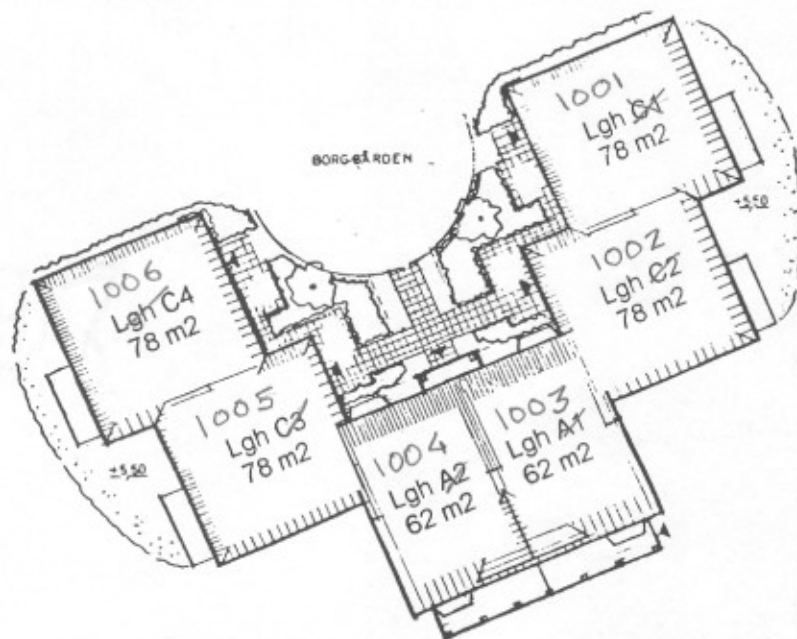
4 st lägenheter med
1 rum o kök och balkong



MARK PLAN

4 st lägenheter med
2-3 rum o kök och terrasser

2 st lägenheter med
2 rum o kök med terrass



NEDRE PLAN

Gemensamhetslokaler

