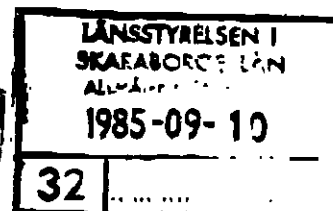
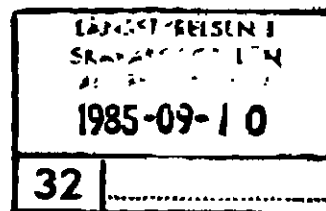


Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FÄNKÄLEN

Essunga Kommun

Maj 1985



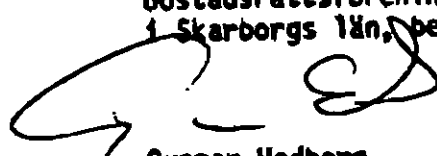
Inneliggande ekonomiska plan har upprättats
med följande huvudrubriker.

- A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C. KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA
KOSTNADER
- E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA
INTÄKTER

Tabell: Redovisning av andelstal, grund-
avgifter, årsavgifter, årshyror
etc

- F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN
- G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRE-
SKRIVET INTYG

År 1985 den 26 september blev denna ekonomiska plan för
bostadsrättsföreningen Fänkålen registrerad hos länsstyrelsen
i Skarborgs län, betygar Mariestad i länsstyrelsen som ovan



Gunnar Hedberg

Utan avgift

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fänkålen, som registrerats hos Länstyrelsen i Mariestad Län 1985-03-11 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Under maj 1985 har uppförandet av 17 byggnader innehållande sammanlagt 17 st bostadslägenheter med tillhörande förråd påbörjats.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början 1985-10-31.

I enlighet med vad som stadgas i 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv på nedan redovisad upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Byggnadsprojektet genomförs som totalentreprenad av Götenehus AB. Föreningen har ansökt om statligt bostadslån, i vilket ärende Länsbostadsnämnden i Skaraborgs Län meddelat preliminärt beslut den 1985-04-12.

AB Bostadsgaranti garanterar i särskild garantiförbindelse kontraktets fullföljande och sådan skyldighet att återbära inbetalda grundavgifter m m som omnämns i 5 § bostadsrättslagen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:

Adress:

Tomtens areal:

Bostädernas sammanlagda lägenhetsyta:

Byggnadens utformning:

Kv Fänkålen i Essunga Kommun
Kryddgatan, 465 00 Nossebro
11.057 m²
BRAP = 1.572 m², BRAs = 200 m²
1- och 2-planshus

Gemensamma anordningar på tomtmark

Planritning enligt situationsplan.

Inhägnader enligt situationsplan.

Lekplatser enligt situationsplan.

Parkering

2 st biluppställningsplatser på gården samt garaget.

Kortfattad teknisk beskrivning och rumsbeskrivning

Se bilaga 3.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet 634.700:-

Nybyggnadskostnader (inkl mervärdeskatt, stämpel-
skatt, inskrivningskostnad, beräknat index och
räntemerkostnad) 8.675.400:-

Dispositionsfond 196.900:-

Summa kronor 9.507.000:-

Fastigheten är brandförsäkrad hos SKANDIA och brandförsäkringsvärdet är be-
räknat till fullvärde.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slut-
ligt till 4.250.000:-

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering
samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Beräknat slutligt pantvärde enligt bilaga 2.

LÅNGIVARE	BELOPP	LÅNETID	RÄNTA	AMORTERING	RÄNTE- KOSTNAD	KAPITAL- KOSTNAD
	tkr	år / 1	%	tkr	tkr	tkr
SPINTAB Bostad	6.364.400	0,332	11,2	21.200	713.000	734.200
SPINTAB Lokaler	152.600	0,332	11,2	600	17.100	17.700
LEND Bostad	2.636.800	0,04	11,25	*	296.700	296.700
LEND Lokaler	63.200	30 år	11,25	2.200	7.200	9.400
SUMMA LÅN	9.217.000			Summa Kapitalkostnad		1.058.000
GRUNDAVGIFTER	290.000			** Avgår beräknad räntebidrag		775.400
TOTALT	9.507.000			Kapitalkostnad 1:a året		282.600

- * Amortering av bostadslånet beräknas - med nu gällande låneregler - åtminstone inte ske under lånets första fem år.

* Beträffande bostäder gäller, att staten garanterar att summa räntekostnader för bottenlånet och det statliga bostadslånet hålls på en viss nivå, oberoende av hur hög marknadsräntan är. Denna av staten garanterade kostnadsnivå kallas baskostnad. Om kostnaderna för ränta på bottenlånet plus ränta och amortering på bostadslånet blir högre än baskostnaden betalar staten mellanskillnaden som räntebidrag. Fr o m det andra året av lånetiden, räknat från dagen för utbetalningen av bostadslånet, skall den garanterade räntan enligt nu gällande regler för flerfamiljshus höjas varje år med 0,25 procentenheter.

$$(6.364.400:- \times (11,2 - 2,6) + 2.636.800:- \times (11,25 - 2,6) = 775.400:-)$$

Transport kapitalkostnad

282.600:-

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Föreningens fastighetsunderhåll 0,3 % x 8.675.400:-

26.026:-

Driftskostnader

Löpande underhåll

3.274:-

Gemensamhetsanläggning

2.000:-

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revisorer samt övriga föreningskostnader)

3.000:-

Förvaltningen. Götenehus AB

17.000:-

Försäkringar

11.900:-

Fastighetsskatt (4.250.000 x 1/3 x 1,0 %) 14.200:-

51.374:-

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER

Kronor

360.000:-

Driftskostnader såsom el (värme, varmvatten, hushållsel), vatten och lösöreför-säkring betalas direkt av respektive bostadsrättsinnehavare enligt vid varje tid-punkt gällande taxor. Snöskottning, sandning, planering och skötsel på "egen tomt" ombesörjes och bekostas av respektive bostadsrättsinnehavare.

Då avsättningar ej sker till lägenheternas inre underhåll åligger det varje bo-stadsrättsinnehavare att tillse att respektive lägenhet är i gott skick.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens år-liga kostnader täckas - förutom av hyresintäkter för uthyrda lägenheter - av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter.

Grundavgifterna avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Vid be-räkningen härav har, förutom yttinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning, belägenhet i våningsplan etc.

Årsavgift

360.000:-

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER

Kronor 360.000:-

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata så-som grundavgifter, hyror, årsavgifter, avsättningar till medlemmarnas lägenhets-underhåll etc.

Lägenhet nr	Hus typ	Yta m ²	Lägenhetshörselutrustning	Årsavgift kr	Grundavgift kr	Årsavgift inkl avg kr
1	B-108	108,0	4 rok, Bwc, To, Tv, T	6,970	20.213	25.092
2	" "	" "	" "	6,970	20.213	25.092
3	" "	" "	" "	6,970	20.213	25.092
4	" "	" "	" "	6,970	20.213	25.092
5	" "	" "	" "	6,970	20.213	25.092
6	B-114	114,5	5 rok, Bwc, Dwc, Tv, T, B	7,390	21.431	26.604
7	" "	" "	" "	7,390	21.431	26.604
8	" "	" "	" "	7,390	21.431	26.604
9	B-65	64,8	2 rok, Bwc, Tv, T	4,190	12.150	15.084
10	" "	" "	" "	4,190	12.150	15.084
11	" "	" "	" "	4,190	12.150	15.084
12	" "	" "	" "	4,190	12.150	15.084
13	B-85	85,7	3 rok, Bwc, Tv, T	5,244	15.208	18.878
14	" "	" "	" "	5,244	15.208	18.878
15	" "	" "	" "	5,244	15.208	18.878
16	" "	" "	" "	5,244	15.208	18.878
17	" "	" "	" "	5,244	15.208	18.878
			SUMMA	100,000	289,998	359,998

R = rum

K = kök

Bwc = badrum med wc

Dwc = duschrum med wc

To = separat toalettrum med wc

Tv = tvätt

B = balkong

T = terrass

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga grundavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskild beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Nossebro 1985- 05 - 31


Otto Högemark


Jan Pettersson


Stig Sunnerlöf

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 31 maj 1985 för Bostadsrättsföreningen Fänkålen, 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 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 19 juni 1985


.....
Ingvar Jargin
Byggn ing
Larsbodavägen 50
123 41 FARSTA


.....
Karl-Evert Gustavson
Byggn ing
Köpmansvägen 12
141 43 HUDDINGE

SE/La

1984-11-22

KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNINGKv Fänkålen Nossebro, Essunga KommunGrund

Betongplatta på mark med underliggande isolering, dränering. K-värde = 0,27.

Ytterväggar

22 mm täckmålad träpanel, vindtät papp, 45 + 120 regelstomme med mellanliggande isolering, 0,15 plastfolie samt 13 gipskiva. K-värde = 0,26.

Lägenhetsskiljande väggar

2 x 13 gips, regler 45 x 70 c 600, 70 isolering, glesreglar, luftspalt, glesreglar, 70 isolering, regler 45 x 70 c 600, 2 x 13 gips.

Innerväggar

Icke bärande innerväggar bestående av 13 gipskiva på båda sidor om 45 regelverk. Bärande innerväggar bestående av 13 gipskiva på båda sidor om 70 regelverk.

Mellanbjälklag

22 mm spånskiva, bjälkar 45 x 220 c 600, 21 mm glespanel, 18 mm takspånskiva.

Vindbjälklag

18 spånskiva, glespanel 30 mm, 0,15 plastfolie samt 290 mineralull. K-värde = 0,15.

Gavelspetsar

22 träpanel, vindtät papp, regelstomme.

Takstolar

Takstolar av trä.

Yttertak

Betongtakpannor, träläkt, tegelläkt, underlagspapp, 17 råspont.

GARAGEBottenbjälklag

Betongplatta på mark.

Yttervägg

22 mm fabrikmålad träpanel, 13 asfaboard, 45 x 70 regler, 70 mm mineralull, 0,15 plastfolie, 13 mm gipskiva.

Översta bjälklaget

13 mm gipskiva, 0,15 mm plastfolie, 21 mm glespanel, 145 mm mineralull.

Yttertak

Takstolar av trä, 17 råspont, underlagspapp, strö- och tegelläkt, betongtakpannor.

CARPORT/FÖRRÅDBottenbjälklag

Carport asfalt. Förråd betongplatta på mark.

Yttervägg

22 mm fabrikmålad träpanel, 13 asfaboard, 45 x 70 regler.

1984-11-22 Sf/La (2)

KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING (forts)Yttertak

Takstolar av trä, 17 råspont, underlagspapp, strö- och tegelläkt, betongtakpannor.

Uppvärmning

CTC-Master 101 eller likvärdig.

Ventilation med värmed återvinning sammanbyggd med elpanna.

Separat köksfläkt.

SNICKERIER

Fönster och fönsterdörrar fabrikslaserade (brun).

3-glasfönster.

Fönstermyggar laserade (brun).

Fönsterbänkar laserade (brun).

Innerdörrsblad fabrikslackerade vita.

Innerdörrstrycken i mässing.

Innerdörrskarvar och foder i trä fabrikslaserade (brun).

Skåpsnickerier fabrikslackerade vita.

Flyttbara garderober med fast sockel.

Ytterdörrar fabrikslaserade (brun).

Garageport fabrikslaserad (brun).

Plåt utvändigt

Fabrikslackerad plåt vit till hängrännor, stuprör, vattenbräddor och midjelst.

Sf/La

1984-11-22

Kv Fänkålen Nossebro, Essunga KnRUMSBESKRIVNING ÖVRIGTLeverans färdigbehandlad från fabrik

Fönster och fönsterdörrar fabrikslaserade (brun).
3-glas. Luckor och lådförstycken samt innerdörrsblad
täckmålade i vitt färg.

Golvsocklar och innerdörrsfoder laserade (brun).
Ytterdörrar till entré och garageportar fabrikslaserade.

Utvändig träpanel täckmålad.
Fönsterbänkar av trä laserade (brun).

Tapet

Prisgrupp 7.

El och VVS

Kraft och belysning utföres på konventionellt sätt med
infällda strömbrytare och barnsäkra vägguttag enligt
svensk standard.

I garage och carport förlägges ledningar och väggdosor
utanpåliggande.

2 st belysningspunkter samt 2 st eluttag ingår.

Pasadmätarskåp förlägges infällt utvändigt på garage.

Armaturer ingår i WC, bad, tvätt, klädkammare, garage och
kök.

I kök utföres fast armatur under skåp vid diskbänk och i
tak.

Utomhusbelysning ingår vid entré och uteplats.

Jordat uttag över beredningbänkar i kök.

Teleanläggning utföres med minst 4 uttag per hus. Tomrör
för TV-antenn med en dosa per våningsplan. Ringlednings-
anläggning av transformator typ utföres vid entré.

TV antenn ingår ej.

Sanitetsporalin utföres i vitt.

Tvättbänk och diskbänk i rostfri plåt.

Termostatblandare vid dusch och i bad.

Engreppsblandare vid diskbänk, tvättställ och tvättbänk.

Uppvärmning sker med vattenburen el med värmeåtervinning
av ventilationsluften. CTC-Master 101 eller likvärdigt.

Utomhusgivare och tidsstyrning ingår.

Termostatblandare på radiatorerna.

Kökefläkt ingår separat.

I et väggvattenutkastare ingår.

Installation av diskmaskin är förberedd med anslutning för
el, vatten och avlopp.

Markarbeten

Finplanering och grässådd av tomtmark, asfaltering av
garageuppfart, betongplattor enligt markering på situa-
tionsplan, utläggning av befintligt växtlager, tj = 10 cm.

Grässådd gemensamhetsmark. Planteringar enligt ritning.

Lekplatsen utrustas enligt markplaneringsritning.

ÖVRIGT

Samtliga ytor invändigt i garage utföres obehandlade.
Dränering ingår runt samtliga bostadshus.

Entreprenören förbehåller sig rätten att göra vissa smärre
tekniska ändringar som ej påverkar kvaliteten och utförande.

RUMSBESKRIVNING

Kv Fänkålen Nossebro, Essunga Kn

1984-11-22 Sf/La

RUM	GOLV	SOCKEL	VÄGG	TAK	INREDNING	ÖVRIGT
Kök	Plastmatta	Trä	Tapet	Målning	Spis med 4 plattor och grill, spisfläkt, kyl/eval, grys, köksinredning enligt ritning.	3-skift kakel ovan bänk. Förberett för diskmaskin. Armaturer (under öskåp) och i tak.
Bad	Svetsad plastmatta	Plastmatta 10 cm	Vävburna plasttapeter	Målning	Vitt sanitetsgods enligt ritning. Termostatblandare på badkar.	Toalettpappershållare, handdukhängare, badrumskåp med rakuttag. Armatur.
WC/dusch	Svetsad plastmatta	Plastmatta 10 cm	Vävburna plasttapeter	Målning	Vitt sanitetsgods enligt ritning.	Spiegel, handdukhängare, toalettpappershållare, duschdraperiskena. Armatur.
Tvätt	Svetsad plastmatta	Plastmatta 10 cm	Målning	Målning	Rostfri tvättbänk, tvättmaskin, torkskåp/torktumlare, el-panna med värmeåtervinning av frånluften.	Armatur.
Klädkammare	Plastmatta	Trä	Målning	Målning	Hyllor och klädstång.	Armatur.
Hall	Plastmatta	Trä	Tapet	Målning	Våningstrappa i klarlackad furu med nålfiltmatta i plansteg. (Tvåplanhus).	Armatur.
Verdagerum	Ekparkett	Trä	Tapet	Målning		
Sovrum	Plastmatta	Trä	Tapet	Målning		
Allrum	Plastmatta	Trä	Tapet	Målning		
Garage/förråd	Betong		Gipskiva	Gipskiva		
Carport/förråd	Asfalt					
Övrigt						Hållare för gardinstänger, husnummer, postlåda.

Bilaga 2.

BRF FÄNKÄLEN, NOSSEBRO

Underlag för beräkning av totalkostnaden.

Index under byggnadstiden

Preliminär produktionskostnad/pantvärde = 8.355.000:-
Indexberoende del = 5.886.000:-

Basmånad mars 1985 tik = 1,06.

Genomsnittlig inflyttningsmånad december 1985.

Byggstart maj 1985.

Maj	1,06
Juni	1,07
Juli	1,07
Augusti	1,08
September	1,08
Oktober	1,08
November	1,09
December	1,09
	8,62 : 8 = 1,078
	1,7 % höjning

Indexhöjning $5.886.000 \times 1,7 \% = 100.000:-$

Beräknad totalkostnad

Preliminär produktionskostnad = 8.355.000:-
Index = 100.000:-
Räntemerkostnader = 847.000:-
Oförutsett = 8.000:-

Summa = 9.310.000:-

PV bostäder = 9.092.000:-

PV lokaler = 218.000:-