

Granskad och godkänd vid hyresnämndens i Nyköping sammanträde den 12 december 1957, betygar:

På hyresnämndens vägnar:

719000-0807

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOJAN.

1957-12-28

Ärsätter plan upprättad den 15/4 1957.

Mik Munk
Stang Rosen

27 DEC 1957

Bostadsrättsföreningen Kojan har till ändamål att förvärva och besitta fastigheten nr 1 i kvarteret Lövkojan Oppsby i Nyköpings stad för att däri åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid (s.k. bostadsrätt).

Beskrivning över fastigheten m.m.

Byggnaden har tre bostadsvåningar och källarvåning. I källarvåningen finnes bl.a. tvättstuga med maskinell utrustning, torkrum, strykrum, bränsle- och pannrum, cykel- och skyddsrum, matkällare, källarkontor samt garage.

Grundförstärkning är utförd medelst utbredda plattor. Grundmurarna äro av betong. Stommen är uppförd av gasbetong. Bjälklagen äro utförda av armerad betong.

Mellanväggarna i bostadsvåningarna äro av lättbetong. Lägenheternas åtskildande mellanväggar och väggar mot trapporna äro av cementsten.

Yttertaket är beklätt med tegel.

Entréer, trapplaner och trappor äro belagda med marmormosaik, entrepartiet av ek, portomfattning av tegel, affärsfasader av kleinmosaik.

Badrummen ha golv av plattor samt väggar beklädda med kakelplattor.

Golven i lägenheterna äro belagda med ekparkett eller linoleum.

Fönsterbänkar av natursten.

Modern köksutrustning med elspis, kylskåp och rostfri diskbänk.

Ledningar för elektricitet, vatten, avlopp, w.c., värme och varmvatten äro indragna.

Tomtareal 2.350.0 kvm.

Brandförsäkringsvärde 1.235.000:- kronor.

Taxeringsvärde 985.000:- kronor, varav markvärde 9.600:- kronor och byggnadsvärde 975.400:- kronor.

Kostnader för fastighetens förvärv.

Av Kungl. Bostadsstyrelsen enligt slutligt beslut om tertiär- och tilläggs-
lån av den 13/9 1956 D. nr F H 9056 godkänd produktionskostnad

Kronor 1.242.700:-

Kostnader för föreningens bildande samt

förvärv av fastigheten

1.800:-

Summa Kronor 1.244.500:-

Finansieringsplan.

Primärlån hos Södermanlands Stadshypoteksförening, Nyköping	590.000:-
Sekundärlån Södermanlands Bostadskreditförening	148.000:-
Statligt tertiärlån	294.700:-
--" tilläggs lån	92.900:-
--" ers. för vinterarbete (avskrivs omedelbart)	6.400:-
Kommunalt bidrag (lån)	9.900:-
Egen insats	<u>102.600:-</u>
	<u>Kronor 1.244.500:-</u>

Driftskostnader.

Skatter	3.000:-
Fastighetsskötare (ej trappstädning)	4.900:-
Vattenförbrukning	2.900:-
Sophämtning och snökörning	700:-
Elektricitet	1.400:-
Sotning	400:-
Förbrukningsartiklar	1.250:-
Försäkringar	754:-
Fastighetsförvaltning	1.210:-
Yttre reparationer	3.000:-
Hysesrisk	<u>700:-</u>
	<u>Kronor 20.214:-</u>

Årliga kapitalkostnader.

<u>Primärlån:</u>	lånebelopp	Räntor och amort.	Årskostn.
Södermanlands Stads- hypoteksförening (bundet i 20 år)	590.000:-	4.6%	27.140:-
<u>Sekundärlån:</u>			
Södermanlands Bostads- kreditförening	148.000:-	Räntesats 4.95 % 5.85 % å urspr. lånebel. bet. år- ligen såsom ränta och amorteringar. Amorteringstid 40 år. Sista inbet. kr. 6.063:84.	8.660:- x)
x) Inklusive Förvaltningsbidrag 0.45 % (11 - 40 året 0.25 %)			
<u>Statligt tertiärlån:</u>			
Årlig amort. en 40 del av urspr.	65.200:-	3.5 %	2.282:-
lånebeloppet	229.500:-	3 %	6.885:-
kr. 7.367:50			<u>7.367:-</u> 16.594:-
Föreskriven extraamortering i sex år å 229.500:- kr.			<u>2.300:-</u>
Ränteeftergifter enl. 12 § kungörelsen utgår tillsvidare (10 år) med			54.634:-
1.6 % å	590.000:- kr. =	9.440:-	
och 1.45 % å	148.000:- kr. =	<u>2.146:-</u>	<u>11.586:-</u>
			<u>Summa kapitalkostnader 45.048:-</u>

Tillägglån motsvarande 26.67 kr per kvm nettobostadslägenhetsyta har uppsagts till amortering. Det uppsagda beloppet utgör 43.419:- kronor och de årliga amorteringarna uppgå till 1.737:- kronor. För täckande av dessa kostnader har Kungl. Maj:t medgivit generell hyreshöjning, varför kostnaderna icke intagits i ovanstående kalkyl.

Sammandrag över beräknade inkomster och utgifter.

Beräknade inkomster:

Årsavgifter

48.000:-

Hyror

21.100:-

Kronor 69.100:-

Beräknade utgifter:

Räntor, amorteringar

43.048:-

Fond för inre rep.

2.593:-

Reservfond

1.245:-

Fond för yttre rep.

2.000:-

Driftskostnader

20.214:-

Kronor 69.100:-

Utöver ovan angivna årsavgifter och hyror skall utgå dels ersättning för bränsle-
kostnader dels och de generella hyreshöjningar, som av Kungl. Maj:ts beslutats eller kan
komma att beslutas.

Specifikation

Över samtliga bostadslägenheter och lokaler inom fastigheten.

Läg.	Kvm.	Antal rum	Lägenh. i %	andelsvärde i kronor	Grundavg.	Årlig av-sättn. till inre repf.	Årsavg. exkl. bränsle-kostn.
101	Aff.lokal se nedan						
102	"	"	"	"	"	"	"
103	"	"	"	"	"	"	"
104	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:-	1.707:-
105	42.6	1r+k	1.820	22.649:89	2.688:32	68:-	1.257:-
106	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:-	1.707:-
107	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:-	1.707:-
108	42.6	1r+k	1.820	22.649:89	2.688:32	68:-	1.257:-
109	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:-	1.707:-
110	Aff.lokal se nedan						
111	"	"	"	"	"	"	"
112	"	"	"	"	"	"	"
201	87.0	4r+k	3.485	43.370:83	5.147:70	131:-	2.408:-
202	28.6	1r+kv	1.270	15.805:16	1.875:94	48:-	878:-
203	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:-	1.707:-
204	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:-	1.707:-
205	42.6	1r+k	1.820	22.649:89	2.688:32	68:-	1.257:-
206	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:-	1.707:-
207	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:-	1.707:-
208	42.6	1r+k	1.820	22.649:89	2.688:32	68:-	1.257:-
209	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:-	1.707:-
210	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:-	1.707:-
211	28.6	1r+kv	1.270	15.805:16	1.875:94	48:-	878:-
212	87.0	4r+k	3.485	43.370:83	5.147:70	130:-	2.409:-
Trpt.	984.6		41.490	516.343:04	61.285:26	1.549:-	28.671:-

Trpt.	984.6		41.490	516.343:04	61.285:26	1.549:--	28.671:--
301	87.0	4r+k	3.485	43.370:83	5.147:70	130:--	2.408:--
302	28.6	1r+kv	1.270	15.805:16	1.875:94	48:--	878:--
303	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:--	1.707:--
304	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:--	1.707:--
305	42.6	1r+k	1.820	22.649:89	2.688:32	68:--	1.257:--
306	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:--	1.707:--
307	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:--	1.707:--
308	42.6	1r+k	1.820	22.649:89	2.688:32	68:--	1.257:--
309	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:--	1.707:--
310	58.3	2r+k	2.470	30.739:15	3.648:47	92:--	1.707:--
311	28.6	1r+kv	1.270	15.805:16	1.875:94	48:--	878:--
312	87.0	4r+k	3.485	43.370:83	5.147:70	130:--	2.409:--
	1.650.8		69.460	864.429:70	102.600:--	2.593:--	48.000:--

Lokaler:

nr	kv. yta		Andelsvärde 1	Årshyra
		%	kronor	
101	88.6	6.81	84.750:45	4.705:--
102	31.5	2.43	30.241:35	1.679:--
103	69.5	3.86	48.037:70	2.667:--
110	69.5	4.91	61.104:95	3.392:--
111	28.6	2.21	27.503:45	1.527:--
112	92.4	5.59	69.567:55	3.862:--
<u>Garage:</u>				
1	21.0	0.75	9.393:75	518:--
2	21.0	0.75	9.393:75	518:--
3	18.3	0.65	8.089:25	449:--
4	22.2	0.78	9.707:10	538:--
5	17.0	0.60	7.467:--	415:--
6	17.0	0.60	7.467:--	415:--
7	17.0	0.60	7.467:--	415:--
	501.6	30.54	380.070:30	21.100:--

27 DEC 1957

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

Varje medlem skall till föreningen erlægga en inträdesavgift av 10:- kronor.

Fastigheten blev färdig för inflyttning den 1/10 1955.

Bostadsrättsföreningen förvärvar fastigheten till den av Kungl. bostadsstyrelsen godkända produktionskostnaden med skyldighet för bostadsrättsföreningen att svara för lagfartskostnaderna samt kostnaderna för föreningens bildande.

Under loppet av tre år må bostadsrättshavare såsom särskilt tillskott till täckande av opåräknade utgifter ej avfordras mer än sammanlagt 10 % av lägenhetens andelsvärde och ej under något år mer än 4 % av samma värde. Dylikt tillskott må ej avfordras medlem förrän tre månader förflutit från det beslutet om tillskottet fattades. Härutöver må enligt beslut å föreningssammanträde av varje medlem uttaxeras högst 50:- kronor för varje år att användas för sådana ändamål, som är för samtliga medlemmar gagneliga.

I denna plan upptagna avgifter inkludera icke bränslekostnader. De verkliga kostnaderna för uppvärmning och varmvatten skola uttagas utöver i planen angivna avgifter.

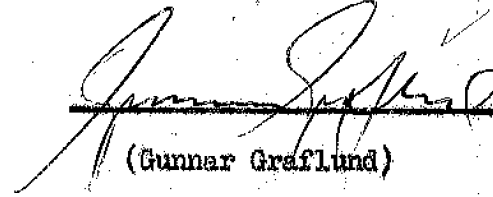
Eskilstuna 1 november 1957



(K.R. Ericsson)

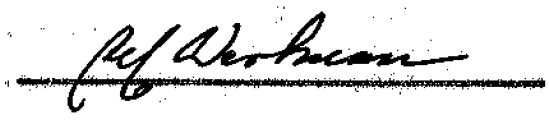


(Sigrid Nilsson)



(Gunnar Graflund)

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittna:



GRANSKNING I SAMBAND MED
LÅNTRANSAKTION
27 JUN 1957

I N T Y G.

Undertecknade, vilka för det ändamål, som avses i 14 § lagen om bostadsrättsföreningar, granskat förestående ekonomiska plan för fastigheten Lövkojan nr 1 i Nyköping, få härmed avgi va följande intyg.

De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, brandförsäkringsvärde och övriga kostnader äro i den mån det kunnat inhämtas från förefintliga handlingar, överensstämmande med dessas innehåll samt i övrigt med av oss kända förhållanden.

De lägenheterna åsatta andelavärderna finna vi med hänsyn till de särskilda lägenheternas beskaffenhet vara riktiga och de för bostadsrätt angivna avgifterna äro enligt vår mening skäliga och tillis vidare för föreningens verksamhet tillräckliga, under förutsättning att sträng sparsamhet iakttages och att avgiften för värme och v.v. anpassas efter gällande fastighetskötarelön, bränslepris och bränsleförbrukning.

I planen angivna inkomster och utgifter motsvara vad som i allmänhet för närvarande måste beräknas för fastigheter av förevarande slag.

Byggnadskostnaderna äro fullt skäliga.

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 granskingen 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 vilar å tillförlitliga grunder.

Eskilstuna i november 1957

Carl Johansson
Byggnadsingenjör
Eskilstuna

Bevittnas

Carl Johansson

Quintus

Harvey Carlsson