

Eget arbete 9

LÄNSSTYRELSEN FALUN	
Ank.	1988 -11- 16
DNR. 32	

E K O N O M I S K P L A N

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUNDFJÄLLET NR 2
ORG. NR 716456-7856

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HUNDFJÄLLET NR 2
I MALUNGS KOMMUN

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för anskaffande av föreningens hus
- D. Finansiering
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Fördelning av grundavgifter
Bilagor
- H. Intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hundfjället nr 2 som inregistrerats vid Länsstyrelsen i Kopparbergs Län 1987-11-24 org.nr 716456-7856 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid , förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen.

Föreningens postadress är: Pl 904 , 780 67 SÄLEN.

Föreningen har förvärvat ett markområde om 9.351 kvadratmeter från fastigheten Rörbäcksnäs 20:88 som idag ägs av Hundfjällets Linbane AB. Bostadsrättsföreningen uppdrar åt Hundfjällets Linbane AB att projektera och uppföra föreningens hus.

Hela anläggningen beräknas färdigställd senast 1 februari 1989. Med större delen av lägenheterna inflyttningsklara i december 1988. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader m.m grundar sig på vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.

Den redovisade produktionskostnaden avser slutlig kostnad för föreningens hus.

B. Beskrivning av fastigheten m.m

Fastighetsbetäckning : Rörbäcksnäs 20:155 , Lima socken

Areal : 9.351

Anläggningen består av totalt 109 lägenheter fördelade på :

8	st	om	1	rum	på	30	kvm	
5	"	"	1	"	"	35,4	"	
54	"	"	2	"	"	36	"	
4	"	"	2	"	"	42	"	
4	"	"	2	"	"	43,3	"	
4	"	"	2	"	"	53,8	"	(inkl. sovloft på 13 kvm)
22	"	"	3	"	"	54	"	
4	"	"	4	"	"	89	"	(inkl. sovloft p 13 kvm)

Innehåll

Källarplan/Suterrängvåning

- Fläktrum
- Trapphus 5 st
- Bastuavdelning
- Skidförvaring 2 rum
- Tvättstuga
- Verkstad för vaktmästare
- Möbelförråd
- Förrådsrum 6 st
- Motionsrum och omklädning, dusch o wc
- Hissrum 2 st
- Lägenheter 20 st

?

Bottenplan

- Lobby/Reception
- Förråd 2 st
- Trapphus 5 st
- Hissar 2 st
- Lägenheter 31 st

?

Våningsplan 1 tr

- Hissar 2 st
- Förråd 2 st
- Trapphus 5 st
- Lägenheter 31 st

?

Våningsplan 2 tr

- Hissar 2 st
- Förråd 2 st
- Trapphus 5 st
- Lägenheter 27 st

?



Handwritten signature

TEKNISK BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Undergrund och grund

Grundläggning

Groteknisk undersökning visar att marken består av 0,2-0,3 m vegetationstäckte därunder 0,5-1,0 m sand och grus som vilar på morän. Sanden och gruset är mycket fastlagrat. Moränen är i allmänhet siltig och sandig och mycket fast.

Grundläggning av byggnader sker på morän med grundsulor och grundplattor av armerad betong.

Golv

Golv i källarvåning utföres i armerad betong med stålslipad yta. I reception och trapphus är golvbeläggningen klinkerplattor.

Bärande väggar i källarvåning utföres dels av plastgjuten betong, dels av prefabricerade betongelement.

Bjälklag

Bjälklag i trapphus och trappor utföres i plastgjuten betong med beläggningar enligt rumsbeskrivning.

Bjälklag i övrigt utföres av prefabricerade hålbjälklag av betongelement.

Hisschaktsväggen utföres av prefabricerade betongelement.

Bärande pelare och balkar i stommen är utförda i prefabricerade betongelement.

Prefabricerade bjälklagselement påggjutes med ca 40 mm betong som stålslipas.

Balkonger

Balkonger och loftgångsplaner utföres av betongelement.

Yttertak

Yttertak utföres i träkonstruktion dels med bärande delar av limträ, dels med standardvirke i dimensioner som K-ritningar anger.

Vissa stödben och bärande pelare för yttertakskonstruktionen utföres av stålprofiler. Yttertakspanel av 23 mm råspont med underlagstäckning med papp YAM 1200/50 med helklustrade skarvar.

Yttertaksbeklädnad utföres med heltäckning av plastbelagt plåt.

Övriga plåtbeslag som hängrännor, stuprör, fönsterbleck och dylikt utföres i samma plåtkvalité som ovan angivits.

Ytterväggar

Ytterväggar utföres av prefabricerade betongelement i sandwichkonstruktion.

Utvändig puts Ädelstänkeputs fabrikat Terrasit eller likv.

Alternativt kommer ytterväggar att utföras av multielement med utvändig armerad ädelputs.

Innervägg

Lägenhetsskiljande väggar och väggar mot korridorer utförda av stålregelvägg med isolering och dubbla gipsskivor ljudkrav 48 db

Rumsskiljande väggar utförda med stålregler och gipsskivor.

Undertak av typ Akutex, Akutex I och Gyproc slitsade gipsskivor förekommer i entréhall, korridorer, trapphus, lobby och receptio

Entrépartier, ytterdörrar och avskiljande partier i korridorer och trapphus utföres av natureloxerad aluminium.

Dörrar

Lägenhetsdörrar utföres med ytbeläggning av laminat.

Innerdörrar i lägenheter och liknande utrymmen industriellt målade i standardkulör.

Fönster

Fönster i byggnaden utföres 3-glasfönster med tryckinpregnerade karmar typ Etri, industriellt målade.

BN

Snickerier

Inredningssnickerier i kök, pentry och liknande levereras och monteras enligt SIS-standard. Färdigmålade.

Golv

Klinkerplattor i entréhall, lobby, korridorer, trapphus, trappor hall och allmänna toalettutrymmen.

Textilmatta i reception och kontor och vissa korridorer.

Matplats, pentry linoleummatta

Sovrum linoleummatta

Samvarorum linoleummatta

Väggar beklädes med kakelplattor i dusch och i viss omfattning i WC, samt ovan disk och arbetsbänkar i kök och pentry.

I skidförvaring och förråd installeras skidskåp och värdeförvaringsfack.

Övrigt

I övrigt utrustas lägenheternas WC och duschar med nödig hygienutrustning.

Lägenheterna utrustas med kyl, frys, elspis och torkskåp.

4 st 4 rums- och 4 st 2 rumslägenheter har öppen spis i vardagsrum.

I byggnaden installeras 2 st personhissar för vardera 8 personer samt transport av rullstol.

Hissarna utföres med system för direktstyrning.

Utvändig markplanering utföres enligt ritningar och beskrivning upprättad av Landskapsarkitekterna Söderblom & Palm, Falun.

LL-anläggning

Belysning: Allmän belysning i korridorer, trapphus och i övriga allmänna utrymmen. Fast monterade armaturer i lägenheter. Utomhusbelysning med HG-armaturer på stolpar.

Ställverk. Lågspänningsställverk placerat i utomhuskiosk.

Kraft. Huvudcentraler placerade i korridorer, lägenhetscentraler placerade i kapprum.
Motorvärmcentraler på parkeringsplatser.

Tele. Brandlarmanläggning utformad som automatlarm i utrymningsvägar.
Centralantennanläggning för IV.

Vatten- och avloppsanläggning

Nya servisledningar drages från av kommunen anvisad anslutningspunkt. Avsättningar görs för framtida restaurang- och badhusbyggnad.

Varmvattenledning

Varmvatten erhålles från elektriskt uppvärmda varmvattenberedare

Luftbehandling

Samtliga utrymmen inom byggnaderna har fläktstyrda till- och frånluftsystem.

För energiåtervinning installeras roterande värmeväxlar.

Luften filtreras och värms till i reglerutrustningen inställd temperatur.

För att undvika korsningar-i korridor- undertak används hålbjälllaget för lufttransport från huvudkanaler till boenderum.

Uppvärmning

Uppvärmning sker med direktverkande el-värme och

Vägar

Tillfartsvägar till föreningens fastighet erhåller vägservitut. Avtal om vägunderhåll kommer att upprättas med markägaren

MÖBLER OCH UTRUSTNING

Ox kammare?

Lägenheterna försäljes komplett möblerade. (se bilaga)

De möbler och den utrustning som ingår i lägenheterna har valts med hänsyn till höga krav på kvalitet samt med målsättningen att skapa en bra miljö i lägenheten.

Att lägenheterna är enhetligt möblerade är också till stor fördel vid uthyrning.

Föreningen kommer att hålla ett lager av porslin och vissa övriga inventarier under minst två år.

B.N.

C. Kostnader för anskaffande av föreningens hus

I den totala produktionskostnaden för fastigheten ingår mark, byggnader, inventarier, gemensamhetsanordningar, avstycknings- lagfarts- och pantbrevskostnader.

Markförvärv (inkl. avstycknings- lagfarts- och pantbrevskostnader)	395.000
Projekteringskostnader	5.330.000 ✓
Entreprenadkostnader	46.200.000 ✓
Anslutningsavgifter	1.361.000 ✓
Byggherrekostnader	13.387.000
Mervärdesskatt	<u>6.070.000</u> ✓
Total produktionskostnad	<u>72.743.000</u>

Produktionskostnaden utgör den slutliga kostnaden för föreningens hus.

Taxeringsvärde: Ej åsatt vid tiden för planens upprättande men beräknas till 22 Mkr totalt.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Finansiering:

Bottenlån	4.000.000
Grundavgifter	<u>68.743.000</u>
	72.743.000
	=====

E. Beräkning av föreningens årliga kostnaderE.1 Kapitalkostnader

Bottenlån	4.000.000 kr		
Räntesats	11,75%	Ränta	470.000
Amortering	Amorteringsfritt i 5 år		
	Kapitalkostnader		<u>470.000</u>

E.2 Driftskostnader

<u>Avsättning till fonder</u>		
0.3% av anskaffningsvärdet		220.000
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Löpande underhåll		50.000
Sophämtning		20.000
Snöröjning		10.000
Sotning		5.000
El inkl. uppvärmning och hushållsel		345.000
Vatten och avloppsavgifter		122.200
Försäkringar		13.000
Fastighetsskötsel		100.000
Städning		50.000
Arvoden till styrelse och revisorer		50.000
Kontorstjänst		150.000
Övriga administrationskostnader		30.000
Fastighetsskatt 1,4% på 55% av beräknat taxeringsvärde på 22.000.000 kr		169.400
Schablonintäkt 3% på 22.000.000 kr (660.000)		190.000 *
Övrigt		<u>30.000</u>
	Driftskostnader	1.554.600
	Summa kapital och driftskostnader	<u><u>2.024.600</u></u>

* Schablonintäkten är avdragsgill mot föreningens kostnadsräntor på bottenlån (660.000 - 470.000)

F. Beräkning av föreningens årliga intäkterÅrsavgifter

Lägenhets- typ	Antal	Andel %	Per lgh Kr	Årsavgift totalt kr
1 rum 30 kvm	8	0,64	12.958	103.664
1 rum 35,4 "	5	0,76	15.387	76.935
2 rum 36 "	54	0,77	15.590	841.860
2 rum 42 "	4	0,90	18.221	72.884
2 rum 43,3 "	4	0,93	18.829	75.316
2 rum 47,3 "	4	1,02	20.651	82.604
2 rum 53,8 "	4	1,16	23.485	93.940
3 rum 54 "	22	1,16	23.485	516.670
4 rum 89 "	4	1,92	38.872	155.488
	<u>109</u>	<u>100</u>		

G. Fördelning av grundavgifter

Lägenhets- typ	läge i fastigheten	Grundavgift kronor
1 rum 30 kvm	söder/väster	425.700
1 rum 35,4 kvm	öster/väster	463.700
1 rum 35,4 "	söder	492.800
2 rum 36 "	öster/väster	514.800
2 rum 36 "	söder/väster	558.000
2 rum 42 "	öster/väster	597.600
2 rum 43,3 "	öster/väster	625.000
2 rum 47,3 "	öster/väster	670.000
2 rum 53,8 "	öster/väster	775.000
3 rum 54 "	öster/väster	772.200
3 rum 54 "	söder	837.000
4 rum 89 "	söder	1.350.000

395,7

3

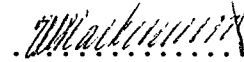
M


SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV
FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA
FÖRPLIKTELSE


- A. Bostadsrättshavaren skall betala grundavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom på tider som av styrelsen bestämmes, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avväges så, att den i förhållande till lägenhetens andelsprocent, beräknad efter ytfördelning, kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I årsavgiften ingår kapitalkostnaden för föreningens lån mot säkerhet av pantbrev i föreningens fasta egendom.
- B. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- C. Entré och reception till föreningens fastighet äges av Hundfjällets Linbane AB. Avtal mellan föreningen och bolaget avseende nyttjanderätten kommer att upprättas. Planerat bad och restaurang kommer att uppföras i direkt anslutning till receptionen och skall bekostas och ägas av Hundfjällets Linbane AB.
- D. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.
- E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.
- F. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden.
- G. Produktionskostnaden för föreningens fastighet är något över genomsnittet, främst beroende på - hög standard, byggnadens konstruktion i fyra våningar i solfjädersform för anpassning till miljön, handikappvänliga anordningar i form av bl a flera hissar samt även stora gemensamma utrymmen.

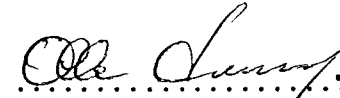
28/11

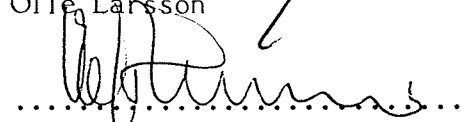
Sälen den 1988-10-31


.....
Walfrid Martinsson

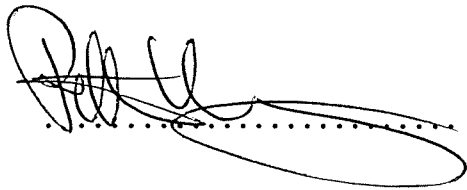

.....
Sixten Martinsson


.....
Åke Wikers


.....
Olle Larsson


.....
Jan Erik Johnsson

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:


.....


.....
Toove Olson



H. I N T Y G

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Hundfjället nr 2 i Malungs kommun får härmed avge följande intyg.

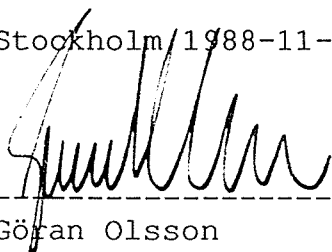
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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 1988-11-11

Uppsala 1988-11-10



Göran Olsson



Bo Wolwan

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

1988-12-05
Bostadsrättsföreningen Hundfjället nr 2
registrerad
LARS TRAPP

