

BYGGNADSFIRMAN
ANDERS DIÖS AB
Fastighetskontor
Tel. 39350, box 109
Uppsala.

EKONOMISK PLAN

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DEGELN

Flén

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen

Degeln

i Flen

Föreningen har till ändamål att i fastigheten n:r 1 i kvarteret
Degeln med adress n:r 6 vid Södra Kungsgatan
i Flen åt medlemmarna upplåta bostäder och andra lägen-
heter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

BESKRIVNING ÖVER FASTIGHETEN M. M.

Antal byggnader:	en.	Inflyttning xxxx under juli 1959
Antal våningar:	B. v. + 3 bost. vån. + 2 kall. vån.	Antal bost. läg. 26
Byggnadsår:	1958 - 1959	" butiker 5
Taxeringsvärde för år 1960	kr. 1.548.300.-	" kontor 1
	(markv. 29.500:-)	" garage o. övr. lok. 15
Brandförsäkrad för kr.	1.750.000:- i Svea Nornan	
(fullständig fastighet-försäkring och maskinförsäkring är gällande)		
Länsbostadsnämnden i Nyköping		
Av Länsbostadsnämnden i	fastst. avk.-värde:	1.630.100:-
Av Länsbostadsnämnden i Nyköping	fastst. belån.-värde:	1.641.000:-
Av Länsbostadsnämnden i	fastst. max.-hyror kr.:	
varav för bostäder kr.		, och för lokaler kr.

MÄTTUPPGIFTER.

Tomtens areal:	1.972 m ²	Tillåten vy enl. stadsplan:	3.030,2 m ²
Byggnadsyta:	675,6 m ²	Lägenhetsyta (ly):	2.517 m ²
Byggnadsvolym:	10.900 m ³	Effektivitetstal:	63,06 %
Våningsyta (vy):	3.030,2 m ²		

GRUNDEN.

Grundbotten: morän
Grundläggning: utbredda betongplattor

GRUND- OCH KÄLLARMURAR.

Väggar: betong
Bjälklag: betong
Fasader: adelputs
Sockel: spritputs / marmor
Fönster: 3-glas fönster

UTVÄNDIGT.

Balkonger: **Stålellipade**
Yttertak: **Taktegel**
Ytterportar: **Teak**
Yttertrappor: **Granit**

UTRUSTNING och INREDNING:

Trappor och förstugor:

Hiss: _____

Steg och golv: **Cementmosaik**

Dörrar: **Afr. mahogay**

Sopnedkast: **Glas. lerrör**

Målning: **Oljemålning**

Lägenheterna:

Väggar: **Tapetserade**

Målning: **Oljemålning**

Golvbeläggning:

Kök (kokvrå): **Linoleum**

Hall och kapprum: **Plastplattor**

Rum: **I v. rum: ekparkett, lamell.**

Sovrum: **Linoleum**

Butiker:

Golvbeläggning: **Sintrade plattor / linoleum / plastplattor**

Målning: **Oljemålning**

Öppna spisar:

Fönsterbänkar: **Marmor**

Klosetter: **Porslin med bakelitlock, lågspolande**

Badrum: **Kakel till 1,5 m, sintrade golvpl., tvättställ av porslin, plåtbakkar, emaljerade, Gustavebergs.**

Kök: **Skåpinredning av oljemålad furu, rostfri diskbänk,**

Kokvrå: **el. spis, kylskåp.**

Källare:

Värmecentral:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Varmvattenpannor för vedeldning

Varmvattenpannor för kokseldning

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Varmvattenpannor för koleldning

Oljeeldning är installerad i

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Särskild panna för varmvattenberedning:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Särskild panna för sopförbränning:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Stoker eller annan magasineldning:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Fastigheten har gemensam värmecentral med

~~XXXX~~
Eldyta

Eldyta:

~~XXXXXXXX~~
Eldyta:

{ 1 st. 15 m²
1 st. 25 m²

båda pannorna.

Anläggning för tvätt:

Tvättmaskin: Behus 12 kg
Centrifug: " "
Mangel: stenskive
Torkrum: hetvattenfläkt
Strykrum: "
Skyddsrum: 1 st. Ventilation: mekanisk
Matkällare: 28 st.
Cykelstall: finnes
Förrådsställare: 28 st.
Vind:
Torkvind: piskaltan finnes
Vindskontor: 28 st.
Hissmaskinrum: "

BELYSNING:

Mätartavlornas placering: i källaren
Trappljus: finnes i varje trappuppgång
Ytterbelysning: finnes vid varje entré

GÅRD:

Inhägnad: "
Piskställning: finnes på gården
Plantering: gården är planerad och planterad

KOSTNAD FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV M.M.

Enl. entreprenadkontrakt med Byggnadsfirman
Ander: Diö AB

1.675.000:-

(För vissa ökade driftutgifter /räntekostnader/
under förvaltningsstadiet, föranledda av tidsut-
dräkt med slutreglering av byggnadsföretagets
finansiering, har i avkastningsvärdet och be-
låningsvärdet inräknats kronor 25.300:- /se
fotokopia av slutligt lånebeslut/.)

Summa Kr. 1.675.000:-

Tabell I.

SPECIFIKATION ÖVER SAMTLIGA BOSTADSLÄGENHETER, BUTIKER OCH ANDRA LOKALER INOM FASTIGHETEN.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
N:r	Belägenhet	Yta m ²	Bränsledebiteringstal	Rum	Matrum	Hall eller kapprum	Badrum	Toalettrum	Kök	Kökyr	Kökskåp	Butik eller annan lokal	Andelsvärde	Grundavgift	Arsavgift inkl. fonder och amort. (exkl. bränsle)	Hyra för ut-hyrningslåg. (exkl. bränsle)
301	B.v. Snabbköp	218	283										263.800	24.024	18.133	2.400
302	S.v. Kylmaskin	143	267										32.000	--		
303	B.v. Kontor	36	43													
	B.v. Glasn. but.	130														
	S.v. Verkstad	69	211										112.200	10.218	7.712	
304	K.v. Garage, lager	39											52.200	4.754	3.588	
	B.v. Radioaffär	16	59										44.500	4.053	3.059	
305	S.v. Lager	40	52											6512		
306	B.v. Frisersalong	49	69											6536		
	B.v. Bilaffär	20											143.600	13.078	9.871	
308	S.v. Lager	106	137										7.000	--		450
307	K.v. Garage, lager	17	9											--		450
308	K.v. Garage	16	8											--		450
309	"	15	8											--		450
310	"	21	11											--		480
311	"	21	11											--		480
312	"	17	9											--		450
313	"	17	9											--		450
314	"	19	10											--		480
315	S.v. Bostad	38	38											--		450
316	"	74	74											--		450
317	B.v.	54	54											--		480
318	"	74	74											--		450
319	I tr.	79	79											--		480
320	"	35	35											--		450
321	"	60	60											--		450
322	"	100	100											--		480
323	"	71	71											--		480
														1.849	1.395	(2.600)/10% = 2348-
														--		
														2.623	1.980	
														3.506	2.647	
														3.743	2.825	
														1.830	1.382	
														2.896	2.186	
														4.608	3.478	
														3.288	2.481	

Tabell I.

SPECIFIKATION ÖVER SÄMTLIGA BOSTADSLÄGENHETER, BUTIKER OCH ANDRA LOKALER INOM FASTIGHETEN.

[illegible]

Tabell II.

SPECIFIKATION ÖVER LÅN MOT INTECKNINGAR SAMT ÖVRIGA KREDITER

1	2	3	4	5	6	7	8
Lån och krediter hos	Belopp	Säkerhet	Lånetid	Räntesats	Årligt räntebelopp	Årligt ränte- och amorteringsbelopp	Anmärkingar lånevillkor m. m.
<u>Primärlån</u> <u>Södermanlands stadshypoteksförening, Nyköping</u>	554.700 325.300	Int. "	10 år "-	3,5 5,7	19.415 18.542		<u>Primärlån</u> <i>Bimodell tryk 15/4 1974</i> <u>För lånet i Stadshypoteksföreningen</u> utgör räntan jämte förvaltningsbidrag 5,7 %. Ränteeftergift beräknas utgå för ränta överstigande 3,5 % på den del av lånesumman som belöper på bostäderna kr. 554.700:--
<u>Sekundärlån</u> <u>Södermanlands Bostadskreditförening, Nyköping</u>	162.500 54.200	Int. "	40 år "	5,05 6,97	annuitet "-	8.206 3.778	<u>Sekundärlån</u> <u>För lånet i Bostadskreditföreningen</u> utgör räntan jämte förvaltningsbidrag 6,3 % samt kommer 0,67 % i amortering. Lånet är upplagt som annuitetslån. Ränteeftergift beräknas utgå för ränta överstigande 4,0 % på den del av lånesumman som belöper på bostäderna kr. 162.500:--
<u>Tertiärlån</u> <u>Länsbostadsnämnden, Nyköping</u> <u>Länsbostadsnämnden, "-</u>	313.800 135.400	Int. "	30 år "	5,783 6,505	"- "-	18.147 8.808	<u>Tertiärlån</u> <u>Räntan utgår med 4 % på bostadslånen och 5 % å lokaldelen. Amortering skall ske årligen med 1/30 av det ursprungliga lånebeloppet. Enligt Länsbostadsnämndens kalkyl förutsättes en jämn årlig hyra. I den</u>
<u>Vinterbidrag</u> <u>Länsbostadsnämnden</u> "- <u>Flen stad</u> <u>Egen insats</u>	9.900 1.000 143.500	Int. "	Aveskrives "-				
Summa	1.700.300				37.957	38.939	

ekonomiska planen har därför lånet beräknats enligt annuitetsprincipen. (På grund härav upptar den ekonomiska planen en kostnad som första året är c:a 7.179:- kr. lägre än i verkligheten. Dock reduceras denna skillnad med kr. 322:- efter första året, kr. 644:- efter andra året, kr. 966:- efter tredje året o. s. v.) Den överskjutande kostnaden får, enligt långivande myndighets rekommendation, täckas genom minskade avsättningar till reservfond och yttre reparationsfond under de första åren.

Tilläggselån (vinterbidrag).

Såväl det statliga bidraget å kr. 9.900:- som det kommunala bidraget å kr. 1.000:- skall omedelbart avskrivas.

Tabell III.

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER, SOM EJ UTGORAS AV
RÄNTOR, AMORTERINGAR OCH FONDAVSÄTTNINGAR.

Beräknade utgifter	Belopp	
Skatter	5.700	
Tomträttsavgäld	..	
Avlöning till fastighetsskötare eller portvakt	3.600	
Vattenförbrukning	2.900	
Sophämtning och snökörning	2.400	
Elektricitet	2.600	
Sotning	400	
Förbrukningsartiklar	500	
Försäkringar	700	
Fastighetsförvaltning	2.400	
Hyresförluster ^{eventuella}	1.500	
Kostnad för städning av våningstrappor	2.200	
Diverse kostnader och oförutsett	1.604	
Summa <u>driftskostnader</u> utom bränslekostnad		26.504
<u>Bränslekostnad enl.</u> — års priser		
Bränsleslag <u>Beräkn. årsförbrukning</u> <u>à pris</u>		
olja I ca 105.000 l. 17,5 öre år 1961		
Summa Kr.		26.504

Tabell IV.

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

Beräknade inkomster	Belopp
¹⁶ <u>Årsavgifter</u> (se tabell I kolumn ¹⁴)	108.310
¹⁷ <u>Hyror</u> (" " 1 " ¹⁵)	8.690
<u>Övriga inkomster</u>	- -
Summa Kr.	117.000

Beräknade utgifter	Belopp
⁶ <u>Räntor</u> (se tabell II kolumn ⁷)	37.957
Amorteringar (" " I " ⁸)	
⁷ <u>Annuiteter</u> (" " II " ⁹)	38.939
<u>Fondavsättningar:</u>	
Reservfond Kr. 1.700	
Fond för yttre reparationer " 6.800	
Fond för inre reparationer " 5.100	13.600
<u>Övriga löpande utgifter</u> (se slutsumman tabell III)	26.504
Summa Kr.	117.000

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS
VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.

- A. Där ersättning för teckningsrätt skall utgå, upptages här nedan med hänvisning till lägenhets nummer det belopp, som skall utgå för varje för upplåtelse avsedd bostadsrätt. Därjämte angivas de grunder enligt vilka ersättningen beräknats.

Ersättning för teckningsrätt skall ej utgå.

- B. ~~Skall nybyggnad eller större reparation äga rum, angivas här nedan hur erforderliga medel under byggnadstiden skola anskaffas (byggnadskreditiv, leverantörskrediter o. d.) samt där nybyggnad eller reparation skall utföras på entreprenad, villkoren här för. (Särskilt angives hurvida fast anbud erhållits.)~~

Sammanlagda kostnaden för fastighetens färdigställande

Kr. 1.700.300 finansierades med:

Grundavgifter	Kr.	143.500
Byggnadskreditiv Vinterbidrag, som avskrivs	"	10.900
Bankkrediter lån enl. tabell II	"	1.546.900

Summa Kronor 1.700.300

Byggnadens uppförande ~~är~~ ^{har varit} utlämnad på entreprenad till Byggnads-
firman Anders Dils AB enligt i avskrift bifogade kontrakt
med bilagor (bil.).

Avskrift av slutgiltigt beslut från Kungl. Bostadsstyrelsen av
den 26.10.1960 bifogas (bil. 1).
Länsbostadsnämnden, Nyköping.

- C. I stadgarna intagna föreskrifter beträffande uttaxering av grundavgift och årliga kostnader. I 4 § under 1, 5 och 6 lagen om bostadsrättsföreningar omförmälda avgifter samt förekommande avvikelser från bestämmelserna 29 § 2 mom., 57 § 2 mom. eller 62 §.

Grundavgift beräknas med ~~9.11~~ ^{till försäljning avsedd} % av lägenhets andelsvärde.

Avgift för räntor och amortering beräknas efter lägenhets skuldsumma ^{efter} ~~bränsledebiteringstal~~. Bränslekostnaden fördelas ~~betr. bostadslägenhet~~ ^{efter lägenhetsyta}. Övriga kostnader fördelas efter lägenhets andelsvärde. Ifråga om annan lokal än bostadslägenhet kan ersättning för värme och varmvatten uttagas efter förbrukning.

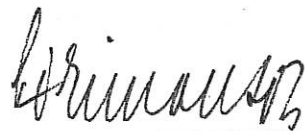
Till täckande av opåräknade utgifter må bostadsrättshavare efter beslut av föreningssammanträde avfordras särskilt tillskott, som skall beräknas efter lägenhets andelsvärde. Särskilt tillskott får icke för något räkenskapsår överstiga en procent av andelsvärdet eller avfordras bostadsrättshavare tidigare än tre månader från det beslut om tillskottet fattades.

- D. ~~Där ej köpe- eller tomträttskontrakt bifogas planen angivas här nedan~~
~~viktigare kontraktsvillkor.~~

- E. Övriga upplysningar:

Grundhyran exkl. bränslekostnad för fastighetsskötarbostaden, lägenhet nr 16, har beräknats till kronor 2.600:- ^{110%}. I beloppet ingår trappstädning kostnad. Vid ev. försäljning av lägenheten utgör grundavgiften kronor 3.197:- och årsavgiften exkl. bränslekostnad kronor 2.413:-.

Flen den 27 januari 1962.



Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitna:

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål, som avses i 14 § lagen om bostadsrättsföreningar, granskat bilagda ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen **Dögeln** i **Flen**, få härmed avgiva följande intyg:

De i planen lämnade uppgifterna angående fastighetens beskaffenhet, taxerings- och brandförsäkringsvärden, ~~erlagda köpeskillingar~~, havda kostnader, senast utgående hyror och beviljade lån äro i den mån de kunnat inhämtas från förefintliga handlingar överensstämmande med dessas innehåll samt i övrigt med av oss kända förhållanden. Fastighetens anskaffningskostnad ~~inkl. kreditivtillägg~~ är kr. **1.675.000** och avkastningsvärde kr. **1.630.100**. (Fastställt av Länsbostadsnämnden i **Nyköping**)

De lägenheterna åsatta andelsvärdena kr. **1.700.300** finna vi med hänsyn till de särskilda lägenheternas beskaffenhet vara riktiga och de föreslagna för bostadsrätterna utgående avgifterna å tillhopa kr. **108.310** exkl. bränslekostnad äro enligt vår mening skäliga och för föreningens verksamhet tillräckliga.

~~De i ex. planen tabell II sid. 5 specificerade lånen ha erhållits.~~
Med hänsyn till nuvarande förhållanden å penningmarknaden torde beräknade lån för närvarande kunna erhållas på angivna villkor.

I planen upptagna inkomster och utgifter motsvara vad i allmänhet för närvarande beräknas för fastigheter av förevarande slag, och har avsättning för erforderliga fonder planerats med kr. **12.600** per år.

Byggnadskostnaderna äro fullt skäliga och enligt 19**58-59** års prisläge normalt beräknade.

Såvitt vi kunnat 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 vilar å tillförlitliga grunder.

Flen den

Egenhändiga namnteckningarna bevittnas:
