

1991-02-20

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRÖNMINTAN, GÖTEBORG

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Grönmyntan.

Föreningen är registrerad hos länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län 90.10.17. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN M.M.

Fastighetens beteckning är Gårdsten 100:1 och 101:1.
Arealen är 26.622,4 m².

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

GRUNDLÄGGNING - Husen grundlägges på berg och sprängstensfyllning med frånluftsvärmd grund, s.k. Riksgrunden, med fackverksbalkar av trä och metall upplagda på isolerade sockelelement av betong.

MELLANBJÄLKLAG - Underifrån räknat består mellanbjälklaget av gipsplank, glespanel, träbjälkar, spånskiva och golvmaterial enligt rumsbeskrivningen.

VINDBJÄLKLAG - Underifrån räknat består vindsbjälklaget av gipsplank, glespanel, diffusionsspärr, träbjälkar och mineralullsisolering. Vindlucka.

YTTERTAK (över bostadsutrymmen) - Betongpannor, bärläkt, ströläkt, papp och träpanel på trätakstolar.

YTTERVÄGGAR (mot bostadsutrymmen) - Från insidan räknat består ytterväggar av gipsskivor, diffusionsspärr, reglar, mineralullsisolering, vindskydd GU, spikreglar samt liggande träpanel.

LÄGENHETSSKILJANDE VÄGGAR - Träreglar med mellanliggande mineralullsisolering, dubbla gipsskivor på båda sidor.

MELLANVÄGGAR - Trä-stålsreglar med gipsskiva på båda sidor.

TRAPPA - Trappa utföres fabriksstillverkad i lackad furu med plansteg belagda med nålfiltmatta.

FÖNSTER - FÖNSTERDÖRRAR - Fasta ej öppningsbara, respektive inåtgående 3-glasfönster. Fönsterdörrar utåtgående. Karm och båge i trä, utvändigt aluminiumbeklädda och i övrigt fabriksmålade.

ENTREDÖRRAR - Karm av furu och dörrblad av fabriksmålade gabon. Glas i dörrblad.

INNERDÖRRAR - Karm av fabriksmålade trä. Dörrblad av fabriksmålade träfiberskiva.

SKÅPSLUCKOR - Luckor till garderobs- och köksinredning utföres vitmålade. Skåpstommar fabriksmålade.

VÄRMEINSTALLATION - VENTILATION - Varje lägenhet har egen el-panna för vattenburen värme med återvinning via frånluftsvärmepump. Separat frånluftsfläkt i kök. Tilluft via springventiler i fönster.

ELINSTALLATIONER - Mätning sker till varje lägenhet i fasadmätarskåp med undantag för gemensamma utrymmen, garagebyggnader, stolpbelysning etc., som har gemensam mätning. Lamputlopp i varje rum. Lysrörsarmatur i kök ovan arbetsbänk. Ljusarmaturer uppsättes i bad, dusch och tvätt. Utvändigt belysning vid entré. Uttag för centralantennanläggning för radio och TV.

FÖRRÅDSBYGGNADER - Utföres som kallförråd i enkel träkonstruktion med golv av betong, takbeläggning med plastbelagd plåt.

CARPORT - Golv utföres av asfalt, tak av profilerad plåt på bärläkt. Uttag för motorvärmare med timer.

MARKARBETEN - Beläggningar, planteringar, lekplatser etc. för områdets gemensamma ytor utföres enligt situationsplan. På grund av årstiden kan vissa arbeten återstå vid inflyttningstillfället.

I anslutning till varje lägenhet utföres entrégång och entrésida med beläggning av betongplattor. Viss träd- och häckplantering utföres.

På gårdssidan avgrusas uteplatserna och på övrig bearbetad yta utlägges 10 cm grovplanerad befintlig jord. Hus som ligger efter bergslanter förses med trädäck istället för grusad uteplats. Återstående beläggningar, sådd och plantering utföres av respektive bostadsrättsinnehavare efter inflyttning. Storlek, utseende och övriga förutsättningar för den egenbearbetade "tomtytan" varierar med hänsyn till anslutande naturmark och läge i området.

LÄGENHETERNAS ANTAL OCH TYP

Typ	Storlek	Yta	Antal	Plan
E4 1/2	5 rum o kök	113,0	34	2
E3 1/2*	4 "	103,5	22	1 3/4
A*	3 "	77,5	6	1
D	4 "	106,5	4	1 3/4

* Hus med olika varianter p.g.a. väderstreck m.m., men med samma yta.
Se respektive husritning.

Samtliga 66 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

GARAGE, CARPORT, BILUPPSTÄLLNINGSPLATSER - Till varje bostadsrätt hör 1 st carport.

Öppna biluppställningsplatser är avsedda för boende och besökande, totalt ca 42 st.

SOPRUM för hushållsavfall, returpapper och grovsopor är placerade i anslutning till infartsgatan.

KVARTERSGÅRD - Kvartersgården är inredd för bostadsrättsföreningens och de boendes aktiviteter och samvaro. Kvartersgården förvaltas av bostadsrättsföreningen.

ÖVRIGA GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR - Vatten-, avlopps- och elledningar, vägar, lekplatser, centralantennanläggning med kabel-TV anslutning och planteringar ingår i föreningens förvaltning. Bostadsrättsföreningen är enligt avtal med kommunen skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning avseende transitering av spillvatten från angränsande fastigheter.

TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING - Inflyttning sker successivt under perioden april 1991 - december 1991.

KORTFATTAD LÄGENHETSBESEKRIVNING

Utrymme	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Kök	Plastmatta	Tapet	Målade gipsplank	Vita snickerier, målade luckor. Spis med 4 plattor, ugn med grill och värmeskåp. Köksventilator, kyl-svalskåp, frysskåp. Förberett för diskmaskin. Stänkskydd av kakel. Fönsterbänk.
Vardagsrum	Eklamell	Tapet	Målade gipsplank	Fönsterbänk.
Sovrum	Plastmatta	Tapet	Målade gipsplank	Skåp enl ritn.
Entré/ nedre hall	Plastmatta	Tapet	Målade gipsplank	Hatthylla enl ritn. Skåp enl ritn. Vindslucka i 1-planslägenheter. Trappa av furu med stegbeläggning av nålfiltmatta.
Övre hall	Plastmatta	Tapet	Målade gipsplank	Vindslucka.
Tvätt	Plastmatta	Målning	Målade gipsplank	Tvättho. Tvättmaskin. Torktumlare. Elpanna enl ritn.
Bad	Plastmatta	Målning Vitt kakel som stänkskydd	Målade gipsplank	Vitt sanitetsporslin enl ritn. Badrumsskåp med belysning och rakuttag. Toalett-rumsbeslag. Skåp enl ritn.
WC/dusch	Plastmatta	Målning Vitt kakel som stänkskydd	Målade gipsplank	Vitt sanitetsporslin enl ritn. Dusch med draperiskena. Spegel. Toalett-rumsbeslag.
Klädkammare	Plastmatta	Målning	Målade gipsplank	Hylla och skåp enl ritn.
Kallförråd	Betong	Oisolerad konstruktion	Oisolerad konstruktion	
Carport	Asfalt	-	Plåt	

BERÄKNAD PRODUKTIONSKOSTNAD

Köpeskilling mark	5.280.000:-
Lagfart	80.000:-
Anslutningsavgifter (VA + El)	887.000:-
Byggnadskostnad inkl ökning index byggtid	85.252.000:-
Räntetillägg	7.257.000:-
Föreningens rörelsekapital	650.000:-
Nettoavisering	<u>335.000:-</u>
Summa produktionskostnad	99.741.000:-

BERÄKNAT FINANSIERINGSUNDERLAG/PK-BELÄNING

Låneunderlag bostäder helt räntebidrag	77.960.080:-
Låneunderlag bostäder reducerat räntebidrag	10.630.920:-
Låneunderlag lokaler	<u>650.000:-</u>
Summa låneunderlag	89.241.000:-

FINANSIERING

Lån inom 99 % av låneunderlag	88.348.590:-
Grundavgifter	<u>11.392.410:-</u>
Summa	99.741.000:-

GRUNDAVGIFTER M.M.

Lgh-typ	Antal rum och kök	BRAP lgh/ kvm	Andels- tal	Grund- avgift kr	Inre fond kr/år	Årsav- gifter kr
A	3 rok	77,5	0,012	136.709	2.709	56.399
D	4 rok	106,5	0,0152	173.165	3.722	71.439
E3 1/2	4 rok	103,5	0,0147	167.468	3.617	69.089
E4 1/2	5 rok	113,0	0,016	182.279	3.949	75.199
Summa		7.010,0	1,0002	11.394.688	245.000	4.700.857

Antal hus totalt 66 st varav:

typ A 6 st Hus nr: 17, 18, 31, 32, 53, 54

typ D 4 st Hus nr: 5, 6, 35, 36

typ E3 1/2 22 st Hus nr: 7, 8, 11, 12, 19, 20, 23, 24, 27, 28,
37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 49, 50,
51, 52

typ E4 1/2 34 st Hus nr: 1, 2, 3, 4, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 21,
22, 25, 26, 29, 30, 33, 34, 41, 42, 47,
48, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63,
64, 65, 66

KAPITALKOSTNADSBERÄKNING ÅR 1

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u>
Bostadslån, bostäder	14,14 %	40 år (5 år amort.fritt)
" , lokaler	14,14 %	30 år (rak amortering)
Bottenlån	14,14 %	60 år (serielån)
Högsta godkänd ränta	14,14 %	
Garanterad ränta år 1 (fullt räntebidrag)	3,40 %	
Garanterad ränta år 1 (30 % räntebidrag)	9,90 %	
	<u>Totalt</u>	<u>Varav:</u> <u>Lokaler</u> <u>Bostäder</u>
		<u>Fördelning bostäder</u> -110 % 110-125 %
LU/PV PK-bel. (Belopp i kr)	89.241.000	650.000 88.591.000 77.960.080 10.630.920

<u>LÅN</u>	<u>Belopp</u>	<u>Amortering</u>	<u>Ränta</u>	<u>R-bidrag</u>	<u>Summa</u>
Bottenlån					
Fullt räntebidrag	54.572.056	38.200	7.716.489	5.861.039	1.893.650
Reduc "	7.441.644	5.209	1.052.248	315.675	741.783
Utan "	455.000	/Ingår i grundavgift/			
Bostadslån					
Fullt räntebidrag	22.608.423	0	3.196.831	2.428.145	768.686
Reduc "	3.082.967	0	435.932	130.779	305.152
Utan "	188.500	/Ingår i grundavgift/			
Gr.avg/egen insats	11.392.410				
Summa	99.741.000	43.410	12.401.500	8.735.637	3.709.272

BERÄKNADE DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER ÅR 1Yta totalt: 7.010 m² lgh

	<u>Antal</u>	<u>Enhet</u>	<u>A-pris</u>	<u>Summa</u>	<u>Kr/m² lgh</u>
Vattenförbrukning	66	lgh	2.695	177.850	25:40
Sophämtning	66	lgh	530	34.980	5:--
Fastighetsskötsel	1	år	100.000	100.000	14:30
Kabel-TV, centralantenn	66	lgh	265	17.490	2:50
Administration	66	lgh	1.000	66.000	9:40
Fastighetsförsäkr.	7.010	m ²	15	105.150	15:--
Fastighetsskatt	/Utgår ej under de första 5 åren/				
Delsumma				501.490	71:50
Inre UH 0,3 % x prod.kostn. bygg			245.000	245.000	35:--
Yttre UH 0,3 % x prod.kostn. bygg			245.000	245.000	35:--
Delsumma				991.490	141:44
Kapitalkostnader år 1				<u>3.708.427</u>	<u>529:02</u>
Summa årsavgift				4.699.917	670:46

Anm. Bostadsrättshavarens kostnader för hushållsel och värme debiteras individuellt och ingår ej i ovanstående redovisning.

Gräsplantering etc. på "egen tomt" jämte skottning och sandning av gång och entrégata samt skötsel av "tomtmark" vid resp. bostadsrätt ombesörjes och bekostas av resp. bostadsrättshavare.

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTERInkomster

Årsavgifter	4.700.857:-
-------------	-------------

Utgifter

Räntor och amortering	3.709.272:-
Avsättning - yttre underhåll	245.000:-
" - inre underhåll	245.000:-
Övriga löpande utgifter	501.490:-
Utjämnning	+ 95:-
Summa	4.700.857:-

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMNING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

1. Ersättning skall ej utgå för teckningsrätt.
2. Som villkor för erhållande av lån från länsbostadsnämnden gäller bestämmelserna i preliminärt beslut om bostadslån 90.12.11 samt eventuella nya bestämmelser och lånevillkor som kan komma att gälla vid slutligt lånebeslut.
3. Följande antaganden ligger till grund för den ekonomiska planen. Full moms på byggnation utgår från 91.01.01. Investeringsbidrag utgår med 7.965.000:- för objektet. Garanterad ränta år 1 3,4 % inom 110 % av PV. Mellan 110 och 125 % utgår en räntesubvention om 30 % av verklig ränta. Över 125 % utgår ingen räntesubvention. Fastighets-skatt utgår inte under de 5 första åren.
4. Grundavgift och årsavgift för lägenhet fastställs av styrelsen. Årsavgiften avväges så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Bostadsrättshavarna betalar själva utöver årsavgiften genom abonnemang eller dylikt driftskostnaderna för elektrisk ström samt till lägenheten tillhörande trädgårdsdel.
5. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Göteborg 91.01.04

.....
Jonas Lauritzen

.....
Stig Jönsson

.....
Leif Andersson

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

.....
Lillemor Gosch

.....
Göran Lundgren

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan, daterad den 4 januari 1991 för bostadsrättsföreningen Grönmyntan i Göteborgs 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.

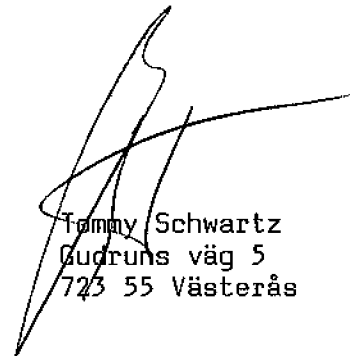
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitlig grund.

Stockholm 1991 01 30

Västerås 1991 01 31



Ingvar Gustafsson
Bohusgatan 51 6tr
116 67 Stockholm



Tommy Schwartz
Gudruns väg 5
723 55 Västerås

(av Boverket behöriga intygsgivare)