

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SUNNANBY 3-9
Stockholms kommun, Stockholms län
Org.nr: 769631-2862

EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

2016-05-24 (version 15 f)



EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsplan**
- D. Föreningens årliga kostnader**
- E. Föreningens årliga intäkter**
- F. Prognos och känslighetsanalys**
- G. Särskilda förhållanden**

BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:

- **Intyg**
Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen med bilaga
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**
- **Föreningens stadgar**

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Sunnanby 3-9 (769631-2862) i Stockholms kommun, Stockholms län, registrerades 2015-12-02.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Fastigheten och parterna för förvärvet

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva tomträtten Fotkvarnen 3 Stockholms kommun med befintliga bostadsbyggnader som är uppförda 1969-1970.

D.Carnegie & Co AB har erbjudit föreningen att förvärva tomträtten till ett pris om 43 miljoner kronor.

Förvärvet kommer att ske via ett bolagsköp. Bolaget som äger tomträtten säljs till Bostadsrättsföreningen som därefter köper ut tomträtten från bolaget och till sig själv för en köpeskilling motsvarande dess bokförda värde. Föreningens underprisförvärv sker med stöd av bestämmelserna i 23 kapitlet i inkomstskattelagen och utslag i regeringsrätten i mål 1111-045. Fastighetens bokförda värde är 19 258 055 kr och föreningens latenta skatteskuld p.g.a. underprisförvärvet kommer att uppgå till 7 260 000 kr (43 miljoner – 10 miljoner är 33 miljoner som multipliceras med 22%).

Anslutning

Planen grundar sig på att ca 18 av 22 bostäder (80 % av insatserna) ombildas till bostadsrätt vid tillträdet och att därmed de resterande 4 bostäder, kvarstår som hyresbostäder med föreningen som värd.

Fastighetens skick och finansiering av dess renoveringsbehov

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Projektledarhuset AB, daterad 2015-12-01. Av denna sammanställning framgår att kostnaderna för åtgärdande av underhållsbehoven under 10-årsperioden inklusive moms och upphandlingskostnader bedöms uppgå till ca 7,2 miljoner kronor.

Hela kostnaden om ca 7,2 miljoner finansieras vid tillträde och avsätts i föreningens fond.

Fördelning av insatser och avgifter

I enlighet med föreningens stadgar, är årsavgiften beräknad utifrån andelstalen, som i huvudsak utgår från ytan på bostadslägenheten. Insatserna har marknadsprisanpassats, bl.a. har vissa lägenheter nyrenoverade golv och kök, som därför har en högre insats.

Förutsättningar för denna Ekonomiska plan

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen 3 kap. § 1 har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i maj 2016.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Bedömd tid för tillträde och upplåtelse av bostadsrätter

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske under juli 2016 eller så snart denna ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt tomträtten.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

B 1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

Läge och adress

Sunnanbyplan 3-9
163 71 Spånga

Tomtareal

Totalt 2 850 m²

Byggnadens form

2 flerfamiljshus i tre våningar.

Lägenheter

Totalt 22 st bostäder, 2 552 m²

Lokaler

Totalt 2 st om 241 m² varav en föreningslokal om 112 m² och en förskola om 129 m².

Värme- och varmvattenförsörjning

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral som levereras från annan fastighet.

Servitut mm

Servitut gällande avfallsbehållare (förmån) samt servitut för ledning (last), se FDS-utdragen för akt och rättighetsbeteckning.

Andel i gemensamhetsanläggning Stockholm Fotkvarnen GA:1.

Försäkring

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas senast vid tillträde.

B 2 BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning

Betongplatta med grundmurar till berg

Stomme

Betong

Bjälklag

Betong

Fasader

Mexitegel och skivmaterial vid balkonger.

Fönster

2 - glas kopplade med yttre bågen i metall.

Yttertak

Låglutande motfallstak med takbeläggning av tjärpapp.

Trapphus och entréer

Betongmosaik på golv och trapp.

Målade väggar och tak.

Ventilation

Mekanisk frånluft i bostäderna och föreningslokal samt mekanisk till- och frånluft i förskolan.

Lägenhetsförråd

Separat förråd i trapphus till varje lägenhet.

Hiss

Inga hissar

Tvättstuga

I varje lägenhet finns separat utrymme för tvätt.

Sophantering

Moloker.

Balkonger

Balkongplattor i betong.

Räcken i metall

Skyddsrum

Inget skyddsrum.

B 3 RUMSBESKRIVNING

Hall

G	Plastmatta, parkett eller klinker
V	Målade/tapet
T	Målat

Vardagsrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

Sovrum

G	Plastmatta eller parkett
V	Tapet
T	Målat

Kök

G	Plastmatta eller parkett
V	Tapet/Målade
T	Målat
Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl och frys.

Bad/duschrum

G	Plastmatta/Klinker
V	Väggplastmatta/Kakel
T	Målat
Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ.

Balkonger

G	Betong
Räcke	Metall med skärmar av plåt

C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

ANSKAFFNINGSKOSTNADER

Förvärv av aktier och lösen av skuld	43 000 000
Initialkostnader *	1 650 090
Övrigt/kassa	11 910
Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)	44 662 000

* Initialkostnader	(Köpeskillning)	(Bokfört värde)	Taxvärde		
Lagfartskostnad	(43 000 000)	(19 258 055)	25 326 000	1,5%	380 715
Nya pantbrev	22 200 000	0	22 200 000	2,0%	444 375
Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm					500 000
Moms			500 000	25%	125 000
Uppläggningsavgifter bank					120 000
Granskning paketering					80 000
Summa initalkostnader					1 650 090

Avsättning fond 7 170 000

Summa att finansiera 51 832 000

FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån *	2 552 kvm	241 kvm	2 793 kvm	7 950 kr/kvm	(42,8%)	22 200 000
Insatser **	2 552 kvm	80%	2 042 kvm	14 514 kr/kvm	(57,2%)	29 632 000
Delsumma					(100%)	51 832 000

* FÖRENINGSLÅN	Bindning	Ränta**	
Lån 1	5 år	2,94%	5 550 000
Lån 2	4 år	2,13%	5 550 000
Lån 3	3 år	1,80%	5 550 000
Lån 4	3 mån	1,17%	5 550 000
Summa		2,01% (2 793 kvm)	7 950 kr/kvm 22 200 000

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

Räntorna bygger på en bedömning av ränteläget vid tillträdet.

** INSATSER LÄGENHETER

Insats alla	22 lgh	100%	37 040 000
Ej upplåtna	ca 4 lgh	-20%	-7 408 000
Summa insatser	ca 18 lgh	80%	29 632 000

D. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (se specifikation nedan *)

Ränta	Boa+Loa	(2 793 kvm)	160 kr/kvm	446 220
-------	---------	-------------	------------	---------

Fastighetsavgift och skatt (se specifikation nedan **)

Bostäder	23 385 000	22 lgh	1 268 kr/lgh	27 896	
Lokaler	1 941 000		1,00%	19 410	
Summa	25 326 000	2 793 kvm	17 kr/kvm	47 306	47 306

Avskrivning

Byggnad	80%	43 000 000	34 240 741	0,8%	285 340	
Mark	20%	43 000 000	8 759 259	0,5%	43 796	
Avskrivning totalt		43 000 000	1 650 090	44 650 090	329 136	329 136

Rak avskrivningsplan om 120 år (0,8%) för byggnad och rak avskrivningsplan om 200 år (0,5%) för mark.

Tomträttssavgäld

	Boa+Loa	BTA		
Bostäder	2 552 kvm	3 190 kvm		124 500
Summa	(2 793 kvm)	3 479 kvm	36 kr/kvm	124 500

Driftskostnader

Försäkring		13 kr/kvm	33 176	
Ek förvaltning	22 lgh	1 100 kr/lgh	29 200	
Revision		8 kr/kvm	20 416	
Styrelsearvoden	22 lgh	1 000 kr/lgh	22 000	
Fastighetsförvaltning		12 kr/kvm	30 624	
Fastighetsel		22 kr/kvm	56 144	
Vatten och avlopp		40 kr/kvm	102 080	
Värme och varmvatten		182 kr/kvm	464 464	
Sophämtning		20 kr/kvm	51 040	
Fastighetsskötsel		10 kr/kvm	25 520	
Renhållning		20 kr/kvm	51 040	
Snö och mark		25 kr/kvm	63 800	
Övrigt		3 kr/kvm	7 656	
Summa	Boa	2 552 kvm	375 kr/kvm	957 160

Underhållskostnader (schablonberäkning)

Bost. (Brf)	2 042 kvm	10 kr/kvm	20 416	
Bost. (Hyr)	510 kvm	40 kr/kvm	20 416	
Summa	Boa	2 552 kvm	16 kr/kvm	40 832

Planerat underhåll*

Avsätt.	Boa	2 552 kvm	40 kr/kvm	102 080	102 080
---------	-----	-----------	-----------	---------	---------

* Avsättning görs till dess föreningen upprättat underhållsplan.

S:a Drift underhåll	Boa	(2 552 kvm)	431 kr/kvm	1 100 072	1 100 072
----------------------------	------------	--------------------	-------------------	------------------	------------------

S:a kostnader exkl. kapitalkost.	Boa+Loa	(2 793 kvm)	573 kr/kvm	1 601 014	1 601 014
---	----------------	--------------------	-------------------	------------------	------------------

Summa kostnader totalt	Boa+Loa	(2 793 kvm)	733 kr/kvm	2 047 234
-------------------------------	----------------	--------------------	-------------------	------------------

* Kapitalkostnader

Lån	Bind.	Kr	Ränta**	Räntek.	Amortering	Kapitalk.
Lån 1	5 år	5 550 000	2,94%	163 170	(18 084)	163 170
Lån 2	4 år	5 550 000	2,13%	118 215	(18 084)	118 215
Lån 3	3 år	5 550 000	1,80%	99 900	(18 084)	99 900
Lån 4	3 mån	5 550 000	1,17%	64 935	(18 084)	64 935
Summa		22 200 000	2,01%	446 220	(72 334)	446 220

Fördelningen av lånedelar, löptider och räntor, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

Amortering ingår inte i summan kapitalk.

** Beräknat taxeringsvärde år 2016 (ej taxerad)

	Bostäder	Lokaler	Tax 1	Tax 2	Tot tax
Mark 1	4 785 000	374 000	5 159 000		5 159 000
Byggnad 1	18 600 000	1 567 000	20 167 000		20 167 000
Summa	23 385 000	1 941 000	25 326 000	0	25 326 000

E. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Totalt

m ²	Årshyror	Årsavgifter	Totalt
2 793	802 608	1 244 626	2 047 234

Bostadsrätter

a/m ²	m ²	Årsavgifter	Antal ca	Andel
610	2 042	1 244 626	18 lgh	80%

Hysesrätter

h/m ²	m ²	Årshyra	Antal ca	Andel
1 014	510	517 722	4 lgh	20%

Lokaler och Parkering

m ²	Årshyra
Lokalyta 241	284 886

Sunnanbyplan (första siffran är gatuadress)

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Övrigt	Hyra	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
3-1001	128	5	0	12 414	6 446	77 347	2 275 000	4,9716%
3-1002	104	4	0	10 777	5 341	64 088	1 955 000	4,1193%
3-1101	128	5	0	12 414	6 446	77 347	2 375 000	4,9716%
3-1102	104	4	0	10 777	5 341	64 088	2 055 000	4,1193%
3-1201	128	5	0	12 414	6 446	77 347	2 375 000	4,9716%
3-1202	104	4	0	10 777	5 341	64 088	2 055 000	4,1193%
5-1001	104	4	0	10 777	5 341	64 088	1 955 000	4,1193%
5-1002	128	5	0	9 248	6 446	77 347	1 285 000	4,9716%
5-1101	104	4	0	7 496	5 341	64 088	1 220 000	4,1193%
5-1102	128	5	0	9 302	6 446	77 347	1 350 000	4,9716%
5-1201	104	4	0	7 499	5 341	64 088	1 220 000	4,1193%
5-1202	128	5	0	9 168	6 446	77 347	1 350 000	4,9716%
7-1101	104	4	0	7 482	5 341	64 088	1 220 000	4,1193%
7-1102	128	5	0	12 414	6 446	77 347	2 375 000	4,9716%
7-1201	104	4	0	7 482	5 341	64 088	1 220 000	4,1193%
7-1202	128	5	0	9 065	6 446	77 347	1 350 000	4,9716%
9-1001	104	4	0	7 232	5 341	64 088	1 155 000	4,1193%
9-1002	128	5	0	12 414	6 446	77 347	2 275 000	4,9716%
9-1101	104	4	0	10 777	5 341	64 088	2 055 000	4,1193%
9-1102	128	5	0	9 168	6 446	77 347	1 350 000	4,9716%
9-1201	104	4	0	7 454	5 341	64 088	1 220 000	4,1193%
9-1202	128	5	0	9 168	6 446	77 347	1 350 000	4,9716%
S:a	2 552		0	215 718	129 649	1 555 782	37 040 000	100%

Totalt

m ²	Hyra	Tot hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
S:a 2 552	2 588 610	2 588 610	1 555 782	37 040 000	100,0%

Fördelning av ytor, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 80%

m ²	Hyra	Avgift år	Insats kr	
Hyr 510	517 722		(7 408 000)	20%
Bo.r. 2 042		1 244 626	29 632 000	80%

Lokaler och Parkering

Nr	m ²	Anv	Kr/m ²	Tot.år	Hyra/år	Index	Skatt&värme
7-1001	112	Lokal	1 159	129 835	100 350	14 169	15 316
7-1002	129	Lokal	1 207	155 051	128 500	5 628	20 923
S:a	241			284 886	228 850	19 797	36 239

F. 1.1 PROGNOSS

Resultat- och avgiftsprognos

År	1	2	3	4	5	6	11
Kostnader (alla belopp i Tkr)							
Ränta	446	445	443	441	439	437	423
Drift *	957	976	996	1 016	1 036	1 057	1 167
Plan. Underhåll*	102	104	106	108	110	113	124
Löp underhåll *	41	42	42	43	44	45	50
Avskrivning **	329	329	329	329	329	329	329
Tomträttsavgäld	125	125	125	125	125	125	156
Fast skatt/avgift *	47	48	49	50	51	52	58
S:a kostnader	2 047	2 069	2 090	2 112	2 135	2 157	2 307
Intäkter (alla belopp i Tkr)							
Hyror (vid 80% ansl.)***	803	811	819	827	835	844	887
Avgifter	1 245	1 258	1 272	1 285	1 300	1 314	1 420
Summa intäkter	2 047	2 069	2 090	2 112	2 135	2 157	2 307
Resultat	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter per m²/år							
Avgifter	610	616	623	630	637	644	696

* Kostnadsutvecklingen för markerad post förutsätts följa inflationen

** Rak avskrivningsplan om 120 år (0,8%). Hänsyn har ej tagits till avskrivning av framtida investeringar.

*** Hyrorna antas höjas med 1 % per år

Likviditetsprognos

År	1	2	3	4	5	6	11
Intäkter	2 047	2 069	2 090	2 112	2 135	2 157	2 307
Kostnader	-2 047	-2 069	-2 090	-2 112	-2 135	-2 157	-2 307
Resultat	0	0	0	0	0	0	0
Återföring avskriv.	329	329	329	329	329	329	329
Kassaflöde drift	329	329	329	329	329	329	329
Amortering	-72	-78	-85	-92	-99	-107	-160
S:a exkl invest.	257	251	244	237	230	222	169
Akkumulerat	257	508	752	989	1 219	1 441	2 401

Antaganden

År	1	2	3	4	5	6	11
Lån	22 200	22 122	22 037	21 945	21 846	21 738	21 053
Snittränta	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
Hysesintäkter ***	518	523	528	533	539	544	572
Övriga hyror ***	285	288	291	294	296	299	315
Amortering ****	72	78	85	92	99	107	160
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tomträttsavgäld	125	125	125	125	125	125	125
Tax. lokaler *	1 941	1 980	2 019	2 060	2 101	2 143	2 366
Fa. avgift bost. *	28	28	29	30	30	31	34

* Kostnadsutvecklingen för markerad post förutsätts följa inflationen

*** Hyrorna antas höjas med 1 % per år

**** Seriell 50-årig amorteringsplan

F. 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS

Fast inflation enligt antaganden ovan men olika räntesatser (årsavgifter per m²/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta 2,01%	610	616	623	630	637	644	696
Ränta 3,01%	718	725	731	737	744	750	799
Ränta 4,01%	827	833	839	845	851	856	902

Fast snittränta enligt antaganden ovan men olika inflation (årsavgifter per m²/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation 2,0%	610	616	623	630	637	644	696
Inflation 3,0%	610	622	634	647	661	675	759
Inflation 4,0%	610	627	646	665	686	707	829

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1.

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med tillval med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.

2.

Vid bostadsrättsföreningen upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver

Spånga 2016-05-24

Bostadsrättsföreningen Sunnanby 3-9



Charbel Moussally



Asha Ugas



Fehmi Sengal



Samir Zatara

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2016-05-24 för bostadsrättsföreningen Sunnanby 3-9, Stockholms kommun, med org.nr 769631-2862.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

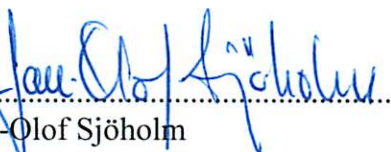
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 30 maj 2016



.....
Björn Olofsson



.....
Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-05-30 för Brf Sunnanby 3-9

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2016-02-24

Stadgar registrerade 2015-02-02

Fastighetsfakta 2016-02-23

Bankoffert 2016-05-16

Förslag till Överlåtelseavtal aktier

Teknisk Statusbesiktning 2015-12-01

Lokalkontrakt 2 st

Debiteringslista



038 Allmän+Taxering 2016-02-24

Fastighet**Beteckning**

Stockholm Fotkvarnen 3

Senaste ändringen i

allmänna delen

2015-06-04

Senaste ändringen i

inskrivningsdelen

2015-10-07

Aktualitetsdatum i

inskrivningsdelen

2016-02-23

Nyckel:

010528066

Distrikt

Spånga

Distriktskod

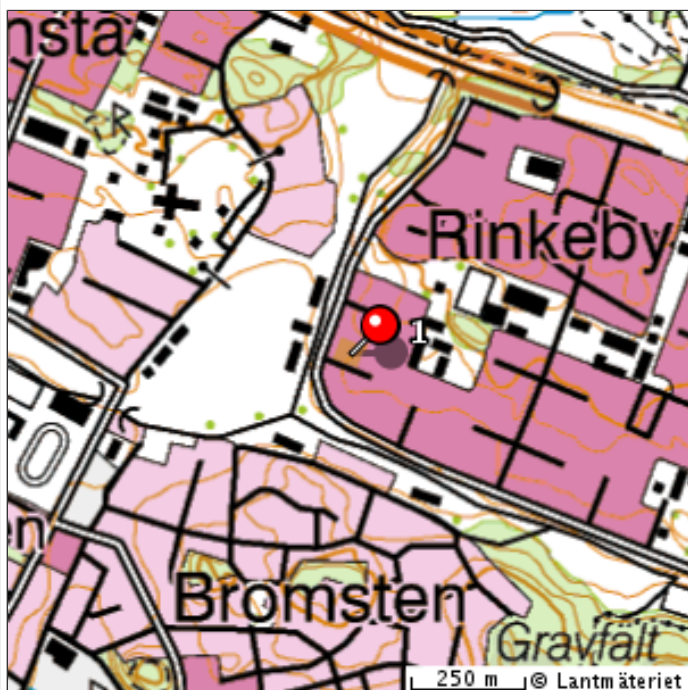
215014

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Adress**Adress**

Sunnanbyplan 3-9

163 71 Spånga

Läge, karta**Område**

1

N

(SWEREF 99 TM)

6586940.6

E

(SWEREF 99 TM)

665737.0

Registerkarta

STOCKHOLM

Areal**Område****Totalareal****Totalt**

2 850 kvm

Därav landareal

2 850 kvm

Därav vattenareal

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556923-9493 Bromsten Fastighetsförvaltning AB C/O Graflunds Byggnads AB Box 154 631 03 Eskilstuna Upplåtelse (tomträtt): 2015-06-29 Ingen köpeskilling redovisad.	1/1	2015-09-15	2015-00406905:2

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
2015-09-15	2015-00406905:1	2015-07-01
Ändamål	Avgäld	
Bostäder och förskola	124.500 SEK	
Avgäldsperiod	Perioddatum från	
10 år	2015-07-01	
Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2075-07-01	40 år	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598 Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret Box 8189 104 20 Stockholm Köp (även transportköp): 1966-12-07	1/1	1966-12-07	5082

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avfallsbehållare	Förmån Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att nyttja område för avfallsbehållare markerat med sv, ungefärligt läge på kartan, se aktbilaga ka.	Officialservitut	0180K-2015-00490.1
Spillvattenledning	Last Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0180K-2015-00490.4

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Tallbacken	1966-06-20	0180-6690 Arkivplats: A1

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)

Ej taxerad, preliminär klassificering

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**Gemensamhetsanläggningar**

Stockholm Fotkvarnen GA:1

Åtgärd**Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Avstyckning Anläggningsåtgärd Fastighetsreglering

2015-06-04

0180K-2015-00490

Ledningsåtgärd

2015-06-04

0180K-2015-00490

Ursprung

Stockholm Fotkvarnen 1

Ajourforande inskrivningsmyndighet**Adress**

Norrtälje

Kontorbeteckning: AI21**Telefon:** 0771-636363



Stockholm Fotkvarnen 3

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2015-12-01

Stockholm Fotkvarnen 3 - Besiktningensutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Sunnanbyplan 3-9 genom SBU AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 24 november 2015 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från boende och nuvarande fastighetsägare.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, 1 hyreslokal och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca + 3 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Fehmi Senkal, boende
- Jonas, Graflunds Fastigheter
- Johnny, Graflunds Fastigheter
- Christian Bratt, JLL Tenzing
- Torsten Kai-Larsen, SBU AB
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Fotkvarnen 3		
Adresser:	Sunnanbyplan 3-9.		
Kommun:	Stockholm		
Ägandeform:	Tomträtt		
Nuvarande tomträttshavare:	Bromsten Fastighetsförvaltning AB		
Markareal:	2 850 m ²		
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät		
Byggnader:	2 hyreshus av lamelltyp med 3 våningar, typkod 320. Skärmtak för cykelförvaring etc.		
Byggnadsår:	1969 / -70		
Areor:	Bostäder	2 552 m ²	
	Lokaler	232 m ²	
	Totalt	2 784 m ²	
Lägenheter:	22 st		
Lokaler:	Förskola samt kontor		
Standard:	Modern		
Våningsplan:	I huvudsak bostäder		
Vind:	-----		
Undergrund:	Berg		
Grundläggning:	Kantförstyvad betongplatta med grundmurar av betong till berg / friktionsmark		
Stomme:	Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong.		
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme		
Bjälklag:	Armerad betong		



Yttertak:	Asfaltpapp
Skärmtak:	Träkonstruktion som är trä- eller plåtbeklädd.
Fasad:	Betongsockel, mexitegel, skivmaterial i indragna lägen vid balkonger.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar med utvändig aluminiumbeklädnad.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar (delvis keramiska plattor på vägg) och akustikplattor i tak. Handledare och räcke.
Entrépartier:	Lackade träpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller trädörrar.
Lägenheter:	
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum Plastmatta eller parkett i övriga rum Plastmatta eller parkett i kök Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning och vitvaror från byggnadsåret eller nyutbytt. DM i vissa. Avvikelse förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Plastmatta eller klinker på golv, väggplastmatta eller kakel på vägg, målade tak eller undertak, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator.
WC:	Plastmatta eller klinker på golv, målade väggar och målat tak. WC-stol och tvättställ.
Tvättstuga:	Varje lägenhet har eget utrymme för tvätt. Utrustning och ytskikt varierar.

Sopphantering:	Moloker för hushållssopor.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Fastigheten saknar egen fjärrvärmeundercentral.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler och stamregleringsventiler i all huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation:	Bostäder: Mekanisk frånluft med en fläktenhet på taket i varje huskropp. Tilluft i form av vädringsfönster. Lokaler: Mekanisk till- och frånluft med separata fläkt i daghemmet. Kontoret har samma ventilationsutförande som lägenheterna.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn eller plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Varmvattencirkulation finns delvis. Installationerna är av blandad ålder.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar mm från byggnadsåret. Installationer i lägenheterna till hälften från byggnadsåret och övriga från byggnadsåret. 3-fas el i alla lägenheter. Jordade och ojordade installationer med samma fördelning. Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandad ålder. Huvuddelen är från byggnadsåret.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor till entréer mm, smärre planteringar. Markanläggning i slitet skick.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1969 / -70. Under senare år har ca 10 lägenheter helrenoverats och alla balkonger renoverats bytts, yttertaken lagts om, 10 hissar renoverats. I övrigt har bara löpande underhåll utförts. Nära förestående

underhållsbehov finns främst avseende tekniskt uttjänta badrum, obytta, vatten- och avloppsin- stallationer, yttertaken, äldre ventilationsinstalla- tioner, vissa värmeinstallationer och i viss mån fönstren under aluminiumbeklädningen.

OVK-status:

OVK är beställd, men ej utförd.

Energideklaration:

Utförd.

Radon:

Radonmätningar med resultat som understiger godkända gränsvärden har enligt uppgift utförts.

Asbest:

Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar och kan också finnas i några ventilationskanaler. Inga provtagningar har utförts.

PCB:

PCB-sanering har utförts enligt uppgift.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med kantförstyvad betongplatta mot mark med grundmurar av betong direkt mot berg / friktionsmark.

Inga marksättningar noterades i anslutning till byggnaderna och ingen fuktuppsugning bedöms finnas mot grund / ytterväggar.

Utvändig mark mellan byggnaderna i påtagligt slitet skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov, men både hårdgjorda ytor, planteringar och övrig finplanering mm är i estetiskt behov av underhåll.

Cykelförråd under skärmtak, vars träkonstruktioner är i behov av översyn inom nära framtid.

5.1b Stomme

Bärande väggar och bjälklag av armerad betong. I princip ingen sprickbildning noterades. Inget åtgärdsbehov.

Viss normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i allmänna utrymmen.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Mexitegelfasader från byggnadsåret i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Skivbeklädda väggar i indragna fasadlägen vid balkonger etc. Skivorna är i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med asfaltpapp. Takpappen är tekniskt uttjänt och i behov av utbyte. Läckage förekommer i ett av trapphusen.

Skärmtak vid entréer i slitet skick. Renovering / utbyte rekommenderas inom något år.

Invändig takavvattning från byggnadsåret med rekommendation till re-lining parallellt med pappomläggningen.



5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Räcken av aluminium som nyligen bytts ut. Parallellt har renoveringar utförts av betongplattorna. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2- och 3-glas träfönster med kopplade bågar och utvändig aluminiumbeklädnad. Fönstren är från byggnadsåret och beklädnaden bedöms vara ca 25 år gammal. På vissa fönster är båg- och karmbotten slitna under beklädnaden. Utbyte av tätningslister samt genomgång av fönstren för öppnings- / stängningsfunktioner rekommenderas utföras inom nära framtid. I samband med detta utförs också en komplett bedömning om det finns fönster som kommer att behöva renoveras inom nära framtid avseende ytterbågar. Den generella känslan är ändå att montaget av beklädnaden gör att fönstren kommer att ha ungefär 10 års återstående teknisk livslängd.

Ett alternativ till renovering av befintliga fönster om ungefär 10 år är att byta ytterbåge eller hela fönstret. Detta alternativ är en standardförbättring som ekonomiskt får utvärderas utifrån den energibesparing som kan inräknas.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar eller devis väggar beklädda med keramiska plattor och akustiktak. Trapphusen är ytskiktsmässigt påtagligt slitna med rekommendation till ommålning etc inom nära framtid. Parallellt rekommenderas belysning etc i trapphusen uppgraderas / bytas.

Entrépartier:

Lackade entrépartier i behov av ytskiktsbehandling inom nära framtid.

Övriga dörrar:

Normalt till slitet skick.

Tvättstugor:

Fastighetstvättstuga saknas. I varje lägenhet finns en separat utrymme förberett för tvätt. Tvättpelare med TM / TT rekommenderas installeras i varje lägenhet. Utbytes och underhållsbehov därefter rekommenderas åläggas respektive bostadsrätts-havare.

Förråd:

Ytskikt i normalt till lite slitet skick. Förråd mm i likaledes normalt skick. Begränsad belysning i vissa delar. I övrigt inget tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Moloker med god funktion. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. 10 lägenheter är eller kommer att vara helrenoverade medan 12 lägenheter i princip är av byggnadsårsstandard.

Badrum, tvättstugor och wc:ar i behov av renovering i de oordningsställda lägenheterna inom nära framtid.

Elinstallationer i 12 lägenheter från byggnadsåret. Statistiskt har installationerna minst 10 år till erforderligt utbyte. Elinstallationer i våtrummen byts ut i samband med renovering av desamma.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Daghemmet:

Daghem med linoleummattor, målad väv på väggar och undertaksplattor. I övrigt inredning och utrustning ungefär som en vanlig lägenhet med vitvaror av blandad ålder. I samband med nedan rekommenderat VA-stambyte kommer våtrummen att behöva renoveras. Eget till- och frånluftsaggregat som är utbytt ca 1990 och i tillfredsställande skick. Enligt hyreskontraktet åligger inre underhållsansvar lokalhyresgästen.

Övriga hyreslokaler:

Kontoret besöktes inte i samband med besiktningen. Enligt hyreskontrakten åligger inre underhållsansvar lokalhyresgästen. I samband med att VA-stambyten utförs kommer våtrum etc inom lokalerna påverkas / behöva följdåtgärdas och ingår i VA-stambytesbeloppet.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Fastigheten saknar egen värmeundercentral, men kommer enligt uppgift att kunna fortsätta utnyttja installationerna i befintlig värmeundercentral. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralen är i huvudsak utbytt 2005 och i gott skick.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i princip komplett från byggnadsåret. De värmestammar som betjänar badrummen rekommenderas bytas parallellt med rekommenderat VA-stambyte enligt nedan. Detta har dock inte utförts i de badrum etc som redan renoverats. Övriga värmestammar och radiatorer bedöms ha betydande återstående teknisk livslängd.

Radiatorventilerna är av äldre typ med rekommendation till utbyte inom något år.

Kulvertsystemet från värmeundercentralen är från byggnadsåret och bedöms ha ungefär 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Knappt hälften avloppen har byts ut under senare år. Övriga delar rekommenderas bytas inom nära framtid.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer likaledes till knappt hälften utbytta. Övriga delar är från byggnadsåret och rekommenderas bytas parallellt med utbytet av avloppen.

5.2d Ventilation

Frånluft:

Mekanisk frånluft med en fläktenhet på taket till respektive huskropp. Fläktarna är gamla och rekommenderas bytas ut inom något år.

Tilluft:

Vädringsfönster. I samband med att fönsteråtgärder utförs rekommenderas spalt-ventiler monteras i fönstren.

I besökta lägenheter noterades brister i luftomsättningen. Detta sammanhänger sannolikt med dels nedsmutsning i frånluftskanalerna och dels avsaknad av vettig tilluftsfunktion.

Lokaler:

Daghemmet:

Mekanisk till- och frånluft med eget system. Fläktenheten är utbytt och i bedömt gott skick.

Kontoret:

Anslutet till bostädernas ventilationssystem. Se rekommendationer ovan.

5.3 El-installationer

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentralen och de flesta huvudledningar är från byggnadsåret. Belysning i trapphus och inom vissa allmänna utrymmen är likaledes i stor omfattning från byggnadsåret. Elinstallationer inom de renoverade lägenheterna är utbytt medan installationer i övriga lägenheter är från byggnadsåret.

Elinstallationer inom lägenheternas badrum, tvättstugor och wc:ar byts ut i samband med rekommenderat VA-stambyte.

Övriga gamla elinstallationer bedöms tekniskt ha minst 10 års återstående teknisk livslängd.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge november 2015)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Reparation av skärmtak över cykelförråd, ca 2016 bedömt 30 kkr

6.1d Tak / Takavvattning

Relining takavvattningar, ca 2016 ca 250 kkr

Renovering skärmtak vid entréer, ca 2016 bedömt 30 kkr

Omläggning papptaken (ca 1 050 m²), ca 2016 ca 500 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Utbyte tätningslister, justering fönster, ca 2016 ca 120 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Ommålning trapphus, ca 2017 ca 400 kkr

Installation av tvättpelare i varje lgh, ca 2016 / -17 ca 300 kkr

Ytskiktsbehandling entrépartier, ca 2017 ca 20 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering (18 bad, 12 grovkök, 12 wc:ar), ca 2016 / -17 ca 3 400 kkr

6.1i Lokaler

Renovering våtrum i lokaler, ca 2016 / -17 ingår 6.2c nedan

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2017 ca 120 kkr

Utbyte radiatorer etc i badrum ingår 6.2c nedan

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

VA-stambyte, ca 2016 / -17 ca 1 700 kkr

(exkl renovering våtrum i lgh)

6.2d Ventilation

Utbyte frånluftsfläktar, ca 2016 ca 200 kkr

Rengöring frånluftskanaler, ca 2016 ca 100 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1969 / -70. Under de senaste åren har alla balkonger renoverats och 10 lägenheter helrenoverats (inklusive utbyte av installationer).

Nära förestående underhållsbehov finns avseende yttertaken, obytta VA-installationer och orenoverade våtrum, ventilationssystemet, trapphus etc.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 7 170 000:-
Mellan 3 och 10 år:	0:-
Totalt:	ca 7 170 000:-

Utvändig mark är i ett generellt slitet skick. De finns dock inte något absolut tekniskt behov av renovering. Ur estetisk aspekt rekommenderas detta ändå utföras (åtminstone avseende gården mellan de bägge byggnaderna). Kostnaden för åtgärden sammanhänger påtagligt med vilken ambitionsnivå som önskas.

Befintliga fönster har utvändig aluminiumbeklädnad. Under beklädnaden är vissa fönster ganska slitna medan andra är i gott skick. Det finns inget nära förestående behov av renovering, men om ca 10 år bör ändå övervägas att antingen genomföra en renovering alternativt utbyte av ytterbågen.

Om ca eller drygt 10 år är det också statistiskt sannolikt att befintlig värmekulvert från den värmeundercentral som ligger i en grannfastighet kommer att behöva bytas ut. Det förutsätts att värmeundercentral kommer att kunna fortsätta utnyttjas för fastighetens värme- och varmvattenförsörjning.

Fastigheten saknar egen tvättstuga. I stället för att bygga ny tvättstuga rekommenderas istället installation av en tvättpelare (TM / TT) i grovköket i varje lägenhet. Underhålls- och utbytesansvaret för tvättpelaren övergår sedan till respektive bostadsrättshavare.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Sunnanby 3-9
organisationsnummer [ange organisationsnummer]

2015120102569

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 10 § Avgift för andrahandsupplåtelse
- 11 § Övriga avgifter
- 12 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 13 § Föreningsstämma
- 14 § Motioner
- 15 § Extra föreningsstämma
- 16 § Dagordning
- 17 § Kallelse
- 18 § Rösträtt
- 19 § Ombud och biträde
- 20 § Röstning
- 21 § Jäv
- 22 § Över- och underskott
- 23 § Valberedning
- 24 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 25 § Styrelsens sammansättning
- 26 § Konstituering
- 27 § Styrelsens protokoll
- 28 § Beslutförhet och röstning
- 29 § Beslut i vissa frågor
- 30 § Firmateckning
- 31 § Styrelsens åligganden
- 32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 33 § Räkenskapsår
- 34 § Revisorernas sammansättning
- 35 § Avgivande av revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 36 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 37 § Ytterligare installationer
- 38 § Brand- och vattenledningsskador
- 39 § Komplement
- 40 § Felanmälan
- 41 § Gemensam upprustning
- 42 § Vanvård
- 43 § Tillbyggnad
- 44 § Ombyggnad

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 45 § Användning av bostadsrätten
- 46 § Sundhet, ordning och gott skick
- 47 § Tillträdesrätt
- 48 § Andrahandsuthyrning
- 49 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 50 § Förverkandegrunder
- 51 § Hinder för förverkande
- 52 § Ersättning vid uppsägning
- 53 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 54 § Meddelanden
- 55 § Framtida underhåll
- 56 § Vinstutdelning
- 57 § Upplösning, likvidation mm
- 58 § Tolkning
- 59 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Sunnanby 3-9.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

2 § Medlemskap och överlåtelse

Medlemskap erhålls samtidigt med upplåtelse. En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Deläggande

Den som har förvärvat del i en bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong får årsavgiften vara förhöjd med högst 2 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 1 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, kyla, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

10 § Avgift för andrahandsupplåtelse

Föreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

11 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

12 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSSTÄMMA

13 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

14 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärenden behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

15 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

16 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоорdförande
4. Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

17 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut

får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämma och en vecka före extra stämma ska kallelsen utfärdas, dock tidigast fyra veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

18 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

19 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får inte företräda mer än två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

20 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоорdförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

21 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

22 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet kan balanseras i ny räkning eller disponeras i enlighet med § 55.

23 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt arvode.

24 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

25 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

26 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

27 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

28 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för

vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

29 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

30 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

32 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

34 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

35 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast två veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

36 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarade gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

38 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

39 § Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

40 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

41 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

42 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

43 § Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

44 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
 2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
 3. annan väsentlig förändring av lägenheten
- Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

46 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

47 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

48 § Andrahandsuthyrning

I övrigt gäller nedanstående för andrahandsuthyrningar. En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

49 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
4. lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

51 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

52 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

53 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus eller på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

55 § Framtida underhåll

Avsättning för att säkerställa underhåll av föreningens hus skall ske årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde eller ett belopp enligt upprättad underhållsplan.

56 § Vinstutdelning

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

57 § Upplösning, likvidation mm.

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

58 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

59 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 21 oktober 2015.