

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASMÅLNINGEN 3
I STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med
följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten, byggnadsteknisk beskrivning
- C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering
- D Finansieringsplan
- E Beräkning av föreningens kostnader
- F Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G Särskilda förhållanden
- H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- I Stadgar

Bolagsverket har denna dag enligt § kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen <i>Glas målningen 3</i> <i>Stockholms</i> kommun, betygas Sundsväl <i>19, 6</i> 20 <i>07</i>
--

Ingemar Kura Almqvist

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Glasmålningen 3 (769616-6920) som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet är under uppförande och kommer bestå av ett nybyggt flerbostadshus innehållande 22 bostadslägenheter på tomträtten till fastigheten Glasmålningen 3 på Skolvägen 6 i Enskededalen, Stockholms kommun.

Fastigheten är centralt belägen vid Sandsborgs Tunnelbanestation, ca 10 minuters promenad från Globen.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader.

Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt och med hänsyn tagen till de specifika förutsättningar som gäller i denna fastighet. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Föreningens köp av fastigheten sker via bolagsförvärv.

Byggfelsförsäkring och insatsgaranti har tecknats hos Gar-Bo.

Bokningsavtal upprättas fortgående med start i maj 2007. Upplåtelse av bostadsrätterna sker så snart den ekonomiska planen är registrerad.

Färdigställande samt tillträde är beräknat till mars 2008.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Glas målningen 3
Upplåtelseform:	Tomträtt. Tomträttsavgäld 101 300 kronor/år. Avgäldsperiod 10 år från 1997-07-01. Tidigaste uppsägningsdatum 1997-07-01 därefter med 40 års perioder.
Adress:	Skolvägen 6
Tomtens areal:	1542 m ²
Bostadsarea:	1843 m ²
P-platser:	16 st, varav 1 st handikappanpassad
Byggnadstyp:	Flerbostadshus i fem plan
Servitut/nyttjanderätt:	Förmån officialservitut väg
Fastighetsförsäkring:	Fastighetsförsäkring är ej aktuell då fastigheten är under uppförande. Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras när den är färdigställd.
Preliminärt taxeringsvärde:	34 800 000 kr
Typkod:	321

Gemensamma anordningar och utrymmen

Cykelrum på källarplan samt utomhus under tak. Barnvagns- och rullstolsrum på entreplan. Gemensamhetslokal i gårdshus. Sophus i gårdshus. Bergvärmeanläggning.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plan trädgårdstomt med gräsytor och stenlagda uteplatser.

Byggnadsteknisk beskrivning

HUS

Grund	Betongplatta på mark.
Stomme	Ytterväggar av prefab betongelement och putsad fasad. Bärande innerväggar av prefab betong.
Bjälklag	Prefab håldäckselement. På indragen våning mot terrasser är yttervägg utfackningskonstruktion med fasad av liggande träpanel.
Mellanväggar standard.	Gipsregelväggar med stålreglar och två lager gips som
Tak	Lutande prefab håldäckselement, isolering samt taktäckning med duk. Respektive uppstolpat plåttak med dubbelfals.
Fönster	Isolerglas, ram av trä med utvändig aluminiumbeklädnad.
Uppvärmning	Bergvärme.
Ventilation	Mekanisk frånluft i badrum och kök. Tilluftsventiler bakom radiatorer under fönster.

YTSKIKT

Hall	Eklamellparkett, tapetserade väggar, innertak med vit grängad yta
Kök	Eklamellparkett, målade väggar, målat innertak
Rum	Eklamellparkett, tapetserade väggar, innertak med vit grängad yta
Dusch/bad	Klinkergolv, kakelklädda väggar, målat innertak
WC	Klinkergolv, målade väggar, målat innertak

ÖVRIGT

Kök	Vita släta luckor med kantlist av ek. Handtag av metall. Hel diskbänk med två hoar och avställningsyta. Spis med keramikhäll, spisfläkt kyl/frys, diskmaskin och mikrovågsugn. Kakel ovan diskbänk.
Badrum	Duschskärm av klarglas. Tvättmaskin och torktumlare under vit bänkskiva i laminat. Vitt vägghängt tvättställ och wc-stol.
WC	Vitt vägghängd WC och handfat.

INSTALLATIONER

Bergvärme

El-komfortvärme i badrumsgolv.

Mekanisk frånluft i kök och badrum.

Elinstallationer enligt svensk standard, jordfelsbrytare

TILLVAL

Byte av färgsättning på väggar

Byte av luckor, bänkskiva och handtag i kök

Byte av kakel ovan bänkskiva i kök

Byte av spis, kyl/frys, diskmaskin och mikro

Byte av luckor och handtag på garderober

Byte av luckor och handtag i badrum

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Vita släta luckor med kantlist av ek. Handtag av metall. Hel diskbänk med två hoar och avställningsyta. Spis med keramikhäll, spisfläkt kyl/frys, diskmaskin och mikrovågsugn. Kakel ovan diskbänk.
Badrum	Klinkergolv med golvvärme. Helkaklade vita väggar. Duschskärm av klarglas. Tvättmaskin och torktumlare under vit bänkskiva. Vita överskåp ovan bänkskiva. Vitt spegelskåp. Vit vägghängd kommod och handfat. Vit vägghängd wc-stol. Handdukstork – el. På plan 5 är handfaten utan kommod och wc-stolarna golvstående.
WC	Klinkergolv. Vitmålade väggar med kakel och spegel vid handfat.
Invändiga golv	Eklamellparkett
Invändig takbeklädnad	Vit grängad yta förutom i kök och våtutrymmen som VA-målas.
Invändiga väggar	Tapetserade förutom i kök som VA-målas.

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Klädkammare med tapetserade väggar.

Fastighetens skick

Fastigheten är under uppförande och beräknas vara färdigställd mars 2008.

Övrigt

Bostadsrättsföreningen Glasmålningen 3 köper vindandelar genom o2 El Ekonomisk Förening. Det innebär att föreningen blir andelsägare i något av o2:s vindkraftverk - och köper sin egen miljövänliga vindkraft till ett självkostnadspris långt under marknadspris. Eftersom föreningen äger sin egen elproduktion, så kopplar man bort sig från elpriskarusellen.

Genom att bli medlem i o2 El Ekonomisk Förening, äger föreningen tillsammans med de andra medlemmarna gemensamt sitt eget vindkraftverk. Som medlem köper föreningen el till självkostnadspris, f n 13 öre/kWh.

Som andelsägare är man berättigad till sin andel av elproduktionen till dess föreningens styrelse beslutar något annat. Vid utträde ur föreningen återbetalas insatsen. Den ekonomiska livslängden för ett vindkraftverk är 20 år.

Bostadsrättsföreningen Glasmålningen köper 65 andelar för 325 000 kr och får därmed 65 000 kWh per år till självkostnadspriset 13 öre/kWh. Andelarna redovisas som en tillgång i rörelsen. Om Bostadsrättsföreningen Glasmålningen önskar träda ur o2 El ekonomisk Förening (dock tidigast efter 2 år) återbetalas andelarna. Kostnaden på 325 000 kr ingår i anskaffningskostnaden i den ekonomiska planen.

Brf Glasmålningen 3

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		Fördelning %
Bostäder	34 800 000	100
Summa taxeringsvärde	34 800 000	100

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	82 431 034	Köpeskillingens fördelning:	
Föreningsbildning	268 750	Mark	35 884 034
Lagfart	300 825	Entreprenad	46 222 000
Pantbrev	0	Vindkraft	325 000
Totalt	83 000 609	Sa köpeskilling	82 431 034

D FINANSIERINGSPLAN

Lån

Nytt lån 23 100 609

Ränta %	Ränta kr
4,35%	1 004 876

Insatser	59 900 000
Totalt	83 000 609



BJURFORS
NÄRINGSLIV
Engagemang i minsta detalj

Brf Glasmålningen 3

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1 % räntökning och 2 % inflationstakt)

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 004 876	1 027 977	1 051 078	1 074 178	1 097 279	1 120 380	1 235 883
Summa kapitalkostnader	1 004 876	1 027 977	1 051 078	1 074 178	1 097 279	1 120 380	1 235 883
Driftkostnader inkl moms							
Ekonomisk / administrativ förvaltning							
Vattenförbrukning	64 505	65 795	67 111	68 453	69 822	71 219	78 631
Uppvärmning	38 703	39 477	40 267	41 072	41 893	42 731	47 179
Elförbrukning	53 447	54 516	55 606	56 718	57 853	59 010	65 152
Renhållning	12 532	12 783	13 039	13 299	13 565	13 837	15 277
Försäkringar	27 645	28 198	28 762	29 337	29 924	30 522	33 699
Fastighetsskötsel / reparationer	22 116	22 558	23 009	23 470	23 939	24 418	26 959
Städning	64 505	65 795	67 111	68 453	69 822	71 219	78 631
	36 860	37 597	38 349	39 116	39 898	40 696	44 932
Summa driftkostnader	320 313	326 720	333 254	339 919	346 718	353 652	390 460
Yttre underhållsfond							
	104 400	106 488	108 618	110 790	113 006	115 266	127 263
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt bostäder	0	0	0	0	0	76 844	169 684
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	101 300	101 300	101 300	101 300	101 300	101 300	130 000
Summa övriga kostnader	101 300	101 300	101 300	101 300	101 300	178 144	299 684
Kostnader totalt	1 530 890	1 562 485	1 594 250	1 626 188	1 658 302	1 767 441	2 053 290
F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER							
Intäkter							
Månadsavgifter	1 289 090	1 363 849	1 423 741	1 475 769	1 528 935	1 666 087	1 941 386
Hyror/p-plats	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	101 355	111 904
Räntebidrag	150 000	105 000	75 000	53 000	30 000	0	0
Intäkter totalt	1 530 890	1 562 485	1 594 250	1 626 188	1 658 302	1 767 441	2 053 290
Kr / m2 i årsavgift	699	740	773	801	830	904	1 053

Brf Glasmålningen 3

Känslighetsanalys

1. Om räntan ökar med 0,2 % -enheter / år och 3 % inflationstakt

Kapitalkostnader	1 004 876	1 051 078	1 097 279	1 143 480	1 189 681	1 235 883	1 466 889
Driftkostnader	320 313	329 923	339 820	350 015	360 516	371 331	430 474
Avsättning till fond för yttre underhåll	104 400	107 532	110 758	114 081	114 114	117 537	136 258
Övriga kostnader	101 300	104 339	107 469	110 693	114 014	117 434	136 139
Kostnader totalt	1 530 890	1 592 872	1 655 327	1 718 269	1 778 325	1 842 185	2 169 760
Erforderliga intäkter totalt	1 530 890	1 592 872	1 655 327	1 718 269	1 778 325	1 842 185	2 169 760
Hysesintäkter	91 800	94 554	97 391	100 312	103 322	106 421	123 372
Kr / m2 i årsavgift	781	813	845	878	909	942	1 110

Brf Glasmäningen 3										
Lgh nr	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Insats %	Insats kronor	Avgift kr/m²/år	Hyra	Ränta	Mix rörlig/bunden 3 år/5 år	
								Boende-kost. br	Boende-kost. nt	Insats kr/m²
101	105	4 rok	5,70	4,92	2 950 000	699		17 060	13 778	28 095
102	73	3 rok	3,96	3,26	1 950 000	699		11 486	9 317	26 712
103	69	2 rok	3,74	3,01	1 800 000	699		10 697	8 694	26 087
104	94	3 rok	5,10	4,26	2 550 000	699		14 935	12 098	27 128
201	105	4 rok	5,70	5,43	3 250 000	699		18 172	14 557	30 952
202	73	3 rok	3,96	3,76	2 250 000	699		12 599	10 096	30 822
203	73	3 rok	3,96	3,67	2 200 000	699		12 413	9 966	30 137
204	94	3 rok	5,10	4,92	2 950 000	699		16 419	13 137	31 383
205	55	2 rok	2,98	2,75	1 650 000	699		9 325	7 489	30 000
301	105	4 rok	5,70	5,76	3 450 000	699		18 914	15 076	32 857
302	73	3 rok	3,96	4,01	2 400 000	699		13 155	10 485	32 877
303	73	3 rok	3,96	3,92	2 350 000	699		12 970	10 355	32 192
304	94	3 rok	5,10	5,18	3 100 000	699		16 975	13 526	32 979
305	55	2 rok	2,98	3,01	1 800 000	699		9 881	7 878	32 727
401	105	4 rok	5,70	5,93	3 550 000	699		19 285	15 335	33 810
402	73	3 rok	3,96	4,17	2 500 000	699		13 526	10 745	34 247
403	73	3 rok	3,96	4,09	2 450 000	699		13 340	10 615	33 562
404	94	3 rok	5,10	5,34	3 200 000	699		17 346	13 786	34 043
405	55	2 rok	2,98	3,17	1 900 000	699		10 252	8 138	34 545
501	110	4 rok etage	5,97	7,01	4 200 000	699		21 987	17 314	38 182
502	101	4 rok etage	5,48	6,51	3 900 000	699		20 350	16 011	38 614
503	91	4 rok etage	4,94	5,93	3 550 000	699		18 469	14 519	39 011
P-platser							91 800			
	1843		100,00	100	59 900 000		91 800	107 424	329 553	262 915
										32 501
										1/843

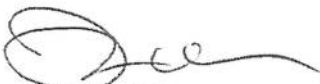
G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel. Separata mätare finns för varje lägenhet.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2007-05-25


Mikael Sandefeldt


Lars Peter Forhaug


Johan Ihrfelt

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Glasmålningen 3*, org nr 769616-6920, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2007-05-25.

Utlåtande Värmex Konsult Ericsson Markström AB 2007-02-09.

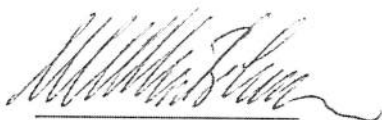
Beräkningar utförda av BV 2 angående energianvändning.

Stadgar

Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

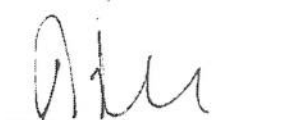
Stockholm 2007-06-12



Christer Bohman

Civ ing

Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén

Jur kand

Juseco HB

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

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Glasmålingen 3

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till 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.

MEDLEMSKAP

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får vägras medlemskap.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el renhållning eller konsumtionsavgifter kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dylikt utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren solidariskt för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första

stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

§ 6

Ett avtal om överlåtelse om bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtaren avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

När bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätts överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

Dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren i strid med § 7 första stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskiften eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt

medlemskap. laktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

§ 10

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåts till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i 8 kapitlet Bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse är också ogiltig om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven enligt lag.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

1. Egna installationer
2. Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
3. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och övriga rum och utrymmen tillhöriga lägenheten - såsom ledningar och övriga installationen för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast för om lägenhetens undercentral (proppskåp)
4. Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och båg i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster.
5. Till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagt bostadsrättshavaren skall vara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnader av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationen m m.

§ 12

Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för föreningen eller annan medlem.

Som väsentlig förändring räknas bl. a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsstillstånd erhålls.

§ 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 14

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten vid lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt därtill, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

§ 15

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelsen kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet och personnumret på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

§ 16

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

§ 17

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

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

§ 18

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavare har rätt att på skriftlig begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. Dagen för utfärdandet
2. Lägenhetens beteckning
3. Dagen för Bolagsverket:s registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen
4. Bostadsrättshavarens namn
5. Insatsen för bostadsrätten
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL

§ 19

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från skriftlig anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

FÖRVERKANDE , UPPSÄGNING

§ 20

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller räntekostnader där föreningen står som borgensman eller kreditgivare gentemot bostadsrättshavaren mer än en vecka från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
- 4) om 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 oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

§ 21

Uppsägning som avses i § 20 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 2, inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 20 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1, förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast inom tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter tredje vardagen från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 24

Sågs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 20 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 20 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

SKADESTÅND

§ 25

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

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

§ 26

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20, skall bostadsrätten tvångsförsälgas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 27

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarande finns bestämmelser i 8 kapitlet Bostadsrättslagen.

STYRELSE

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

PROTOKOLL

§ 29

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

BESLUTSFÖRHET

§ 30

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

KONSTITUERING, FIRMATECKNING

§ 31

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

§ 32

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

RÄKENSKAPSÅR

§ 33

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

REVISORER

§ 34

Revisorerna skall vara minst en och högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 35

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningarna.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningarna skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 36

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

MOTIONSRÄTT

§ 38

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

§ 39

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

DAGORDNING

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning 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) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
- 19) Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

§ 41

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

RÖSTRÄTT

§ 42

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

OMBUD, FULLMAKT

§ 43

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Endast annan medlem, make eller anhörig i rakt upp eller nedstigande led, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än fem medlemmar.

BITRÄDE

§ 44

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

BESLUT VID STÄMMA

§ 45

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan val förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

VALBEREDNING

§ 46

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

PROTOKOLL

§ 47

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. Att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet.
2. Att stämmans beslut skall föras in i protokollet.
3. Om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges

Justerat protokoll över föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 48

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

FONDER

§ 49

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- - Fond för yttre underhåll.
- - Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras enligt lag.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 50

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

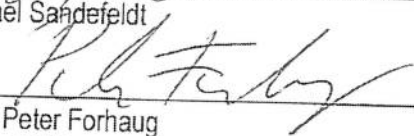
ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

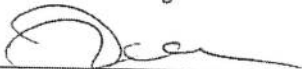
Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 2007-05-07 för bildande av bostadsrättsföreningen Glasmålningen, betygar i Stockholm samma dag



Mikael Sandefeldt



Lars Peter Forhaug



Johan Ihrfelt

Andelstabell

[illegible]