

2014102700818

EKONOMISK PLAN FÖR**Bostadsrättsföreningen Avhoppet 1****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 år 1-11
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter 1-11
- G. Ekonomisk kalkyl, andelstabell, känslighetsanalys
- H. Särskilda förhållanden
- I. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J. Stadgar
- K. Teknisk besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Avhoppet 1 (769627-2397) som den 2013-11-29 har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Då lägenheterna idag upplåts med hyresrätt har inflyttning skett.

Tomträtten till fastigheten (nedan benämnd "fastigheten") är belägen på Västerled 47, i stadsdelen Äppelviken, Västerleds församling i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet, Stockholm Avhoppet 1, är bebyggd med en flerfamiljsbyggnad i 2,5 våningar samt källare ursprungligen uppförd 1930, ursprungligen utgörande 8 st bostadslägenheter. Två lägenheter har slagits ihop till en varför byggnaden nu utgörs av 7 bostadslägenheter. Invid bostadsbyggnaden finns 6 parkeringsplatser.

Byggnaden är inredd med ett garage. Garaget tillhör, och kommer att upplåtas tillsammans med, lägenhet nr.7.

Kommunalt vatten och avlopp. Tre av lägenheterna har balkonger. El, vatten- och avloppsstammar delvis utbytta. El- och gasspisar.

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 kapital- och driftkostnader. Kapital- och driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt och med hänsyn tagen till de specifika förutsättningar som gäller för fastigheten och byggnaden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

Fastighetens beräknade driftkostnader baseras på historiska data samt från erfarenhetsmässiga bedömningar. Vid bindning av lånen kan dessa komma att mixas till en genomsnittsränta med högst angiven ränta (4 %). Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev. Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget. Det beräknade byggnadsvärdet har justerats med hänsyn till bostadsrättsinnehavarnas ansvar för lägenheternas underhåll i enlighet med stadgarna.

Underlag för avskrivning: 3 842 229 kr
Avskrivningstakt: 0,5 % rak avskrivning
Kr/kvm/år: 42

Vid bedömd initial anslutningsgrad (5/7) beräknas föreningen bli en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens köp av fastigheten sker eventuellt via bolagsförvärv. Tomträttsinnehavare är för närvarande Göran Malmberg och Kristina Malmberg. Fastigheten kommer eventuellt att överlåtas till ett bolag ägt av tomträttsinnehavarna. Detta bolag kommer senare att säljas till Brf Avhoppet 1 varefter det likvideras och fastigheten övergår i samband med detta i bostadsrättsföreningens direkta ägo. I det fall Bostadsrättsföreningen Avhoppet 1 avyttrar fastigheten kan detta komma att få skattemässiga konsekvenser.

Beräkningarna under avsnitten C-G nedan är baserade på att 5 lägenheter initialt upplåts med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Bostadsrättsföreningen beräknas låna 3.100.000 kronor, med en insatsnivå mellan 20.497 och 28.552 kr/m² och en avgiftsnivå om i genomsnitt 556 kr/m²/år.

Vid full anslutning, med 100% av lägenheterna upplåtna som bostadsrätt, beräknas bostadsrättsföreningen låna 88.500 kr. Insatsnivån beräknas vara oförändrad och avgiftsnivån beräknas uppgå till i genomsnitt 531 kr/m²/år.

Lägenhet nr. 7 svarar till viss del (c:a 61% av lägenhetsytan) för egen uppvärmning via direktverkande el. Med anledning härav har denna lägenhets andelstal justerats så att lägenhetens avgift till bostadsrättsföreningen nedsatts med motsvarande 150 kr/m²/år utgörande fastighetens beräknade uppvärmningskostnad.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under 2014.

I det fall hyresförhållandet avseende någon av lägenheterna nr 3 och/eller nr 6 upphör, och lägenheterna ej upplåtits som bostadsrätt till befintliga hyresgäster, skall bostadsrättsföreningen erlagga en tilläggsköpeskilling till säljarna. Tilläggsköpeskilling skall i sådant fall utgå med 951.060 kronor för lägenhet nr.3 samt med 951.060 kronor för lägenhet nr.6

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Avhoppet 1
Upplåtelseform:	Tomträtt
Tomträttsavgäld:	30 400 kr/år. Avgäldsperiod 10 år fr.o.m. 1990-07-01. Tidigaste uppsägningsdatum 1990-07-01, därefter med 40 års perioder.
Tomtens areal:	459 m ²
Bostadsarea:	7 bostadslägenheter om totalt 459 m ²
P-platser:	6 st
Byggnadstyp:	Flerbostadshus i 2,5 våningsplan samt källare
Servitut/nyttjanderätt:	Ej aktuellt
Detaljplan:	Enligt fastighetsutdrag
Fastighetsförsäkring:	Fullvärdesförsäkring
Taxeringsvärde:	7.265.000 kr varav byggnad 3.803.000 kr och mark 3.462.000 kr
Typkod:	320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Gemensamma anordningar och utrymmen

Tvättstuga, bastu, lägenhetsförråd, fastighetsskötartutrymmen, gym, grovsoprum
samt pannrum. Hiss finns ej.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Sluttande trädgårdstomt med gräsytor, planteringar, buskar och p-platser.

Byggnadsteknisk beskrivning

BYGGNAD

Grund	Murar till berg
Stomme	Tegel
Bjälklag	Betong och trä
Fasad	Puts
Yttertak	Betongpannor med takkupa i plåt
Fönster	Kopplade tvåglasfönster samt 3-glasfönster
Uppvärmning	Vattenburet system via fjärrvärme
Ventilation	Självdraagsventilation

2014102700822

YTSKIKT

Beskrivning av lägenheternas inre standard

Golv	Parkett/linoleum/laminat
Väggar	Målade/kakel/tapet
Innertak	Målat
Kökssnickerier	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning
Golv badrum	Klinker/plastmatta
Vägg badrum	Kakel

Se vidare Teknisk utredning, daterad 2013-12-04

BRF Avhoppet 1

KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		Fördelning %
Bostäder	7 265 000	100,00%
Lokaler	0	0,00%
Summa taxeringsvärde	7 265 000	100,00%

Befintliga inteckningar	98 000
-------------------------	--------

Anskaffningskostnad

Köpeskilling		10 000 000
Föreningsbildning		200 000
Lagfart	1,50%	150 825
Reparationsfond		850 000
Pantbrev	2,00%	60 040
Totalt		11 260 865

FINANSIERINGSPLAN

Ränta %	Ränta kr
4,00%	124 000
Totalt	124 000

Lån

Nytt lån	3 100 000
Totalt Lån	3 100 000

Amortering/år

15 500

Insatser	8 160 865
Tillägg	0
Insatser	8 160 865

Självfinansieringsgrad

72%

Totalt	11 260 865
---------------	-------------------

2014102700823

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR, VILKA/EJ KOMMER ATT PÅVERKA BOSTADSRAÄTTSFÖRENINGENS ÅRSÄVGIFTSUTTAG, ÅRLIG AVSKRIVNINGSTAKT 0,5%											
Avskrivningsunderlag	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årlig avskrivning i kronor/år	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229
	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216

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

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntor	124 000	126 465	128 898	131 301	133 672	136 013	138 322	140 601	142 848	145 065	147 250
Amortering	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500
Summa kapitalkostnader	139 500	141 965	144 398	146 801	149 172	151 513	153 822	156 101	158 348	160 565	162 750

Driftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ekonomisk / administrativ förv.	12 495	12 745	13 000	13 260	13 525	13 795	14 071	14 353	14 640	14 933	15 231
Vattenförbrukning	7 350	7 497	7 647	7 800	7 956	8 115	8 277	8 443	8 612	8 784	8 960
Uppvärmning	69 045	70 426	71 834	73 271	74 737	76 231	77 756	79 311	80 897	82 515	84 165
Elförbrukning	6 248	6 372	6 500	6 630	6 762	6 898	7 036	7 176	7 320	7 466	7 616
Renhållning	5 513	5 623	5 735	5 850	5 967	6 086	6 208	6 332	6 459	6 588	6 720
Försäkringar	5 063	5 165	5 268	5 373	5 481	5 590	5 702	5 816	5 932	6 051	6 172
Fastighetsskötsel / reparationer	12 495	12 745	13 000	13 260	13 525	13 795	14 071	14 353	14 640	14 933	15 231
Strädning	6 983	7 122	7 265	7 410	7 558	7 709	7 863	8 021	8 181	8 345	8 512
Kabel-TV	3 675	3 749	3 823	3 900	3 978	4 057	4 139	4 221	4 306	4 392	4 480
Summa driftkostnader	128 867	131 443	134 072	136 753	139 488	142 278	145 124	148 026	150 987	154 007	157 087

Yttre underhållsfond	10 898	11 115	11 338	11 565	11 796	12 032	12 272	12 518	12 768	13 024	13 284
----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Tomträttsavgäld	30 400	31 008	31 628	32 261	32 906	33 564	34 235	34 920	35 618	36 331	37 057
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Delsumma	30 400	31 008	31 628	32 261	32 906	33 564	34 235	34 920	35 618	36 331	37 057

Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	8 470	8 639	8 812	8 988	9 168	9 352	9 539	9 729	9 924	10 122	10 325
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	8 470	8 639	8 812	8 988	9 168	9 352	9 539	9 729	9 924	10 122	10 325

Kostnader totalt	318 134	324 170	330 248	336 368	342 530	348 738	354 992	361 294	367 645	374 048	380 503
------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Månadsavgifter	204 219	207 977	211 731	215 480	219 225	222 967	226 705	230 441	234 176	237 909	241 641
Hyror	113 915	116 193	118 517	120 888	123 305	125 771	128 287	130 853	133 470	136 139	138 862
Ränteintäkter											
Intäkter totalt	318 134	324 170	330 248	336 368	342 530	348 738	354 992	361 294	367 645	374 048	380 503

Årsavgift per m ²	556 kr/m ²	566 kr/m ²	576 kr/m ²	586 kr/m ²	597 kr/m ²	607 kr/m ²	617 kr/m ²	627 kr/m ²	637 kr/m ²	647 kr/m ²	658 kr/m ²
------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR, VILKA EJ KOMMER ATT PÅVERKA BOSTADSRÄNTESFÖRENINGENS ÅRSÄVGIFTSUTTAG, ÅRLIG AVSKRIVNINGSTAKT 0,59%											
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Avskrivningsunderlag	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229	3 843 229
Årlig avskrivning i kronor/år	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216	19 216

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,2% räntebökning och 3% inflationstakt)

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntor	124 000	129 549	135 036	140 461	145 824	151 125	156 364	161 541	166 656	171 709	176 700
Amortering	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500	15 500
Summa kapitalkostnader	139 500	145 049	150 536	155 961	161 324	166 625	171 864	177 041	182 156	187 209	192 200

Driftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ekonomisk / administrativ förv.	12 495	12 870	13 256	13 654	14 063	14 485	14 920	15 367	15 828	16 303	16 792
Vattenförbrukning	7 350	7 571	7 798	8 032	8 272	8 521	8 776	9 040	9 311	9 590	9 878
Uppvärmning	69 045	71 116	73 250	75 447	77 711	80 042	82 443	84 917	87 464	90 088	92 791
Elförbrukning	6 248	6 435	6 628	6 827	7 032	7 243	7 460	7 684	7 914	8 152	8 396
Renhållning	5 513	5 678	5 848	6 024	6 204	6 390	6 582	6 780	6 983	7 193	7 408
Försäkringar	5 063	5 215	5 372	5 533	5 699	5 870	6 046	6 227	6 414	6 606	6 805
Fastighetsskötsel / reparationer	12 495	12 870	13 256	13 654	14 063	14 485	14 920	15 367	15 828	16 303	16 792
Städning	6 983	7 192	7 408	7 630	7 859	8 095	8 337	8 588	8 845	9 111	9 384
Kabel-TV	3 675	3 785	3 899	4 016	4 136	4 260	4 388	4 520	4 655	4 795	4 939
Summa driftkostnader	128 867	132 732	136 714	140 815	145 040	149 391	153 873	158 489	163 243	168 141	173 185

Yttre underhållsfond	10 898	11 224	11 561	11 908	12 265	12 633	13 012	13 403	13 805	14 219	14 645
----------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Tomträttsavgäld	30 400	31 312	32 251	33 219	34 215	35 242	36 299	37 388	38 510	39 665	40 855
Delsumma	30 400	31 312	32 251	33 219	34 215	35 242	36 299	37 388	38 510	39 665	40 855

Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	8 470	8 724	8 986	9 255	9 533	9 819	10 114	10 417	10 730	11 051	11 383
Fastighetsskatt lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	8 470	8 724	8 986	9 255	9 533	9 819	10 114	10 417	10 730	11 051	11 383

Kostnader totalt	318 134	329 041	340 048	351 158	362 377	373 710	385 162	396 737	408 443	420 285	432 268
------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Månadsavgifter	204 219	212 848	221 531	230 271	239 072	247 939	256 875	265 885	274 974	284 146	293 406
Hyror	113 915	116 193	118 517	120 888	123 305	125 771	128 287	130 853	133 470	136 139	138 862
Räntintäkter											
Intäkter totalt	318 134	329 041	340 048	351 158	362 377	373 710	385 162	396 737	408 443	420 285	432 268

Årsavgift per m ²	556 kr/m ²	579 kr/m ²	603 kr/m ²	627 kr/m ²	651 kr/m ²	675 kr/m ²	699 kr/m ²	723 kr/m ²	748 kr/m ²	773 kr/m ²	798 kr/m ²
------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Stockholm 2013-12-04
LW 74 833

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Stockholm Avhoppet 1

Västerled 47 i Bromma

Uppdrag

Av Brf Avhoppet 1 har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastigheten är bebyggd med ett gathus uppfört i 2½ våningsplan samt källare under hela byggnaden. I byggnaden finns ett trapphus från källare till översta våningsplanet. Totalt finns 7 stycken lägenheter varav en av lägenheterna är två sammanslagna lägenheter. I källaren finns teknikutrymmen, förråd samt ett garage.

Antal lägenheter 7 st, bostadsyta ca. 462 m², inga lokalytor finns registrerade i fastighetsdataregistret.

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1930

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts:

1. Vinden var tidigare inredd med två lägenheter vilka utökades och en lägenhet kompletterades med en takkupa 1991.

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Yttertaket renoverades 1991
2. Fasaden och takfoten renoverades 2010.
3. Grunden dränerades och försågs med platonmatta samt värmeisolering ca 1996. Grundmuren mot gatan dränerades och isolerades inte.
4. Yttertaket tilläggsisolerat ca 1991.
5. Undercentralen är från ca 2008

Grundläggning: (bedömd)

Murar till berg

Källarytterväggar: (bedömda)

Betong och sparsten

Stomme (bedömd):

Tegel

Bjälklag (bedömda):

Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Trä
Vindsbjälklag: Trä

Gård, gårdsutrustning:

Trädgårdstomt samt garageinfart med parkering.

Balkonger:	Två balkonger har gjutna plattor och en har en metallkonstruktion. Räcken i metall
Fasader:	Putsade
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä. Takkupans fönster är treglas.
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor. Takkupan har beläggning av plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren.
Tvättutrustning:	En tvättmaskin och en torktumlare.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren
Sophantering:	Avfallskärl på tomten.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Självdraagsventilation i OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har senast inkommit 1997. (enligt kommunen) Normalt ska OVK utföras med 6-9 års intervall.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / Parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
	Ö	Öppen spis i två lägenheter, kakelugn i en lägenhet.
Sovrum	G	Parkett / furugolv
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / parkett
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elektrisk eller gasspis med ugn och kyl/frys.
Dusch.	G	Klinker / plastmatta
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal inredning med dusch, WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong eller metall
	Räcke	Metall.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2013-11-25, kl 13,00.
Vädret var klart och temperaturen ca 0°C.

Vid besiktningen medverkade:
Göran Malmberg
Patrik Ageman

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara utom elektriska huvudcentralen.

Följande bostäder besiktigades:
Lägenhet 01/02, 03, 04, 05, 06, 07 och 08

Bostäderna var vid besiktningen till största delen möblerade

Följande lokaler besiktigades:
Garaget

Lokalen var inred och i drift.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Bygghet: Fönsterbågar och karmar samt balkongdörrar
 Brist, fel/skada: Bågar och karmar kräver ett regelbundet underhåll. Skicket varierar beroende på var i byggnaden fönster är placerade. Högt upp och i söderläge är i sämre skick än mer skyddat placerade fönster.
 Bedömd åtgärd: För att bågar och karmar inte ska skadas krävs att målningsunderhåll utförs. Min bedömning är att underhåll bör utföras med rengöring, kittning och målning.
 Mängd: Ca 62 fönsterluft och 7 dörrblad
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: 150 000 kr

2. Bygghet: Avloppsrör
 Brist, fel/skada: Avloppsstammarna är partiellt utbytta då badrum renoverats. Kökens avloppsrör är enligt uppgift bytta till källaren och avloppen från badrummen är bytta till ca 70%. Utbytta rörs ålder varierar mellan några år till ca 30 år gamla. Badrummens yt- och tätskikt är renoverade mellan mitten på -80 talet fram till i dag. I ett av badrummen pågick renovering. Avloppsrör under källargolvet och delvis i källaren är från byggnadsåret.
 Bedömd åtgärd: De delar av avloppsrör som inte är utbytta är uttjänta med avseende på teknisk livslängd. Exakta omfattningen av utbytet av rör är troligen mycket svårt att dokumentera. Badrummens yt- och tätskikt varierar i ålder och utförande. Normal teknisk livslängd är ca 25 år vilken är uppnådd i de utrymmen som är renoverade på -80 talet. Yt- och tätskikt i badrummen kommer att vara den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar medan avloppsrören och golvbrunnen är föreningens ansvar. Min bedömning är att man kan fortsätta med partiella byten av avloppsrören. Om det inte skulle gå kan rören relinas och på så vis skjuta ett komplett stambyte fram i tiden. Föreningen bör kalkylera med att rören under källargolvet kommer att behöva relinas inom 5 år.
 Mängd: Ca 40% av badrummens avloppsrör (inom 3 år)
 alla rör under källargolv (inom 5 år)
 Aktualitet: Inom 3 år och inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 150 000 kr och ca 200 000 kr

-
3. Byggdel: Vattenrör
Brist, fel/skada: Kallvattenrören är gamla galvaniserade järnrör i delar av källare, stigare och en mindre del inne i lägenheterna. Risken finns att vattentrycket sjunker och att läckage uppkommer på gamla vattenrör.
Bedömd åtgärd: Kallvattenrören kommer att behöva bytas ut, enligt min bedömning bör det kalkyleras med inom 10 år. Eftersom inte ett komplett stambyte kalkyleras (se ovanstående punkt) måste kallvattenrören ställas i nya lägen inne i lägenheterna och därifrån fördelas till tappställena. Där det i dag är dold dragning måste utanpåliggande dragning utföras. I källarplan byts alla galvade kallvattenrör till nya i koppar.
Mängd: Alla kallvattenrör som är galvade
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 180 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	-	-
Inom 3 år	2	Ca 150 000 kr
Inom 5 år	1 och 2	Ca 350 000 kr
Inom 10 år	3	Ca 180 000 kr
Totalt		Ca 680 000 kr

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer löpande underhåll, normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Enligt kommunen finns inget godkänt OVK protokoll registrerat. Om det finns utförd godkänd OVK måste det redovisas till kommunen. Om det inte finns måste ny OVK utföras i byggnaden.
2. Enligt uppgift vid besiktningen har tre av byggnadens grundmurar dränerats och utvändigt isolerats. Vatten från dränering och stuprören på baksidan av byggnaden leds ner i en brunn vilken pumpar vattnet in i garaget och ner i golvbrunnen i garaget. Utförandet fungerar i dag men kräver tillsyn och att stopp inte uppkommer i golvbrunnen. Om utförandet på sikt måste göras om måste grunden dräneras och isoleras samt dagvatten avledas på ett mer permanent sätt. Kostnaden bedöms till ca 250 000 kr men är inte upptagen i ovanstående kostnadsbedömning eftersom det är oklart när/om det behöver utföras.
3. Elektriska installationer i lägenheterna är moderniserade. Stigare till 4 av lägenheterna är utbytta medan tre har äldre stigare. I dag har några av lägenheterna gasspis. Om ett bättre effektuttag önskas i lägenheterna måste stigare som ej är bytta bytas till nya. Kostnad är ca 15 000 kr/lägenhet.

4. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
5. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Fastighetsägaren skall bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete för fastigheten. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB

Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Sifon sökning
 FD-utdrag

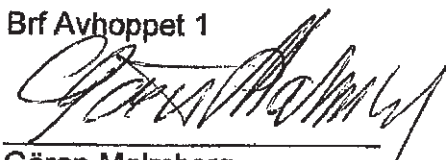
DENSIA AB

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut 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.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm den 2014-05-09

Brf Avhoppet 1


Göran Malmberg


Kristina Malmberg


Renee Malmberg

BOLAGSVERKET

2014 -10- 27

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Avhoppet 1, org. nr 769627-2397 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, tekniskt besiktningsutlåtande, aktieöverlåtelseavtal i koncept samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2014-08-22



Ole Lien



Alf Larsson

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

BOLAGSVERKET

2014-10-27

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Avhoppet 1

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 Stockholm län.

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 dyl 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, bolagsskiftet 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. Iakttagas 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 överlåtits 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 bågar 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 myndighetstillstånd 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 iakttas 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 åberopa 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 behövt 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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Avhoppet 1

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

Sägs 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. sägs 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.

TVÅNGSFÖRSÄLNING

§ 26

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20, skall bostadsrätten tvångsförsälas 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 fem ledamöter med lägst noll och högst tre styrelsesuppleanter.

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 av styrelseledamöterna var för sig.

§ 32

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmas 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 balans-räkning.

REVISORER

§ 34

Revisorerna skall vara minst en och högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisors-suppleanter 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.

FÖRENINGSTÄMMA**§ 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 tre 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 0,15% av fastighetens taxeringsvärde.

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 50

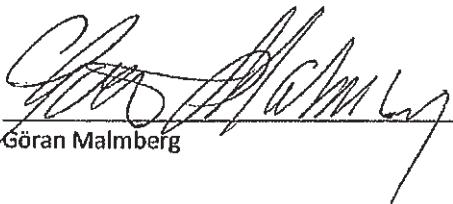
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Avhoppet 1

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 15 November 2013 för bildande av bostadsrättsföreningen Avhoppet 1, betygar i Stockholm samma dag


Göran Malmberg

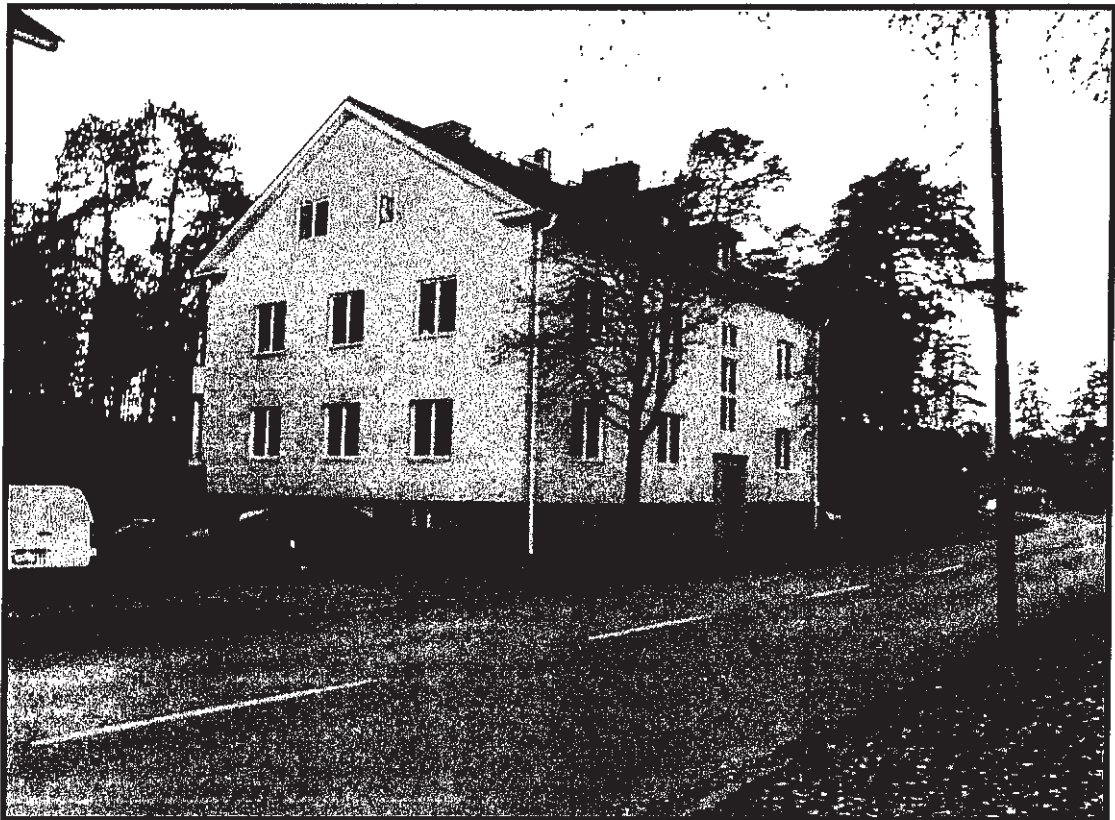

Kristina Malmberg


Renee Malmberg

2014102700849

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Avhoppet 1



Västerled 47

Bromma