

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VIKINGALEDEN
(Org nr 769612-0869)
NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

Sid

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet	7
D. Preliminär finansiering och beräkning av föreningens årliga kostnader	8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter och redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	10
F. Ekonomisk prognos	13
G. Känslighetsanalys	14
H. Särskilda förhållanden	15
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Vikingaleden
Nacka.....kommun, betygas
Sundsvall *7.11.2005*

Marianne

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vikingaleden som har sitt säte i Nacka kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2005-02-04 (org nr 769612-0869) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under oktober månad 2005 startar uppförandet av ett kvarter innehållande sammanlagt 91 bostadslägenheter.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Bolagsverkets tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början andra kvartalet 2007.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärv av marken på avtalad köpeskilling, på nedan redovisad upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 2005.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Peab Bostad AB.

Föreningen har sökt statlig bostadsbyggnadssubvention.

Säkerheter för insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen skall lämnas av AB Bostadsgaranti.

Byggsäkerhetsförsäkring under entreprenadtiden kommer att lämnas av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Byggeförsäkring skall tecknas med Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Projektet finansieras långsiktigt av Nordea.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 143:2 samt del av Sicklaön 40:12
Adress:	Fingerörtsvägen
Tomtens areal:	Ca 4 700 m ² (preliminär areal fastighetsbildning pågår)
Bostadsarea:	6 666 m ²
Antal lgh:	91 st
Byggnadernas antal och utformning:	Tre flerbostadshus med två till tre trappuppgångar
Byggnadens värdeår:	År 2007

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till fjärrvärmeverk. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i garageplanet. Ventilation sker genom mekanisk frånluft med centrala fläktar. Hiss finns i varje trappuppgång.

Gemensamma utrymmen

Byggnaderna har ett gemensamt garage och gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för barnvagnsförvaring och städ finns i byggnaderna. På souterrängplanet hus A samt i hus C finns gemensamma cykelrum. I entréplanet hus C finns också det gemensamma soprummet. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral, fläkt- och elrum finns i byggnaderna. I garageplanet finns ett utrymme med förråd som kan hyras av föreningen.

Gemensamma anordningar på tomtmark

På tomtmarken finns planteringar, gräsmattor, belysning och gångvägar samt en lekplats. Vissa lägenheter har mark upplåten med bostadsrätt (uteplats), som framgår av upplåtelseavtalet.

Parkering

I garaget finns 42 stycken platser. Väster om byggnaderna finns en parkeringsplats med 18 stycken biluppställningsplatser. Platserna går att hyra av föreningen.

Servitut/Ledningsrätt

Servitut kommer att upprättas mellan föreningens fastighet och stamfastigheten Sicklaön 145:1 beträffande tillfart till garaget.

Servitut/ledningsrätt för ledningar m.m. kommer att ev belasta fastigheten. fastighetsbildning är under genomförande.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Fastigheten kommer att ingå i samfällighet/gemensamhetsanläggning med samtliga föreningar inom området Järta Sjö för vägar, gång- och cykelvägar, ledningar, planteringar och lekplatser. Föreningens andel kommer att beräknas vid en framtida förättning.



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Isolering av cellplast under platta på mark Betongplatta med kantförstyvade balkar
Stomme	Platsgjuten bjälklag med form plattbärlag Lägenhetsskiljande väggar samt hisschakt och trapphusväggar i huvudsak av platsgjuten betong Stålpelare i fasad Prefabricerade balkonger och trappor
Stomkomplettering	Utfackningsväggar med bäring av trä eller stål med isolering Innerväggar av gips och stål Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ Innerrörrar släta vita
Tak	Uppstolpad takstomme Inbrändning, underlagspapp och taktäckning av betongpannor Takbjälklaget isoleras med lösullsisolering
Fasad	Putsad fasad och sockel Fönster av trä med aluminiumbeklädnad Entrépartier av stål Utvändiga dörrar till allmänna utrymmen av stål Balkongräcken i aluminium
Installationer	Uppvärmning med vattenburen radiatorvärme anslutet till fjärrvärmnätet. Mekanisk frånluftsventilation från kök, våtrum och förråd. Tilluft via fönsterventiler. Personhissar av typ linhiss med maskinrum inom schakt. Separata elcentraler med jordsfelsbrytare och separat mätning.



Rumsbeskrivning lägenheter

Hall

Golv	Ekiparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Målas, grängas
Övrigt	Kapphylla
	Högsåp enligt ritning

Vardagsrum/Rum

Golv	Ekiparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Målas, grängas
Övrigt	Fönsterbänk i natursten

Kök

Golv	Ekiparkett
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Målas
Övrigt	Skåpinredning enligt ritning. Kakel ovan diskbänk och förberedelse för diskmaskin.

WC/Dusch/Tvätt och WC/dusch

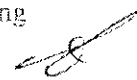
Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikt plastmatta
Vägg	Kakel
Tak	Målas
Övrigt	Inredning enligt ritning

Sovrum

Golv	Linoleum
Sockel	Trä
Vägg	Tapet
Tak	Målas, grängas
Övrigt	Fönsterbänk i natursten
	Garderob och linnesåp enligt ritning

**Klädkammare/
Förråd**

Golv	Linoleum
Sockel	Trä
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	Hylla med klädstång och högsåp enligt ritning



Entré

Golv	Keramiska plattor
Sockel	Keramiska plattor
Vägg	Målas
Tak	Målas och undertak
Övrigt	Postboxar, boenderegister med anslagstavla, tidningshållare, försänkt torkmatta

Trapphall

Golv	Linoleum, cementmosaik i trappor
Sockel	Trä
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	Trappräcken målat stål, tidningshållare

Städ

Golv	Plastmatta
Sockel	Uppvikl plastmatta
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	Städset

Teknik-, sop-, cykel- och barnvagnsrum samt förråd utanför lägenheterna

Golv	Dammbindes
Sockel	-
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	-

Garage

Golv	Asfalt
Sockel	-
Vägg	Målas
Tak	Målas
Övrigt	-

När alternativ är angivet väljer totalentreprenören material/utförande.

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Lägenheternas olika rumstyper framgår av ritningarna.



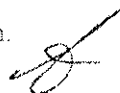
C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHET

	<u>kr</u>
Köpeskilling för fastigheten	36.000.000
Nybyggnadskostnader inklusive mervärdesskatt	<u>154.640.000</u>
(Kontraktssumman innefattar ersättning för kontroll samt slut- och garantiöversiktning med 910.000 kr inkl moms. Om nämnda belopp överskrider skall reglering ske av kontraktssumman)	
<u>Summa kostnader kr</u>	190.640.000

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts, men beräknas till 85.000.000 kr därav lokaler (garage) 3.400.000 kr.

Bullerskärm ingår i produktionskostnaden.



D. PRELIMINÄR FINANSIERING OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader.

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Beräknad avskrivning år 1 = 220.000:- år 2 = 338.000:- år 3 = 455.000:-
Avskrivning av byggnaden sker på 50 år med en progressiv avskrivningsplan.

Beräknad amortering år 1 = 601.400:- år 2 = 601.400:- år 3 = 601.400:-
Kreditens löptid är 40 år. Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell. Nettoräntekostnaden för föreningens lån baseras på att en i planen antagen relation mellan slutlig subventionsränta respektive slutliga låneräntor kvarstår vid lånens placering. Ändras denna relation kan detta innebära såväl ökade som minskade nettoräntekostnader.

		Beräknad ränte- sats	Beräknad amortering	Beräknad kapital- kostnad
Lån	60.140.000	4,5%	1%	
		Ränta		2.706.300
		Amortering		601.400
Insatser	99.990.000	Summa kapitalkostnad		
Upplåtelseavgifter	30.510.000	brutto kr		3.307.700
Finansiering summa	190.640.000	Avgår beräknat räntebidrag		-631.470
		Subventionsränta beräknas bli		3,5%
		Summa beräknad nettokapital- kostnad år 1		2.676.230

Utnyttjad del av bidragsunderlaget är 60.140.000 kronor. Räntebidrag beräknat efter 30% av subventionsräntan.



Driftskostnader

(inkl moms i förekommande fall)

kr

Fastighetsskötsel (inkl städning)	200.000
Ekonomisk förvaltning	90.000
Teknisk förvaltning (inkl hisservice)	80.000
Föreningens administration	10.000
Kostnader för styrelse och revision	50.000
Vattenförbrukning	210.000
Uppvärmning (fjärrvärme/central anläggning)	550.000
Elförbrukning	100.000
Utestädning, trädgård (inkl snöröjning)	20.000
Sophämtning	90.000
Försäkringar	60.000
Marksamfällighetsanläggning	200.000
Kabel-tv	55.000
Oförutsedda kostnader inkl fastighetsskatt garage	38.000
Fond för yttre underhåll, minst 0,3% av nybyggnadskostnad (154.640')	463.920
Inkomstskatt (år 1)	133.050
Fastighetsskatt beräknas ej utgå för de 5 första åren på bostadsdelen efter fastställt värdeår. Peab Bostad AB betalar fastighetsskatt t.o.m. värdeåret.	
Summa beräknade driftkostnader inkl avsättning för yttre underhåll och inkomstskatt	2.349.970
Summa beräknade kostnader år 1	5.026.200
Överskott gentemot intäkter år 1 för oförutsedda kostnader	108.060

Driftkostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften är kostnad för biluppställningsplats, garageplats, hushållsel samt avgift för bredbandsuppkoppling och kabel TV utöver grundutbud.



E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser. Insatserna, här även redovisade i andelstal, avser att motsvara lägenheternas bostadsarea.

Vid beräkning av upplåtelseavgift har hänsyn tagits till variation i standard, utrustning och läge i huset.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom lägenhetsarea, andelstal, insats, upplåtelseavgift, årsavgift och månadsavgift. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter.

Hus	Pian	Lgh nr	Lgh storlek	Utepl/balk/frd	Lgh area	Andelstal %	Upplåtelse-avg	Insats	Insats och uppl. avg.	Års-avgift	Mån.-avgift
A	3	L1	2 rok	uteplats/frd	68	1,02010	230 000	1 020 000	1 250 000	48 280	4 023
A	3	L2	1 rok	uteplats	45	0,67507	175 000	675 000	850 000	31 950	2 663
A	3	L3	3 rok	balkong	84	1,26013	240 000	1 260 000	1 500 000	59 640	4 970
A	4	L4	3 rok	balkong	86	1,29013	310 000	1 290 000	1 600 000	61 060	5 088
A	4	L5	2 rok	balkong	50	0,75008	200 000	750 000	950 000	35 500	2 958
A	4	L6	3 rok	balkong	84	1,26013	290 000	1 260 000	1 550 000	59 640	4 970
A	5	L7	3 rok	balkong	86	1,29013	360 000	1 290 000	1 650 000	61 060	5 088
A	5	L8	2 rok	balkong	50	0,75008	250 000	750 000	1 000 000	35 500	2 958
A	5	L9	3 rok	balkong	84	1,26013	340 000	1 260 000	1 600 000	59 640	4 970
A	6	L10	4 rok	balkong	111	1,66517	335 000	1 665 000	2 000 000	78 810	6 568
A	6	L11	2 rok	balkong	72	1,08011	420 000	1 080 000	1 500 000	51 120	4 260
A	2	L12	1 rok	uteplats	45	0,67507	175 000	675 000	850 000	31 950	2 663
A	2	L13	2 rok	uteplats	75	1,12511	175 000	1 125 000	1 300 000	53 250	4 438
A	3	L14	3 rok	balkong	84	1,26013	240 000	1 260 000	1 500 000	59 640	4 970
A	3	L15	1 rok	balkong	45	0,67507	225 000	675 000	900 000	31 950	2 663
A	3	L16	2 rok	balkong	68	1,02010	280 000	1 020 000	1 300 000	48 280	4 023
A	4	L17	3 rok	balkong	84	1,26013	290 000	1 260 000	1 550 000	59 640	4 970
A	4	L18	2 rok	balkong	50	0,75008	250 000	750 000	1 000 000	35 500	2 958
A	4	L19	3 rok	balkong	84	1,26013	290 000	1 260 000	1 550 000	59 640	4 970
A	5	L20	3 rok	balkong	84	1,26013	340 000	1 260 000	1 600 000	59 640	4 970
A	5	L21	2 rok	balkong	50	0,75008	300 000	750 000	1 050 000	35 500	2 958
A	5	L22	3 rok	balkong	84	1,26013	340 000	1 260 000	1 600 000	59 640	4 970
A	6	L23	2 rok	balkong	72	1,08011	420 000	1 080 000	1 500 000	51 120	4 260
A	6	L24	4 rok	balkong	111	1,66517	235 000	1 665 000	1 900 000	78 810	6 568
A	2	L25	2 rok	uteplats	68	1,02010	180 000	1 020 000	1 200 000	48 280	4 023
A	2	L26	2 rok	balkong	69	1,03510	265 000	1 035 000	1 300 000	48 990	4 083
A	3	L27	2 rok	balkong	51	0,76508	135 000	765 000	900 000	36 210	3 018
A	3	L28	2 rok	balkong	69	1,03510	315 000	1 035 000	1 350 000	48 990	4 083
A	4	L29	2 rok	balkong	68	1,02010	330 000	1 020 000	1 350 000	48 280	4 023
A	4	L30	2 rok	balkong	69	1,03510	365 000	1 035 000	1 400 000	48 990	4 083
A	5	L31	2 rok	balkong	68	1,02010	380 000	1 020 000	1 400 000	48 280	4 023
A	5	L32	2 rok	balkong	69	1,03510	415 000	1 035 000	1 450 000	48 990	4 083
A	6	L33	2 rok	balkong	60	0,90009	300 000	900 000	1 200 000	42 600	3 550
A	6	L34	2 rok	balkong	59	0,88509	415 000	885 000	1 300 000	41 890	3 491
B	1	L35	2 rok	uteplats	71	1,06511	235 000	1 065 000	1 300 000	50 410	4 201

Hus	Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Utepl/balk/ frd	Lgh area	Andelstal %	Upplåtelse- avg	Insats	Insats och uppl.avg.	Ärs- avgift	Mån.- avgift	
B	1	L36	1	rok	uteplats	45	0,67507	175 000	675 000	850 000	31 950	2663
B	1	L37	2	rokv	uteplats	66	0,99010	210 000	990 000	1 200 000	46 860	3 905
B	2	L38	2	rok	uteplats/ balkong	79	1,18512	365 000	1 185 000	1 550 000	56 090	4 674
B	2	L39	1	rok	balkong	45	0,67507	225 000	675 000	900 000	31 950	2 663
B	2	L40	3	rok	uteplats	84	1,26013	340 000	1 260 000	1 600 000	59 640	4 970
B	3	L41	3	rok	balkong	88	1,32013	430 000	1 320 000	1 750 000	62 480	5 207
B	3	L42	2	rokv	balkong	50	0,75008	350 000	750 000	1 100 000	35 500	2 958
B	3	L43	3	rok	balkong	84	1,26013	390 000	1 260 000	1 650 000	59 640	4 970
B	4	L44	3	rok	balkong	88	1,32013	480 000	1 320 000	1 800 000	62 480	5 207
B	4	L45	2	rokv	balkong	50	0,75008	400 000	750 000	1 150 000	35 500	2 958
B	4	L46	3	rok	balkong	84	1,26013	440 000	1 260 000	1 700 000	59 640	4 970
B	5	L47	3	rok	balkong	88	1,32013	530 000	1 320 000	1 850 000	62 480	5 207
B	5	L48	2	rokv	balkong	50	0,75008	450 000	750 000	1 200 000	35 500	2 958
B	5	L49	3	rok	balkong	84	1,26013	490 000	1 260 000	1 750 000	59 640	4 970
B	6	L50	4	rok	balkong	111	1,66517	535 000	1 665 000	2 200 000	78 810	6 568
B	6	L51	2	rok	balkong	72	1,08011	470 000	1 080 000	1 550 000	51 120	4 260
B	1	L52	2	rokv	uteplats	66	0,99010	210 000	990 000	1 200 000	46 860	3 905
B	1	L53	1	rok	uteplats	45	0,67507	175 000	675 000	850 000	31 950	2 663
B	1	L54	2	rok	uteplats	71	1,06511	185 000	1 065 000	1 250 000	50 410	4 201
B	2	L55	3	rok	uteplats	84	1,26013	340 000	1 260 000	1 600 000	59 640	4 970
B	2	L56	1	rok	balkong	45	0,67507	225 000	675 000	900 000	31 950	2 663
B	2	L57	2	rok	uteplats	79	1,18512	315 000	1 185 000	1 500 000	56 090	4 674
B	3	L58	3	rok	balkong	84	1,26013	390 000	1 260 000	1 650 000	59 640	4 970
B	3	L59	2	rokv	balkong	50	0,75008	350 000	750 000	1 100 000	35 500	2 958
B	3	L60	3	rok	balkong	88	1,32013	380 000	1 320 000	1 700 000	62 480	5 207
B	4	L61	3	rok	balkong	84	1,26013	440 000	1 260 000	1 700 000	59 640	4 970
B	4	L62	2	rokv	balkong	50	0,75008	400 000	750 000	1 150 000	35 500	2 958
B	4	L63	3	rok	balkong	88	1,32013	430 000	1 320 000	1 750 000	62 480	5 207
B	5	L64	3	rok	balkong	84	1,26013	490 000	1 260 000	1 750 000	59 640	4 970
B	5	L65	2	rokv	balkong	50	0,75008	450 000	750 000	1 200 000	35 500	2 958
B	5	L66	3	rok	balkong	88	1,32013	480 000	1 320 000	1 800 000	62 480	5 207
B	6	L67	2	rok	balkong	72	1,08011	470 000	1 080 000	1 550 000	51 120	4 260
B	6	L68	4	rok	balkong	111	1,66517	335 000	1 665 000	2 000 000	78 810	6568
C	1	L69	2	rok	uteplats	74	1,11011	190 000	1 110 000	1 300 000	52 540	4 378
C	1	L70	2	rok	uteplats	61	0,91509	85 000	915 000	1 000 000	43 310	3 609
C	2	L71	3	rok	balkong	87	1,30513	345 000	1 305 000	1 650 000	61 770	5 148
C	2	L72	2	rok	balkong	61	0,91509	135 000	915 000	1 050 000	43 310	3 609
C	2	L73	2	rok	uteplats/ balkong	75	1,12511	275 000	1 125 000	1 400 000	53 250	4 438
C	3	L74	3	rok	balkong	87	1,30513	395 000	1 305 000	1 700 000	61 770	5 148
C	3	L75	2	rok	balkong	61	0,91509	185 000	915 000	1 100 000	43 310	3 609
C	3	L76	3	rok	balkong	84	1,26013	390 000	1 260 000	1 650 000	59 640	4 970
C	4	L77	5	rok	balkong	126	1,89019	610 000	1 890 000	2 500 000	89 460	7 455
C	4	L78	2	rok	balkong	73	1,09511	380 000	1 095 000	1 475 000	51 830	4 319
C	2	L79	3	rok	uteplats/ balkong	84	1,26013	340 000	1 260 000	1 600 000	59 640	4 970
C	2	L80	2	rok	uteplats	72	1,08011	270 000	1 080 000	1 350 000	51 120	4 260
C	3	L81	3	rok	balkong	84	1,26013	365 000	1 260 000	1 625 000	59 640	4 970
C	3	L82	2	rokv	balkong	50	0,75008	350 000	750 000	1 100 000	35 500	2 958
C	3	L83	3	rok	balkong	84	1,26013	390 000	1 260 000	1 650 000	59 640	4 970

Hus	Plan	Lgh nr	Lgh storlek	Utepl/balk/ frd	Lgh area	Andelstal %	Upplåtelse- avg	Insats	Insats och uppl.avg.	Års- avgift	Mån.- avgift	
C	4	L84	3	rok	balkong	84	1,26013	415 000	1 260 000	1 675 000	59 640	4 970
C	4	L85	2	rokv	balkong	50	0,75008	400 000	750 000	1 150 000	35 500	2 958
C	4	L86	3	rok	balkong	84	1,26013	440 000	1 260 000	1 700 000	59 640	4 970
C	5	L87	3	rok	balkong	84	1,26013	465 000	1 260 000	1 725 000	59 640	4 970
C	5	L88	2	rokv	balkong	50	0,75008	450 000	750 000	1 200 000	35 500	2 958
C	5	L89	3	rok	balkong	84	1,26013	490 000	1 260 000	1 750 000	59 640	4 970
C	6	L90	4	rok	balkong	111	1,66517	335 000	1 665 000	2 000 000	78 810	6 568
C	6	L91	2	rok	balkong	72	1,08011	420 000	1 080 000	1 500 000	51 120	4 260
SUMMA					6 666	100,00000	30 510 000	99 990 000	130 500 000	4 732 860		

Förråd 15 st 250 kr/mån
Parkeringsplatser 18 st 250 kr/mån
Garageplatser 42 st 600 kr/mån

45.000
54.000
302.400

Summa beräknade intäkter år 1

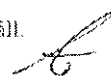
5.134.260

F. EKONOMISK PROGNOZ

Ränteantagande	4,5%
Subventionsränteantagande	3,5%
Antagen inflation*	2,0%
Uppräkning av årsavgiften och hyror antas till	1,0% per år

(Belopp i kkr)	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter bostad		4 733	4 780	4 828	4 876	4 925	4 974	5 228
Hysesintäkter förråd		45	45	46	46	47	47	50
Hysesintäkter p-platser		54	55	55	56	56	57	60
Hysesintäkter garageplatser		302	305	308	312	315	318	334
Summa intäkter		5 134	5 186	5 237	5 290	5 343	5 396	5 671
Drift/underhållskostnader		-1 753	-1 788	-1 824	-1 860	-1 898	-1 935	-2 137
Fond för yttre underhåll		-464	-473	-483	-492	-502	-512	-566
Fastighetskatt							-235	-518
Inkomstskatt		-133	-155	-177	-199	-222	-245	-365
Räntebidrag		631	631	631	631	631	631	631
Summa kostnader		-1 718	-1 785	-1 852	-1 921	-1 990	-2 296	-2 954
DRIFTSNETTO		3 416	3 401	3 385	3 369	3 352	3 100	2 717
Räntekostnader		-2 706	-2 679	-2 652	-2 625	-2 598	-2 571	-2 436
Amortering		-601	-601	-601	-601	-601	-601	-601
BETALNETTO		108	120	132	143	153	-72	-320
ACK BETALNETTO			228	360	503	656	583	6
NYCKELTAL								
Externa lån		59 539	58 937	58 336	57 734	57 133	56 532	53 525
(utgående balans)								
Bokfört byggnadsvärde		154 420	154 082	153 627	153 055	152 366	151 559	145 768
(utgående balans)								

*Inflationen påverkar taxeringsvärdet, driftkostnaderna samt fonden för yttre underhåll.



G. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	4,5%
Antagen subventionsränta	3,5%
Antagen driftskostnadsökning/inflation	2,0% per år

Årsavgift per m²	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå och								
antagen räntenivå		710	717	724	732	739	746	784
ökning av räntenivån med	1%	755	762	768	775	782	788	823
ökning av räntenivån med	2%	816	818	820	823	825	831	862
minskning av räntenivån med	-1%	665	672	680	688	696	704	745
minskning av räntenivån med	-2%	619	627	636	645	653	662	706
Antagen räntenivå och								
ökning av inflationsnivån med	1%	710	721	733	745	758	772	847
ökning av inflationsnivån med	2%	710	726	742	760	777	799	916



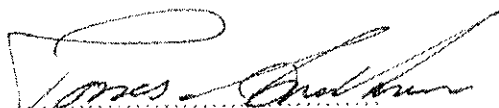
H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

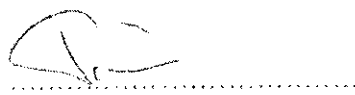
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

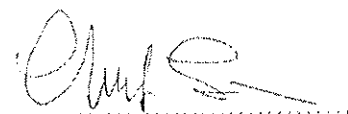
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats och upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen anordfunda beslutar. Överlåtelseavgift, upplåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämman.
2. Individuella tillval av utrustning betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insatsen till entreprenören. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
3. Bostadsrättshavarna svarar själva för avgifter och kostnader för hushållsel. Bredbandsanslutning, bilupställningsplats, garageplats och kabel-tv utöver grundutbud är ej obligatoriskt.
4. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
5. De i denna plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2005-10-24

Bostadsrättsföreningen Vikingaleden


Tomas Anderson


Torbjörn Åkerfeldt


Kurt Stener

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 24 oktober 2005 för Bostadsrättsföreningen Vikingaleden.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

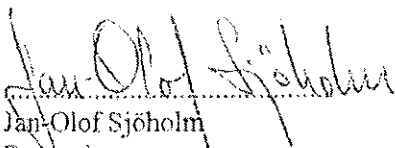
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

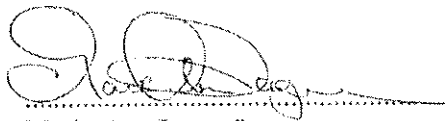
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättsinnehavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 25 oktober 2005



Jan-Olof Sjöholm
Byggningsingenjör
Kungsholmstorg 3 A
112 21 STOCKHOLM



Marie-Ann Lagström
Jurist
Fagottvägen 43
192 74 SOLLENTUNA

Bilaga till granskningsintyg dat 2005-10-25 för Brf Vikingaleden.

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

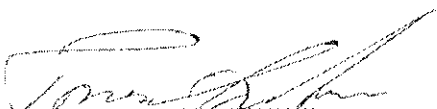
1. Föreningens stadgar	2005-02-04
2. Registreringsbevis	2005-02-04
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor:	2005-10-24
4. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2005-10-19
5. Finansieringsoffert Nordea	-----
6. Ansökan om statlig bostadsbyggnadssubvention	2005-10-07
7. Utdrag från fastighetsregistret	2005-10-14
8. Beräkning av taxeringsvärde	2005-10-17
9. Byggfelsförsäkring	2005-10-11
10. Köpebrev	2004-11-23

Angående bostadsbyggnadssubvention för bostadsrättsföreningen Vikingaleden

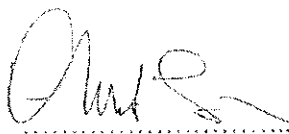
Sveriges regering ämnar lägga fram nya förslag i en proposition till riksdagen 2006. Förslagen handlar bland annat om att bostadsbyggnadssubventionen ej utgår till bostadsrättsföreningar från och med år 2014. Från år 2007 till år 2013 trappas subventionen ner linjärt (år 2007 får bostadsrättsföreningen 7/8 av subventionen och år 2013 1/8).

Går förslaget igenom skulle det kunna bli aktuellt att höja årsavgifterna för bostadsrättsföreningen Vikingaledens lägenheter. Årsavgiften per kvadratmeter lägenhetsarea skulle då kunna bli 717 kr/år och med en årlig ökning av avgiften med 2 %. Ekonomiska planen är baserad på 710 kr/kvm/år och med en årlig ökning med 1 %. Exempelvis ger detta år 1 en merkostnad för en lägenhet på 84 kvm med 49 kr/månad.

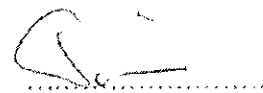
Brf Vikingaleden
Stockholm 2005-11-03



Tomas Anderson



Kurt Stener



Torbjörn Åkerfeldt

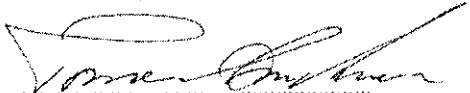
Normalstadgar augusti 2004

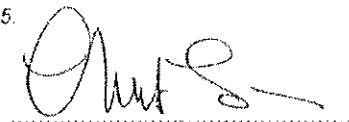
**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Vikingaleden.**

2005-09-07 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

Rensköld PopNAL

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 19 januari 2005.


Tomas Anderson


Kurt Stener


Torbjörn Åkerfeldt

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Vikingaleden.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Nacka kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

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

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, postgiro eller bankgiro.

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

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

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts utses en ledamot och en suppleant av AB Bostadsgaranti och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av AB Bostadsgaranti behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

Konstituering och beslutförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Förvaltning

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovis-

ning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisor

15 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och suppleant
- 15) Ev. val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll

20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet.
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

forts. på § 21.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av AB Bostadsgaranti för att äga giltighet.

Formkrav vid överlåtelse

22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte 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 tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på 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 huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt.

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, 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 eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
5. 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 oskälighet dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. 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.

37 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvariga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 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.

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1- 3 har fastställts genom förordningen (2004:339) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

44 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.