

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen

Org.nr. 769606-8407

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv och periodiskt underhåll
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader år 1 - 3
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 1 - 3
- G. Beräkning av föreningens årliga kostnader år 4 - 11
- H. Beräkning av föreningens årliga intäkter år 4 - 11
- I. Andelstabell
- J. Särskilda förhållanden
- K. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- L. Stadgar

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen med säte i Åre kommun, Jämtlands län, som registrerats hos Patent- och Registreringsverket (PRV) har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta lägenheter för boende i föreningens fastighet med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Åre Mörviken 1:84, Åre kommun. Förvärvet beräknas ske med tillträdesdag under 2005.

Upplåtelse av de 13 blivande bostadsrättslägenheterna beräknas ske så snart föreningen erhållit tillstånd i form av att föreliggande ekonomiska plan registrerats av PRV.

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

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet på upprättat förslag till köpekontrakt (ej undertecknat ännu). Kostnaderna för föreningens bildande och framtagande av ekonomisk plan är delvis beräknade uppgifter.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader grundar sig på finansieringsplanen jämte inhämtade offerter/ränteinformationer.

Beräkningarna av årliga driftkostnader grundar sig på uppgifter gällande de sammfälligheter fastigheten ingår i, samt erfarenhetsvärden från liknande bostadsrättsföreningar och på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden, d.v.s. december 2004.

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Åre Mörviken 1:84
Adress	Åre Mörviken 1:84, Slalomsvängen, 830 10 ÅRE
Kommun	Åre
Län	Jämtland
Typkod	320
Taxeringsvärde	5 000 000 kr beräknat för 2004
Uttagna pantbrev	5 295 000 kr
Försäkringar	Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde
Tomt	
Ägarstatus	Äganderätt
Tomtareal	ca 2 217 m ²
Planbestämmelser	För markområdet gäller detaljplan som vunnit laga kraft Planen medger ingen ytterligare byggrätt.
Vatten/avlopp	Anslutning till kommunalt VA-nät.
El	Ansluten till Jämtkrafts ledningsnät
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten ingår i Åre-Mörviken GA:2.
Parkering	Parkeringsplatser 8 st, samt kallgarage 5 platser
Mark	Grusade körytor, gräsytor och naturmark.
Servitut	Ledningsservitut, samt parkeringsservitut till förmån för Engmans stugor.
Byggnadens utformning	4 bostadshus i 3½ våning
Byggnadsår	2004
Bostadsarea	Ca 1 059 m ²
Bostadslägenheter	13 st
Biutrymmen	Förråd i trapphus samt vid respektive carport/garage.
Biutrymmesarea	Ca 20 m ²
Grundläggning	Kantförstyvad betongplatta.
Källare	Betongsandwichväggar med frilagd ballast på utsidan.

Överbyggnad

Bjälklag av HDF betongelement

Stomme och taklag av trä.

Ej bärande väggar av trä

Fasader

Träpanel

Fönster

3-glas isolerglas

Yttertak

Betongtaktegel

Värmeanläggning

Vattenburen golvvärme, Fjärrvärme.

Ventilation

Mekanisk frånluft

Tele/TV

Förberett för Kabel-tv Comhem

**Invändiga ytskikt,
utrustning m.m.
(avvikelser kan
förekomma)**

Samtliga lägenheters standard är likvärdiga.

Badrumsinredningar

Tvättställ i duschrum av fabrikat Ifö typ Caprice 21 52
heltäckande bredd 1150mm med underskåp med vita
luckor.

Spegel, spegelhylla och rörljusramp.

Tvättställ i små toaletter av standard typ

WC –stolar med dolt avlopp.

Bubbelbadkar (1 lgh) Svedbergs typ Trieste med front
och blandare på karet.

Ytterdörrar (entrédörrar)

Swedoor typ Sörmlänning Teak

Fönster

Trä-al vitmålade kopplade med 2+1-glas

Överbyggnad

Stomme av betong delvist av trä,

Ej bärande väggar av trä med gipsskivor, isolerad.

Fasader

Markvåning i betong med frilagd ballast av leverantören
eget krossad stenmaterial.

Övervåningar med träpanel.

Yttertak

Betongtegel rött.

Ytskikt golv

Badrum, WC, Bastu, Hall, Entré

Klinker 15x15 cm rak sättning prisklass 240:-/m²

Kök, Vardagsrum, Sovrum

Uv-oljad ekparkett 14mm, prisklass 300:-/m²

Ytskikt på väggar

Badrum, WC: Kakel 15x15 eller 20x20 rak sättning utan bård prisklass 150:/m².

Trapphus Hall:

Målad väv.

Bastu: Träpanel, gran.

Kök, Vardagsrum, Sovrum: Tapeter typ Decorama, Borosan.

Ytskikt på innertak

Bastu: Träpanel, gran.

Övriga rum: Vitmålade skivor, alt. vitmålad betong.

Komplettering vid golv, väggar, & innertak

Laserade golvsocklar, vitmålade taklister, vitmålade fönstersmygar. Fönsterbänkar av marmor Carrara alt. vitlaminerade.

Invändiga dörrar: Spegeldörrar vitmålade alt. furu,

Foder vitmålade alt. furu.

Köksinredning: Typ Myresjö lucka ekkant. Bänkskivor av stavlimmad bok.

Kyl, Frys, Spishäll, Inbyggd fläkt med kryddhylla,

Diskmaskin, Inbygggnadsugn, Microugn från Electrolux av rostfri modell.

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	5 000 000	100,00
<u>Lokaler</u>		<u>0,00</u>
Summa taxeringsvärde	5 000 000	100,00

Schablonintäkt 150 000

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	30 870 222
Föreningsbildning	
Lagfart	463 878
Dispositionsfond	100 000
<u>Pantbrev</u>	<u>105 900</u>
Totalt	31 540 000

D FINANSIERINGSPLAN

Lån		Ränta %	Ränta kr	Amort
<u>Nytt lån</u>	<u>5 295 000</u>	4,00%	211 800	0
Lån	5 295 000		211 800	0

Insatser 26 245 000

Totalt 31 540 000

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 1-3

	År 1	År 2	År 3
Kapitalkostnader			
Räntor med fast ränta år 1-3.	211 800	211 800	211 800
Räntor med räntökning med 0,1 %-enhet/år	217 095	222 390	227 685
Räntor med räntesänkning med 0,1 %-enhet/år	206 505	201 210	195 915
<u>Amorteringar</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa kapitalkostnader	211 800	211 800	211 800
Driftkostnader inkl moms med 2% årlig inflation år 2...			
Förvaltning	25 000	25 500	26 010
Vattenförbrukning	20 000	20 400	20 808
Uppvärmning	115 000	117 300	119 646
Elförbrukning	15 000	15 300	15 606
Renhållning	20 000	20 400	20 808
Försäkringar	10 000	10 200	10 404
Tekniskt underhåll samt GA:2 0,1%	20 000	20 400	20 808
<u>Övrigt</u>	<u>40 000</u>	<u>40 800</u>	<u>41 616</u>
Summa driftkostnader	265 000	270 300	275 706
Yttre underhållsfond 0,3% av taxvärde med 2% årlig inflation år 2...	15 000	15 300	15 606
Yttre underhållsfond 0,3% av taxvärde med 3% årlig inflation år 2...	15 000	15 450	15 914

Övriga kostnader	År 1	År 2	År 3
Fastighetsskatt bostäder med 2% årlig inflation	0	0	0
Fastighetsskatt bostäder med 3% årlig inflation	0	0	0
<u>Schablonskatt/inkomstskatt</u>	0	0	0
Summa övriga kostnader med 2% årlig inflation år 2...	0	0	0
Summa övriga kostnader med 3% årlig inflation år 2...	0	0	0

<i>Totala kostnader med 2% årlig inflation år 2... och fast ränta</i>	<i>491 800</i>	<i>497 400</i>	<i>503 112</i>
<i>Totala kostnader med 2% inflation år 2... och 0,1%-enhet ränteökning/år</i>	<i>497 095</i>	<i>507 990</i>	<i>518 997</i>
<i>Totala kostnader med 2% inflation år 2... och 0,1%-enhet räntesänkning/år</i>	<i>486 505</i>	<i>486 810</i>	<i>487 227</i>

<i>Totala kostnader med 3% år inflation år 2... och fast ränta</i>	<i>491 800</i>	<i>500 200</i>	<i>508 852</i>
<i>Totala kostnader med 3% inflation år 2... och 0,1%-enhet ränteökning/år</i>	<i>497 095</i>	<i>510 790</i>	<i>524 737</i>
<i>Totala kostnader med 3% inflation år 2... och 0,1%-enhet räntesänkning/år</i>	<i>486 505</i>	<i>489 610</i>	<i>492 967</i>

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 1-3

	År 1	År 2	År 3
<i>Intäkter</i>			
Årsavgifter med 2% årlig inflation och fast ränta	491 800	497 400	503 112
Årsavgifter med 2% årlig inflation och ränteökning 0,1% enhet/år	497 095	507 990	518 997
Årsavgifter med 2% årlig inflation och räntesänkning 0,1% enhet/år	486 505	486 810	487 227
Hysesintäkter med 2% årlig inflation	0	0	0
Totala intäkter med 2% årlig inflation år 2... och fast ränta	491 800	497 400	503 112
Totala intäkter med 2% årlig inflation år 2... och ränteökning 0,1% enhet/år	497 095	507 990	518 997
Totala intäkter med 2% årlig inflation år 2... och räntesänkning 0,1% enhet/år	486 505	486 810	487 227

Årsavgifter med 3% årlig inflation och fast ränta	491 800	500 200	508 852
Årsavgifter med 3% årlig inflation och 0,1%-enhet ränteökning/år	497 095	510 790	524 737
Årsavgifter med 3% årlig inflation och 0,1%-enhet räntesänkning/år	486 505	489 610	492 967
Hysesintäkter med 3 % årlig inflation	0	0	0
Totala intäkter med 3% årlig inflation år 2... och fast ränta	491 800	500 200	508 852
Totala intäkter med 3% årlig inflation år 2... och 0,1%-enhet ränteökning/år	497 095	510 790	524 737
Totala intäkter med 3% årlig inflation år 2... och 0,1%-enhet räntesänkning/år	486 505	489 610	492 967

G BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER ÅR 4-11

Kapitalkostnader

	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor med fast ränta år 4-11	211 800	211 800	211 800	211 800
Räntor med räntetökning med 0,1 %-enhet/år	232 980	238 275	243 570	275 340
Räntor med räntesänkning med 0,1 %-enhet/år	190 620	185 325	180 030	148 260
<u>Amorteringar</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa kapitalkostnader	211 800	211 800	211 800	211 800

Driftkostnader inkl moms med 2% årlig inflation

Förvaltning	26 530	27 061	27 602	29 396
Vattenförbrukning	21 224	21 649	22 082	23 517
Uppvärmning	122 039	124 480	126 969	135 222
Elförbrukning	15 918	16 236	16 561	17 638
Renhållning	21 224	21 649	22 082	23 517
Försäkringar	10 612	10 824	11 041	11 758
Tekniskt underhåll samt GA:2 0,1%	21 224	21 649	22 082	23 517
<u>Övrigt</u>	<u>42 448</u>	<u>43 297</u>	<u>44 163</u>	<u>47 034</u>
Summa driftkostnader	281 220	286 845	292 581	311 599

Yttre underhållsfond 0,3% av taxvärde med 2% årlig inflation

15 918	16 236	16 561	17 638
--------	--------	--------	--------

Yttre underhållsfond 0,3% av taxvärde med 3% årlig inflation

16 391	16 883	17 389	18 519
--------	--------	--------	--------

Övriga kostnader	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
Fastighetsskatt bostäder med 2% årlig inflation	0	0	13 801	15 237
Fastighetsskatt bostäder med 3% årlig inflation	0	0	14 491	16 799
Schablonskatt/inkomstskatt	0	0	0	0
Summa övriga kostnader med 2% årlig inflation	0	0	13 801	15 237
Summa övriga kostnader med 3% årlig inflation	0	0	14 491	16 799

Totala kostnader med 2% årlig inflation fast ränta	508 938	514 881	534 743	556 274
Totala kostnader med 2% inflation och 0,1%-enhet ränteökning/år	530 118	541 356	566 513	619 814
Totala kostnader med 2% inflation och 0,1%-enhet räntesänkning/år	487 758	488 406	502 973	492 734

Totala kostnader med 3% inflation och fast ränta	517 764	526 942	550 888	600 407
Totala kostnader med 3% inflation och 0,1%-enhet ränteökning/år	538 944	553 417	582 658	663 947
Totala kostnader med 3% inflation och 0,1%-enhet räntesänkning/år	496 584	500 467	519 118	536 867

H BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER ÅR 4-11

Intäkter

Årsavgifter med 2% årlig inflation och fast ränta

Årsavgifter med 2% årlig inflation och ränteökning 0,1% enhet/år

Årsavgifter med 2% årlig inflation och räntesänkning 0,1% enhet/år

Hysesintäkter med 2% årlig inflation

Totala intäkter med 2% årlig inflation och fast ränta

Totala intäkter med 2% årlig inflation och ränteökning 0,1% enhet/år

Totala intäkter med 2% årlig inflation och räntesänkning 0,1% enhet/år

Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 11
508 938	514 881	534 743	556 274
530 118	541 356	566 513	619 814
487 758	488 406	502 973	492 734
0	0	0	0
508 938	514 881	534 743	556 274
530 118	541 356	566 513	619 814
487 758	488 406	502 973	492 734

Årsavgifter med 3% årlig inflation och fast ränta

Årsavgifter med 3% årlig inflation och 0,1%-enhet ränteökning/år

Årsavgifter med 3% årlig inflation och 0,1%-enhet räntesänkning/år

Hysesintäkter med 3 % årlig inflation

Totala intäkter med 3% årlig inflation och fast ränta

Totala intäkter med 3% årlig inflation och 0,1%-enhet ränteökning/år

Totala intäkter med 3% årlig inflation och 0,1%-enhet räntesänkning/år

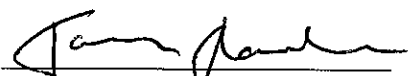
517 764	526 942	550 888	600 407
538 944	553 417	582 658	663 947
496 584	500 467	519 118	536 867
0	0	0	0
517 764	526 942	550 888	600 407
538 944	553 417	582 658	663 947
496 584	500 467	519 118	536 867

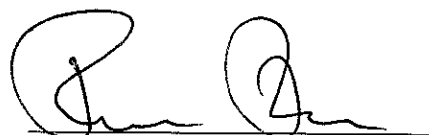
Lgh nr	Upp-gång	Vän	Kvm	Ut-formn.	Andels-tal %	Insats kronor	Månads-avgift
	A	1	71	3 rok	6,70	1 695 000	2 747
1	A	2	80	4 rok	7,55	2 000 000	3 095
2	A	3	80	4 rok	7,55	2 100 000	3 095
3	A	4	49,2	2 rok	4,64	1 250 000	1 903
5	B	1	77,5	4 rok	7,32	1 750 000	2 998
6	B	2	77,5	4 rok	7,32	1 850 000	2 998
7	B	3	116,4	6 rok	10,99	2 950 000	4 503
8	C	1	77,5	4 rok	7,32	1 800 000	2 998
9	C	2	77,5	4 rok	7,32	1 950 000	2 998
10	C	3	108,9	6 rok	10,28	2 950 000	4 213
11	D	1	81,3	4 rok	7,67	1 800 000	3 145
12	D	2	81,3	4 rok	7,67	2 050 000	3 145
13	D	3	81,3	4 rok	7,67	2 100 000	3 145
			1059		100,0	26 245 000	40 983
			1059				

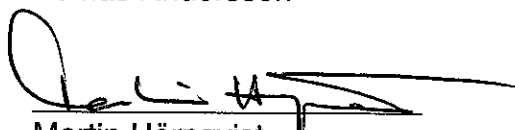
J SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Åre den 28 december 2004


Tomas Andersson


Daniel Trabold


Martin Hörnvist

K. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen*, org nr 769606-8407, i Åre kommun får härmed avge följande intyg.

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

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

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2004-12-28.

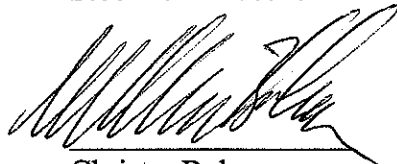
Förhandsavtal.

Stadgar.

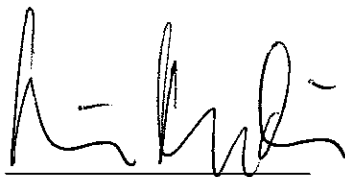
Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

Stockholm 2005-01-11



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

Av boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Stadgar
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLALOMSVÄNGEN

Karin Berglund

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen.

Föreningen har till ändamål att främja sina medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens ägda fastighet upplåta såväl fritidsbostäder som lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Medlems rätt i föreningen p.g.a. sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Åre kommun, Jämtlands län.

Räkenskapsår

§ 3

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari till 31 december.

Medlemskap

§ 4

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

§ 5

Fråga om att anta en medlem i föreningen avgörs av styrelsen, normalt inom fjorton (14) dagar från det att en skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen.

Insatser och avgifter m.m.

§ 6

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 aktuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgift skall erläggas på tider som föreningen bestämmer och skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i proportion till bostadsrätternas lägenhetsyta.

I årsavgiften ingår kostnader för värme, vatten, renhållning samt underhåll av föreningens fastighet enligt stadgar. Dessa kostnader kan, ifråga om lokaler, beräknas efter förbrukning.

I årsavgiften ingår ej elförbrukning för varje lägenhet, som istället debiteras separat.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Anneli Andersson

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas av vissa medlemmar, såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymmen o.dyl. utgår särskilt ersättning, som bestäms av styrelsen.

Om inte årsavgift eller andra tillkommande avgifter betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift

§ 7

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift 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 under tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar solidarisk tillsammans med förvärvaren för att eventuell överlåtelseavgift betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Övergång av bostadsrätt

§ 8

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och bostadsadress.

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingar skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

§ 9

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

Ett dödsbo efter 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, äger föreningen sälja bostadsrätten genom tvångsförsäljning hos kronofogdemyndigheten för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 10

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Det åligger vald styrelse att i samband med varje medlemskapsprövning beakta reglerna om äkta respektive oäkta bostadsföretag, vilket kan medföra att styrelsen i enskilda fall kan vägra juridisk person medlemskap i föreningen.

Om förvärvaren utövar bostadsrätten och disponerar lägenheten innan han antagits till medlem, eller i förekommande fall givits förhandsbesked om att medlemskap kommer att beviljas, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 11

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv och arvskifte, gåva, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från att anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

§ 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Föreningen svarar för reparation 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 således:

- Rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten, såsom ledningar och övriga installationer 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 etc.
- Golvbrunnar, eldstäder samt därtill hörande rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av ytersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Reparationsskyldighet

§ 13

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada eller dylikt i lägenheten endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Det samma gäller för det fall ohyra uppkommer 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.

Bostadsrättshavaren svarar därutöver för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong eller terrass.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utgöra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts skall åvila bostadsrättshavaren. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör den aktuella bostadsrättshavarens lägenhet.

Förändringar i bostadsrättslägenheten

§ 14

Bostadsrättshavaren får inte företaga några väsentliga förändringar i lägenheten utan styrelsens skriftliga godkännande.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens skriftliga godkännande.

Bostadsrättshavaren är skyldig att, när han använder lägenheten eller andra delar av fastigheten, iakttä allt vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Bostadsrättshavaren skall noggrant hålla tillsyn över att detta iakttas även av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller 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.

Föreningens tillträde för underhåll samt reparation

§ 15

Företrädare för bostadsrättsföreningen, eller entreprenör som föreningen utser, har rätt att få komma in i bostadsrättshavarens lägenhet när så behövs för tillsyn eller utföra arbete som föreningen enligt detta avtal svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är vidare bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tidpunkt. Föreningen skall därvidlag se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är vidare skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som kan föranledas av nödvändiga åtgärder för att utrota eventuell ohyra i fastigheten, även om inte den aktuella bostadsrättshavarens lägenhet besväras av ohyrans.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten för aktuella åtgärder, har föreningen rätt att ansöka om handräckning via kronofogdemyndighetens försorg.

Försäkring

§ 16

Det åligger bostadsrättsföreningen att hålla bostadsrättsföreningens fastighet försäkrad, samt vidare bostadsrättshavaren att för sin del teckna och vidmakthålla hemförsäkring med s.k. tilläggsförsäkring.

Upplåtelse i andra hand

§ 17

Bostadsrättshavaren får, för fritidsboende, upplåta sin lägenhet i andra hand genom egen eller bokningsföretags försorg.

Övriga typer av andrahandsupplåtelse fordrar styrelsens samtycke. Samtycke behövs dock inte om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen.

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 tillåtelse till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Ett tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren får emellertid inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem i föreningen. Föreningen förbehålles därför rätten att avhysa utomstående personer som vistas i lägenheten, om dessa uppträder störande eller medför men för annan medlem.

Bostadsrättshavaren får inte heller använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock emellertid 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, s.k. medlemsförteckning, samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, s.k. lägenhetsförteckning.

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

1. dagen för utfärdandet,
2. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
3. dagen för PRV:s registrering av den ekonomiska plan 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 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 en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med den begränsningar som följer nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insatsen eller upplåtelseavgiften utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver en vecka från förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren upplåter lägenheten i andra hand i strid med stadgarna,
3. om lägenheten används i strid med § 16 2 och 3 stycket,
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 oskäligen 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 betydelsen.

§ 21

Uppsägning som avses i § 19 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 p.g.a. förhållanden som avses i § 19 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad p.g.a. förhållanden som avses i § 19 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 § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 förverkad p.g.a. dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna p.g.a. dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas 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 efter utgången av den tid som anges ovan.

§ 24

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4, 6 eller 5 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 22. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 19 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rättsligt beslut ålägger honom att avflytta tidigare.

Skadestånd

§ 25

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

Tvångsförsäljning

§ 26

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten tvångsförsäljs så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något 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 förfarandet finns bestämmelser i 8 kap bostadsrättslagen.

Styrelsen

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även maka till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Medlem som är juridisk person kan i styrelsen endast representeras av styrelseledamot, ägare eller anställd. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot.

Protokoll

§ 29

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

Beslutsförhet

§ 30

Styrelsen är beslutsför 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 beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Konstituering, firmateckning

§ 31

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

§ 32

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

Räkenskapsår

§ 33

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Revisorer

§ 34

Revisorerna skall vara minst en och högst två. Revisorer väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 35

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen 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 anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 36

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Motionsrätt

§ 38

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

Extra föreningsstämma

§ 39

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisorer 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 dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgänslig 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
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer
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 föreningsstämma

§ 41

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

Rösträtt**§ 42**

Vid föreningsstämma 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. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Biträde**§ 44**

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, 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 avgivna 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 beslutas av stämman innan valet 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 protokoll förs 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 röstning har ägt rum, att resultatet skall anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman 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 0.5 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Upplösning, likvidation m.m.

§ 50

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

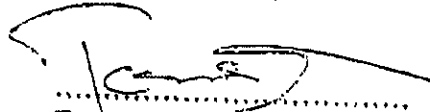
Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

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

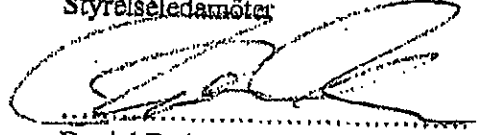
Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 16 januari 2004.

Styrelseordförande



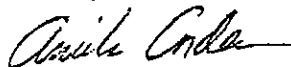
.....
Tomas Andersson

Styrelseledamöter



.....
Daniel Trabold

Fotokopiens överensstämmelse
med originalet intygas:




.....
Martin Hörnqvist

Plats för registreringsmyndighetens bevis om registrering: