

201104014699



EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

ADELN 15

STOCKHOLM

14 mars 2011

201104014700

INDEX

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3.	FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
4.	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	6
5.	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
6.	LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	8
7.	BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	9
8.	UNDERSKRIFTER.....	10

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

1.1. Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Adeln 15 med organisationsnummer 769622-3770, ("Föreningen"), registrerades hos Bolagsverket den 24 november 2010. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt inom Föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har med QBN Fastigheter i Sverige AB, 556751-5753, förhandlat om förvärv av tomträtten till fastigheten Adeln 15 i Stockholm ("Fastigheten"). Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i TDIR Fastighetsförvaltning AB, 556831-8561 ("Bolaget") som i sin tur kommer att äga Fastigheten. Beslutet om förvärv innebär således att Föreningen förvärvar samtliga aktier i Bolaget för att därigenom komma i åtnjutande av Fastigheten. Fastigheten kommer efter Föreningens förvärv av aktierna i Bolaget att överlåtas från Bolaget till Föreningen, vilken transaktion kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till Fastighetens bokförda värde, varefter Bolaget i ett senare led kommer att likvideras. Säljaren kommer att garantera att Föreningen ska gå skadelös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade skattemässiga konsekvenser och kostnader.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet, som underlag för Föreningens beslut om förvärv. Uppgifterna i denna plan grundar sig i fråga om kostnader för Fastighetens förvärv m.m. på avtalad köpeskillning och den häri uppställda anskaffningskostnaden avser slutliga kostnader för fastighetsförvärvet.

Beräkningen av Föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen upphandlar finansiering genom offertförfarande, varför lånebördan jämte exakta bindningstider kommer att sättas först i anslutning till Föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är satta utifrån indikationer och är avsiktligt något högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna.

Föreningen planerar att tillträda Fastigheten under våren 2011 varvid bostadsrättsupplåtelse beräknas ske på tillträdesdagen. Bostadsrätterna upplåtes för bostadsändamål och lokalerna för lättare hantverksändamål.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1. Generellt

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i två våningar samt källare som uppfördes 1930. Byggnaden kommer att innehålla sju bostadslägenheter om totalt ca 456 kvm och två lokaler om totalt ca 85 kvm. På Fastigheten finns även ett fristående komplementbyggnad innehållandes garage/förråd. Fastigheten genomgick en större

renovering under åren 1985-1990 då bl.a. vinden inreddes till lägenhetsyta. Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagda besiktningsprotokoll.

2.2. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Fastighetsbeteckning:	Adeln 15
Adress:	Talmansgränd 3, Enskede
Kommun:	Stockholm
Markareal:	925 kvm
Bostadsareal:	456 kvm
Lokalareal:	85 kvm
Ägarstatus:	Tomträtt

2.3. Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder, typkod 320. Taxeringsvärdet för Fastigheten år 2010 uppgår till 5 190 000 kronor, varav byggnad 3 404 000 kronor och mark 1 786 000 kronor. För det fall Föreningen framdeles önskar nyttja lokalerna på annat vis än vad som för närvarande görs (lättare hantverksändamål) kan det uppstå behov av att ompröva befintligt taxeringsvärde för att inkludera även lokaldel.

2.4. Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Fastigheten består av sju bostadslägenheter (ca 456 kvm) om 2-3 RoK. Vissa av lägenheterna har tillgång till balkong.

Allmänt:	Putsade tak, målade väggar, trägolv blandat med mattor.
Kök:	Från 80- och 90-talet, bortsett från lgh 4 och 5 som har nyrenoverade kök.
Badrum:	Standardutrustning, kaklade väggar, matta på golven. Samtliga badrum renoverade 1985-1990, bortsett från lgh 4 och 5 som har nyrenoverade badrum.

2.5. Byggnadsdisposition

Källare:	Källaren inrymmer tvättstuga, allmänutrymmen och lokaler.
Samtliga våningsplan:	Bostadslägenheter.
Separat byggnad:	Komplementsbyggnad innehållande garage/förråd.

2.6. Teknisk beskrivning

Tak, material:	Dubbelfalsad plåt från 1988.
Grundläggning:	Grundsulor med mellangjutna betonggolv.
Stomme:	Trä.

201104014703

Fönster:	Isolerglas från 1988-1990.
Fasad:	Puts på trästomme från 1988-1990. Tilläggsisolerad 1993.
Fuktisolering/Dränering:	Okänt utförande, troligen från 1985-1990.
Dagvatten:	Stuprör med avledning i mark.
Uppvärmning:	Oljepanna från 1998 samt elpanna från 2000.
VA:	Kommunalt nät.
Ventilation:	Självdug. Förstärkt med fläkt i våtrum och kök.
Trapphus:	Träkonstruktioner. Målade väggar. Beläggning med matta på golv och trappsteg.
Balkong:	Träkonstruktion som är plåtblagd.
El:	Elsystem med blandad ålder.

2.7. Gemensamma anordningar/utrymmen

Det finns gemensamma anordningar i form av tvättstuga, cykelrum, p-platser och separat garage/förråd som planeras byggas om till lägenhetsförråd.

2.8. Framtida underhållsbehov

Underhållsbehovet under den närmsta tioårsperioden är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av SBR/GAR-BO AB. Besiktningen som utfördes den 25 januari 2011 är utförd för att uppfylla de krav som följer av Bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger Föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 310 000 kronor, varav 270 000 kronor avser kostnader för nödvändiga renoveringar inom närmaste treårsperiod. Härutöver tillkommer kostnad för skylift om ca 25 000 kronor.

Utöver ovan nämnda har Föreningen för avsikt att installera ny värmeanläggning för en kostnad om 300 000 kronor och bygga om komplementbyggnad till lägenhetsförråd för en kostnad om 50 000 kronor.¹ Vidare kommer Fastigheten att underhållas löpande.

För att finansiera ovanstående kostnader avser Föreningen att avsätta en fond på 650 000 kronor samt att, för byggande av tvättstuga, uppta ytterligare lån om ca 40 000 kronor under år 7 till en beräknad ränta om 5 %.

2.9. Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar.

2.10. Servitut/ gemensamhetsanläggning

Fastigheten saknar kända servitut och skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning.

¹ Säljaren av Fastigheten avser att utföra dessa åtgärder och kommer att garantera nämnda kostnadsnivåer.

AB
LH

3. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Köpeskilling ²	14 100 000 kr
Stämpelskatt; lagfart ³	123 825 kr
Initial reparationsfond	650 000 kr
Initial kassa och ombildningskostnad	48 414 kr
Pantbrevskostnad ⁴ (2 780 700 kr i befintliga pantbrev)	34 761 kr
Summa anskaffningskostnad:	14 957 000 kr

Finansiering	
• Insatser ⁵	10 457 000 kr
• Lån	<u>4 500 000 kr</u>
Totalt	14 957 000 kr

4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter:	342 764 kr
Hysesintäkter; teleskåp, Telia	3 000 kr
Total summa intäkter:	345 764 kr

5. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**5.1. Kapitalkostnader, finansiering**

Långgivare	Belopp	Ränta	Bundet tom	Räntekostn /år
Bank	2 500 000	4,00%	2 år	100 000
Bank	2 000 000	3,50%	Löpande	70 000
Summa				170 000 kr

Räntor: **170 000 kr**

Föreningen är skyldig att vidta en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt så länge motsvarande belopp ej läggs in i den totala kostnaden, dock påverkar det ej Föreningens likviditet.

² Avser totalsumman av köpeskilling för såväl aktierna som Fastigheten vid underprisöverlåtelse.

³ Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för Fastigheten (8,2 milj. Ej inräknat köpeskillingen för aktierna) och taxeringsvärdet för Fastigheten + en avgift på 825 kronor.

⁴ Pantbrevskostnad för Förenings lån.

⁵ Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 6 nedan; lägenhetsförteckning.

För det fall Föreningen väljer att amortera uppstår ett behov av ökad finansiering, vilket då ger högre årsavgifter.

Amortering/avskrivning:

0 kr

5.2. Kostnader för drift och underhåll

Driftskostnader	per år	per kvm och år
Värme, el	70 000	129
VA & avlopp	10 000	18
Renhållning/sotning	5 000	9
Försäkring	10 000	18
Rep./Underhåll	10 000	18
Kameral förvaltning	20 000	37
Förvaltning, skötsel	10 000	18
Övrigt	9 250	17
Summa:	144 250	268

Summa driftskostnader:

144 250 kr

Driftskostnaderna har Föreningen uppskattat utifrån jämförelser med liknande fastigheter samt antagna schabloner. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet, och antas öka i takt med den bedömda inflationen.

5.3. Tomträttsavgäld

Avgäldsperioden löper på tio år från den 1 januari 2010. Nästa omreglering sker 2020.

Summa tomträttsavgäld:

22 400 kr

5.4. Skatt och kommunal avgift

Den statliga fastighetsskatten avskaffades år 2008 och ersattes av en låg kommunal avgift (1 302 kr för varje bostadslägenhet eller, om det ger en lägre avgift, 0,4 % av taxerat värde för bostadsbyggnaden och tillhörande bostadsmark), vilket i detta fall blir 9 114 kronor (7*1 302 kr).

Fastighetsskatten ligger dock kvar oförändrad för lokaler och uppgår till 1 % av dess taxeringsvärde. För det fall Föreningen framdeles önskar nyttja lokalerna på annat vis än vad som för närvarande görs (lättare hantverksändamål) kan det uppkomma behov av att erlägga fastighetsskatt.

Kommunal avgift för bostadslägenheter:

9 114 kr

Summa skatt och kommunal avgift:

9 114 kr

5.5. Fondavsättningar

Till underhållsfond skall avsättning årligen ske i enlighet med antagen underhållsplan som styrelsen skall upprätta för genomförandet av underhållet som baseras på en årlig budget.

Initialt görs ingen avsättning utöver vad som framgår av reparationsfonden. Framtida ev avsättningar kan komma att påverka avgifterna.

Summa fondavsättningar:

0 kr

Total summa kostnader:

346 514 kr

6. LÄGENHETSFÖRTECKNING

LGH	vån	rok	kvm	andelstal %	insats kr	årsavgift kr	hyra
1	BV	3	83	15,34%	1 826 000	52 587	
2	BV	2	85	15,71%	1 870 000	53 854	
3	1	2	66	12,20%	1 452 000	41 816	
4	1	2	50	9,24%	1 100 000	31 679	
5	1	2	50	9,24%	1 100 000	31 679	
6	2	2	61	11,28%	1 342 000	38 648	
7	2	2	61	11,28%	1 342 000	38 648	
8		lokal	32	5,91%	160 000	20 274	
9		lokal	53	9,80%	265 000	33 579	
Summa			541	100,00%	10 457 000	342 764	
Teleskåp, Telia							3 000

Vid bestämmande av insats har kvm-ytan/marknadsvärde beaktats (dock har bostadsrättslokalerna åsatts ett lägre värde då dessa upplåts som rå-yta). Årsavgift är fördelad i enlighet med andelstalen med kvm-ytan som bas.

7. BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

7.1. Allmänt

I följande avsnitt redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år. Därutöver redovisas även känslighetsanalys utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika ränte- och inflationsantaganden.

7.2. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen bygger på en årlig inflation om 2 %. Även avgifter och hyror antas öka med samma procentsats medan räntan antas vara 4 % respektive 3,5 % under hela kalkylperioden.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Kapital kostnader							
Räntor (4%)	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Räntor (3,5%)	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000
Ränta (5%) tvättstuga							2 000
Amorteringar							
Driftkostnader	144 250	147 135	150 078	153 079	156 141	159 264	175 840
Fondavsättningar							
Periodiskt underhåll							
Tomträttsavgäld	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400	22 400	30 000
Kommunal avgift	9 114	9 296	9 482	9 672	9 865	10 063	11 110
Summa kostnader	345 764	348 831	351 960	355 151	358 406	361 726	388 950
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Hysesintäkter	3 000	3 060	3 121	3 184	3 247	3 312	3 657
Årsavgifter	342 764	345 771	348 839	351 967	355 159	358 414	385 293
Summa intäkter	345 764	348 831	351 960	355 151	358 406	361 726	388 950
Arsavgift/kvm/år	634	639	645	651	656	663	712

7.3. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen är en flerårskalkyl vid olika ränte- och inflationsantaganden.

År	< 1%	Aktuell inflation 2%	> 1%
1	634	634	634
2	636	639	642
3	639	645	651
4	642	651	659
5	645	656	668
6	648	663	678
11	680	712	747

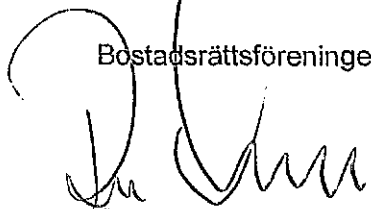
År	< 1%	Aktuell ränta 4% resp 3,5%	> 1%
1	550	634	717
2	556	639	722
3	562	645	728
4	567	651	734
5	573	656	740
6	579	663	746
11	629	712	795

8. **UNDERSKRIFTER**

Utöver vad som framgår av denna ekonomiska plan hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 14 mars 2011

Bostadsrättsföreningen Adeln 15



Per Gull



Richard Allenäs Sommer



Claes Welanders

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Adeln 15, 769622-3770, härmed avge följande intyg.

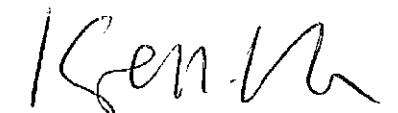
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Som grund för bedömningen av planen har använts fastighetsdatautdrag, registreringsbevis, stadgar, besiktningsprotokoll, Förbindelse om finansiering från QBN Fastigheter i Stockholm AB, avtal om teleskåp

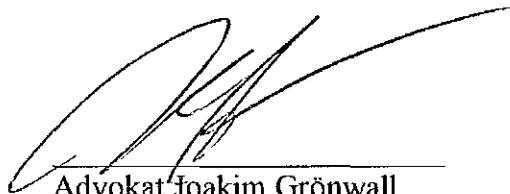
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2011-03-23



Advokat Kjell Karlsson



Advokat Joakim Grönwall

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

Underhållsplan Teknisk besiktning

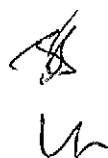


Adeln 15, Stockholms kommun
Talmansgränd 3

Täby 2011-01-25

Bertil Bergqvist
Av SBR / GAR-BO AB Godkänd Besiktningsman

Distribution
Levererat till:
Uppdragsgivare



Parter och objekt

Ägare / Säljare: QBN Fastigheter i Sverige AB c/o Allenäs
Ekrosvägen 3
139 60 Värmdö

Uppdragsgivare: QBN Fastigheter i Sverige AB c/o Allenäs
Ekrosvägen 3
139 60 Värmdö

Närvarande: Uppdragsgivare, Amin Najafi samt undertecknad.

Väderlek: Snö 0° C

Besiktningsföretag: **Svenska Besiktningshuset & Partners HB**
Postadress/besök: Hörnåkersvägen 14, 183 65 TÄBY
Org. Nr. 969740-8517 Bankgiro 385-9287
Företaget innehar F-skattebevis.
info@besiktningshuset.se
www.besiktningshuset.se

Kontor

Stockholm	08- 756 77 70	Uppsala:	018-10 75 00
Nyköping:	0155-21 00 90	Västerås:	021-81 00 00
Borlänge:	0243-25 38 00	Hudiksvall:	0650-54 89 00
Sundsvall:	060- 12 13 00	Gävle:	026- 10 58 00
Göteborg:	031- 711 76 00	Skåne/Blekinge:	040- 97 77 70

Besiktningsman: Bertil Bergqvist av SBR / GAR-BO AB Godkänd Besiktningsman
KA, kvalitetsansvarig enl. PBL
Av SP / SIFU utbildad skadeutredare
bertil.bergqvist@besiktningshuset.se
Mobil: 073-961 52 03

Förutsättningar

För den blivande bostadsrättsföreningens (Brf Adeln 15) räkning har undertecknat företag erhållit uppdraget att utföra en okulär besiktning av byggnader på rubricerad fastighet och utifrån besiktningen upprätta byggnadsteknisk beskrivning. Byggnadstekniska beskrivningen och undersökningen skall användas vid underhållsplanering av fastigheten och vid upprättande av en ekonomisk plan i samband med bildandet av bostadsrättsförening. Utlåtandet innehåller sålunda en byggnadsteknisk beskrivning av konstruktionsdelar med kommentartext av respektive konstruktion.

Dessutom tas en underhållsplan fram där det görs en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av underhållsåtgärder i byggnaden samt en mycket grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna. Små åtgärdsbehov samt de årliga driftkostnaderna och mindre löpande underhållsåtgärder är utelämnade.

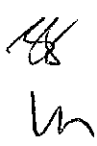
De uppskattade underhållskostnaderna som är angivna i besiktningsutlåtandet är mycket grovt uppskattade och avser prisbilden i en neutral byggkonjunktur.

Man bör beakta att det i underhållsplanen inte tas hänsyn till byggindex etc.

Kalkylerade kostnader avser dagens penningvärde.

Utlåtandet grundas på möjliga iakttagelser vid besiktningsstillfället, upplysningar och/eller erfarenhetsmässiga slutledningar.

Inga beräkningar av eventuell förädling av fastigheten är medtagna



Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsskyldighet eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken 4:19.

I utlåtandet görs bedömningar avseende underhåll av installationer och eventuella rekommendationer avseende dessa installationer. Bedömningar och rekommendationer grundar sig på erhållna uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar eller andra uppenbara indikationer på fel. Några undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem mm utförs ej av besiktningsförrättaren. Dessa typer av undersökningar fordrar i allmänhet besiktningsmän med särskild behörighet för respektive installation.

Den sammanlagda skadeståndsskyldigheten för ett och samma uppdrag är begränsad till ett belopp motsvarande 15 basbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om besiktning träffades. Besiktningsförrättaren är inte ersättningsskyldig för skavanker och andra obetydliga brister som inte antecknats i besiktningsutlåtandet. Enskild skada understigande två basbelopp ersätts inte. Detta belopp utgör också självrisken för det fall skadan överstiger detta belopp.

Krav mot besiktningsförrättaren skall anmälas (reklamerar) till denne inom skälig tid efter det att skadan märkts eller bort märkas. Reklamation får dock inte ske senare än två år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är slutfört när besiktningsförrättaren begär betalt för besiktningen. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad oavsett grunden för anspråket.

Ansvaret för denna besiktning är endast gällande mellan uppdragsgivare och besiktningsföretaget.

Byggnaden var vid besiktningstillfället delvis möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av belamrade ytor eller möbler. Bakomliggande ytor ingår i köparens undersökningsplikt. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis inte besiktningsbar/belamrade har besiktningsmannen inget ansvar.

Fastighetsuppgifter byggnadstekniska uppgifter

Fastighetsbeteckning:	Adeln 15 i Stockholms kommun.
Hustyp:	21/2-plans hus med källare samt fristående garage/förrådsbyggnad.
Byggnadsår:	1930 -----
Om-/tillbyggnadsår:	Genomgripande renovering 1985-1990. -----
Tak, material:	Dubbelfalsad plåt från 1988.
Grundläggning:	Grundsulor med mellangjutna betonggolv.
Grundmurar:	Betong.
Stomme:	Trä.
Fönster:	Isolerglas från 1988-1990.
Fasad:	Puts på trästomme från 1988-1990.
Fuktisolering/Dränering:	Okänt utförande, troligen från 1985-1990.
Dagvatten:	Stuprör med avledning i mark.
Uppvärmning:	Oljepanna från 1998 samt elpanna från 2000.
VA:	Kommunalt nät
Ventilation:	Självdrag. Förstärkt med fläktar i våtrum.
Allmänt:	Fastigheten består idag av 6 st. lägenheter varav en kommer att delas i två. Fastigheten har ca. 450 kvm lägenhetsyta samt 2 st. lokaler om 50 + 32 kvm.

Fastigheten genomgick en större renovering under åren 1985 – 1990 då bl.a. vinden inreddes till lägenhetsyta.

1. Tillhandahållna handlingar, säljarens muntliga upplysningar utförda renoveringar**Handlingar:**

Inga handlingar fanns tillgängliga vid besiktningen.

Nuvarande ägares muntliga upplysningar och renoveringar

Viss information har inhämtats från Pelle Gull QBN Fastigheter som var närvarande vid besiktningen.

2. Okulärbesiktning

Utlåtandet är uppbyggt så att byggnaden beskrivs utifrån konstruktionsutföranden. Besiktningshusets unika besiktningsmodell beskriver byggnadens olika konstruktionsdelar på ett tydligare sätt, inte rummen enskilt, förutom hygienutrymmen och kök där det finns speciella krav. Om det finns något att notera så beskrivs det på respektive yta som tillhör konstruktionsdelen.

Allmänt om byggnaden:

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Iakttagelser**Mark**

Marken var snötäckt vid besiktningen vilket begränsade möjligheten till kontroll. Kompletterande kontroll får utföras när marken är snö och isfri. Buskar och rabatter noterades intill grundläggningen vilket kan medföra ökad fuktbelastning på grunden. I övrigt inget att notera.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden.

Grundläggning

Grundsulor med mellangjutna betonggolv, delvis golvbeläggningar på betongen. Mindre sprickor i grundläggningen noterades vilka endast bedöms vara av "kosmetisk" betydelse och är normalt för konstruktionen. I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden.

Grundmurar

Grundmurar av betong, delvis inklädda grundmurar vilket försvårar kontroll. Inklädda grundmurar kan medföra risk för fukt och mikrobiella skador. I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden.

Stomme

Stomme av trä. Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden.

Mellanbjälklag

Lokala lutningar noterades vilket är vanligt förekommande i äldre byggnader. I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden.

Dränering/fuktisolering

Okänt utförande. Troligen har dräneringsåtgärder utförts i samband med renoveringar 1985-1990 eftersom dagvattenledningar finns vid grundläggningen. Lokala putssläpp noterades på grundmurar. Vid nuvarande och fortsatt användande som oinredd källare (gäller inte inklädda rum) och om man samtidigt accepterar att med jämna mellanrum puts- och målningsbättra grundmurar, är min bedömning att man kan acceptera nuvarande fukt som förekommer i källarväggar och betonggolv. Fukten bedöms inte påverka byggnadens goda bestånd. Grundprincipen är dock att ingen inredning av källaren bör utföras utan att först omisolera och omdränera grunden samt att fritt vatten inte skall tränga in i källaren förstås.

Grundmurar är delvis inklädda vilket försvårar bedömningen av eventuellt behov av ny fuktisolering och dränering. Normal livslängd på dränering brukar anges till 25-30 år från utförandet. Därefter måste man räkna med nedsatt funktion och behov av uppgrävning och byte av fuktisolering och dräneringsledningar pga. åldersslitage.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden. Kan bli föremål för reviderad bedömning efter kontroll av inklädda väggar.

Dagvatten

Marken var snötäckt vid besiktningen vilket begränsade möjligheten till kontroll. Kompletterande kontroll får utföras när marken är snö och isfri. Stuprör med avledning i mark. Ett av stuprören på sida mot gatan har bristfällig anslutning mot markröret vilket bör justeras. I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden.

Fasad

Puts, troligen från 1990. Trädetaljer, takfoten mm. i behov av målning. I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.

Underhållsbehov:

- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Omfattning: | 1. Underhåll trädetaljer. |
| Aktualitet: | 1. Inom 1-3 år. |
| Kostnad: | 1. 50.000 kronor. |

38
ln

Yttertak

Falsad plåt från 1988. Taket var snötäckt vid besiktningen vilket begränsade möjligheten till kontroll. Kompletterande kontroll får utföras när taket är snö och isfritt. Kontroll utfördes från takluckan. Lokala färgsläpp noterades på plåttaket. I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.

Underhållsbehov:

Omfattning: 1. Målningsbättring tak.

Aktualitet: 1. Inom 1-3 år.

Kostnad: 1. 10.000 kronor.

Vindar

Taken i huvudsak utförda som parallelltak vilka inte är åtkomliga för inspektion utan förstörande konstruktionsingrepp, åtkomliga vindar saknas förutom en kattvind som inspekterades. I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt ålderslitage.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden.

Fönster och dörrar

Isolerglas från 1985-1990. Takfönster finns monterade. Underhållsbehov / målning noterades delvis på fönster och fönsterbleck. Fönster kårvar, justering erfordras. I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt utifrån vanligt åldersslitage.

Underhållsbehov:

Omfattning: 1. Målning, justering av fönster.

Aktualitet: 1. Inom 1-3 år.

Kostnad: 1. 50.000 kronor.

Balkong

Träkonstruktioner. Konstruktionerna var snötäckta vid besiktningen vilket begränsade möjligheten till kontroll. Kompletterande kontroll får utföras när balkongen är snö och isfri. Målningsbehov av räcke noterades. I övrigt inget att notera på synliga delar.

Underhållsbehov:

Omfattning: 1. Målning räcke.

Aktualitet: 1. Inom 1-3 år.

Kostnad: 1. 5.000 kronor.

Trapphus

Tråkonstruktioner. Målade väggar. Beläggning med matta på golv och trappsteg. Sprickor och mattsläpp noterades lokalt.

Underhållsbehov:

- Omfattning:** 1. Renovering trapphus.
- Aktualitet:** 1. Inom 1-3 år.
- Kostnad:** 1. 35.000 kronor.

Fristående garage/förråd och sophus

Omfattas inte av Brf:s åtaganden enligt plan. renovering utförs av QBN före ombildande.

Okulärkontroll av elinstallation.**Elinstallation**

Ålder: Elsystem med blandad ålder.

Iakttagelser:

Stickprovskontroll av elsystemet utfördes i byggnaden. Ej färdigställda och fackmässigt avslutade installationer noterades. Jordade och icke jordade installationer förekommer i samma rum vilket är ett felaktigt utförande. I övrigt inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med elsystemet i byggnaden men installationen är delvis äldre med bl.a. ojordad installation.

Underhållsbehov:

- Omfattning:** 1. Renovering och översyn av elinstallation.
- Aktualitet:** 1. Inom 1-3 år
- Kostnad:** 1. 120.000 kronor.

Okulärkontroll av VA**VA**

Ålder: Vatten och avloppssystem med blandad ålder.

Iakttagelser:

Stickprovskontroll av systemet utfördes i byggnaden. Inget särskilt att notera som bedöms vara onormalt eller som tyder på att det förekommer problem med systemet i byggnaden.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden.

Okulärkontroll av uppvärmningssystem.**Uppvärmning**

Ålder: Vattenburet system med oljepanna och elpanna.

Iakttagelser:

Inget särskilt att notera som tyder på att det förekommer problem med anläggningen.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden.

Okulärkontroll av ventilation

Självdrag med förstärkt frånluft i våtrum.

Iakttagelser:

Inget särskilt att notera som tyder på att det förekommer problem med ventilationen.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden.

Okulärkontroll av eldstäder**Braskamin****Iakttagelser:**

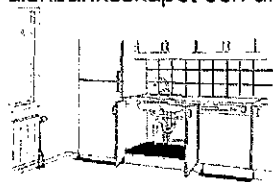
Eldstad regelbundet kontrollerad och sotad. Inget särskilt att notera som tyder på att det förekommer problem.

Underhållsbehov:

Bedöms inte vara aktuellt inom närmaste 10-årsperioden.

Kök (ingår inte i bostadsrättsföreningens åtagande)

Modern standard. Avloppsslang från diskmaskin skall vara klamrad i underkant bänkskiva alternativt på skåpväggen. Rekommenderar montering av skvallerskydd/tät botten under diskmaskin, i diskbänksskåpet och under kyl/frys där det saknas.



Skvallermattor under vitvaror, diskbänksskåp

Våtrum: (ingår inte i bostadsrättsföreningens åtagande)

Våtrummen bedöms generellt vara i behov av renovering pga. ålder. Tätskikt under kakel och klinker ej besiktningsbart. Se även noteringar under "Bra att veta om" våtrum nedan.

Tvättstuga i källarplan:

Målat golv och målad vägg, troligen från 1988. Renovering bör kalkyleras pga. ålder.

Underhållsbehov:**Omfattning:**

1. Renovering tvättstuga.

Aktualitet:

1. 5-10 år.

Kostnad:

1. 40.000 kronor.

SAMMANSTÄLLNING – UNDERHÅLLSPLAN

TILL NEDANSTÄENDE KOMMER NORMALA DRIFTSKOSTNADER SAMT OFÖRUTSEDDA KOSTNADER.

OBS!! KOSTNADERNA ÄR MYCKET GROVT SKATTADE OBS!!
KOSTNADER EXKLUSIVE BYGGNADSSTÄLLNING.

<u>AKTUALITET</u>	<u>ÅTGÄRD</u>	<u>KOSTNAD</u> (INKL MOMS)
INOM 1-3 ÅR	FASAD	50.000 KR
	YTTERTAK	10.000 KR
	FÖNSTER	50.000 KR
	BALKONG	5.000 KR
	TRAPPHUS	35.000 KR
	ELINSTALLATION	120.000 KR
INOM 3-5 ÅR		
INOM 5-10 ÅR	TVÄTTSTUGA	40.000 KR
SUMMA TOTALT INOM 10 ÅR		310.000 KR

OBS ! Fortsatt kontroll under våren av mark, yttertak, balkong och inklädda grundmurar kan påverka kalkylen.

Underhåll/tekniska livslängder

Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och olika byggnadskonstruktioner

Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-Avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden från branschen.

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel ett vanligt intervall vad gäller underhåll av en byggnad. Man kan förenklat säga att 30 år är ett nyckeltal för renoveringar.

Teknisk livslängd: Tidsperiod under vilken en byggnad eller anläggning kan utnyttjas för avsedd funktion.

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
Träpanel (byte)	40	Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35
Träpanel (målning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tätskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Takkonstruktioner	
Fönster/dörrar		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	30
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	30
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Dränering/ utvändigt fuktskydd		Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35
Dräneringsledning och utvändigt vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän ledn.)	25	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Dagvattenledning utanför byggnaden	50	Hängrännor/stuprör	25
Vitvaror		Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler)	40
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare etc.	10	Vitvaror forts.	
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner		Värmeväxlare	20
Avloppsledningar	50	Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30
Avloppstank	30	Badkar bubbel	10
Värmeledningar kall	50	Värmegolv	
varmvattenledningar	50	Elvärmeslingor i våtutrymme	30
Varmvattenberedare, el-radiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20	Elvärmeslingor i golv	25
		Vattenburna slingor i golv	30

Våtrum

Våtutrymmen kan dölja en hel del oönskat bakom ytan. För att förhindra fuktskador och andra obehagliga överraskningar har flera branschorgan tagit fram hårdare riktlinjer och krav för våtrum. Vad många inte vet är att de flesta villaförsäkringar inte täcker för de ökade kostnader som dessa regler innebär, vid renovering av våtutrymmen efter en fuktskada. Vid renovering av våtrum gäller att de ska utföras enligt gällande byggnormer och bör även alltid uppfylla gällande branschregler. För kakel och klinker gäller Bygggeramikrådets Branschregler för Våtrum. För mera information se www.bkr.se För plastmattor se www.gvk.se Från 2005 finns även branschregler för rörinstallatörer kallade "Säker vatteninstallation" Se www.sakervatten.se

Tätskiktet som gör att väggar och golv håller tätt och hindrar vatten från att sippra igenom har stor betydelse för hur bra ditt nyrenoverade badrum står emot fukt. De gamla kraven på tätskikten räcker inte till och därför har branschorganen ändrat sina riktlinjer och kraven höjts. Eftersom konsumenten sällan är införstådd i detaljerna kring ett våtrumsbygge har egenkontrollen av branschen ett stort värde.

- ✓ Viktigt att tänka på när man bygger, oavsett om man gör det själv eller anlitar någon, är att följa rekommendationer från flera olika branschorganisationer.
- ✓ Om ett våtutrymme ska byggas enligt de nya branschreglerna bör man anlita ett av de omkring 2 000 företag i Sverige med våtrumsbehörighet. Det är en garanti för att hantverkaren är utbildad i branschens regler och arbetar med godkända konstruktioner.
- ✓ Om ett certifierat företag har flera anställda kan kunden för säkerhets skull be att få se behörighetslegitimation för just den person som ska utföra arbetet. När ett våtrum är byggt av en behörig hantverkare får man ett kvalitetsdokument där det framgår exakt vad som är gjort och vilka material som har använts. Detta är ett värdepapper som bör förvaras på ett säkert ställe.
- ✓ Avsaknad av kvalitetsdokument kan medföra att försäkringsbolaget endast lämnar ett begränsat försäkringsskydd för berört våtrum alternativt undantar våtutrymmen från hemförsäkringen.
- ✓ Golvbrunnar äldre än 1990 skall alltid bytas ut vid renoveringar.

STADGAR**FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ADELN 15****FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE****1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Adeln 15.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**2 §**

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen kan godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M M**4 §**

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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 vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna 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.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för det löpande och periodiska underhållet samt lägenhetens samtliga funktioner. Detta gäller även mark, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement, som ingår i upplåtelsen. Föreningen ansvarar inom lägenheten endast för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- egna installationer,
- innerdörrar, säkerhetsgrindar, rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt samt lister, foder och stuckaturer,
- till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning förutom målning av dörrens yttersida,
- fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr,
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.
- golvbrunnar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och ledningar till de delar Föreningen ej försett lägenheten med dessa och de inte tjänar fler än en lägenhet;
- elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationssamordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar;
- till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6 §

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

7 §

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8 §

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

9 §

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. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

10 §

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Tidsbegränsat tillstånd skall lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

11 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

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

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

13 §

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att bostadsrättsföreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

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

15 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

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

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även annan än make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - på det sätt styrelsen bestämmer.

17 §

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18 §

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

19 §

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

20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

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

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor innan föreningsstämman.

24 §

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA**25 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast i mars och senast före juni månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

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

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

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

29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30 §

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.

31 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud, som även kan vara annan än medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Ombud får ej företräda mer än en medlem. Ombudet skall företa en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

32 §

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 flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

UNDERHÅLL

36 §

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av Föreningens byggnader och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om avgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av Föreningens byggnader samt vid behov besiktiga Föreningens egendom.

FONDER

37 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- * Fond för yttre underhåll.
- * Dispositionsfond.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 36.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall överflyttas till dispositionsfonden.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

37 §

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

ÖVRIGT

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