

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYRTORNET 10

I SUNDBYBERG KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens årliga kostnader och utgifter

F a) Beräkning av föreningens årliga intäkter

F b) Känslighetsanalys

F c) Känslighetsanalys vid olika anslutningsgrader

F d) Nyckeltal

G Andelstalstabell

H Särskilda förhållanden

I Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

J Stadgar

K Teknisk besiktning

L Bilaga 1, ny fastighetsgräns

A) ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10 (769631-7440) i Sundbyberg, som har registrerats hos Bolagsverket 2016-02-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Fastigheten är bebyggd med 10 st lamellhus ihop byggda i källarplanet och delvis i entréplanen med 1-2 våningar källare/souterräng samt 4-6 våningar ovan mark med i huvudsak bostäder som ursprungligen uppfördes 1972.

Byggnaden inrymmer idag 344 stycken bostäder om 25 389 kvm, lokaler i varierande storlekar om 1 575 kvm samt förråd/lager om 1 796 kvm. Därutöver finns det ett garage med ca 250 st platser.

Byggnaderna är belägna på Bergshöjden 2-68 i Hallonbergen, Sundbyberg.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna bygger dels på uppgifter från nuvarande fastighetsägare, dels på uppskattningar av vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under 4:e kvartalet 2017 eller 1:a kvartalet 2018.

Bostadsrättsföreningen beräknas tillträda fastigheten under 4:e kvartalet 2017 eller 1:a kvartalet 2018.

Förvärvet av fastigheten planeras ske genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i de bolag som formellt äger fastigheten. Bolagen äger som sin enda tillgång fastigheten Stigfinnaren 8. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolagen.

Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare av fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från moderbolaget. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt. I det fall föreningen säljer fastigheten i framtiden så kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | | | |
|-------------------------|--|----------------------|-------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Stigfinnaren 8 | | |
| Upplåtelseform: | Äganderätt | | |
| Adress: | Bergshöjden 2-68, Sundbyberg | | |
| Tomtens areal: | 37 990 kvm (den faktiska ytan som kommer att förvärfvas framkommer av bilaga 1) | | |
| Bostadsarea: | 25 389 kvm | | |
| Lokalarea: | 1 575 kvm | | |
| Förråd/Lagerarea: | 1 796 kvm | | |
| Total | 28 760 kvm | | |
| P-platser/Garage: | I fastigheten finns det ett garage med plats för ca 250 st parkeringsplatser. | | |
| Byggnad: | 10 st lamellhus ihop byggda i källarplanet och delvis i entréplanen med 1-2 våningar källare/souterräng samt 4-6 våningar ovan mark med i huvudsak bostäder. I källarplanet finns garaget samt ovan det finns innergård. | | |
| Servitut/nyttjanderätt: | För fastigheten Stigfinnaren 8 finns följande nyttjanderätter/servitut registrerade i fastighetsregistret: | | |
| <u>Ändamål</u> | <u>Rättsförhållande</u> | <u>Rättighetstyp</u> | <u>Beteckning</u> |
| Tunnelbana | Last | Officialservitut | 0183-86/9.1 |
| Starkström | Last | Ledningsrätt | 0183-13/27.1 |
| Fjärrvärme | Last | Ledningsrätt | 0183-93/11.1 |
| Starkström | Last | Ledningsrätt | 0183-95/9.1 |
| Brandförsäkring: | Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde | | |
| Planförhållanden: | Detaljplan: Stigfinnaren Datum: 1993-02-22 Aktbeteckning: 0183-P93/0222 | | |
| Taxeringsvärde: | 282 465 000 kr, varav 196 200 000 kr utgör byggnadsvärde. | | |

Typkod: 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|----------------|--|
| Undergrund: | Berg |
| Grundläggning: | Grundmurar av betong till berg |
| Ytterväggar: | Betong som bärande stomme på gavlar, lättbetong eller regler som stomme vid utfackningsväggar. |
| Stomme: | Armerad betong |
| Bjälklag: | Armerad betong |
| Yttertak: | Gummiduk |
| Fasader: | Mexitegel i huvudsak, betongfiberskivor i övrigt |
| Fönster: | 3 glas (2+1) i trä/aluminiumfönster med kopplade bågar |
| Balkonger: | Betongplatta, räcken, betongfiberskivskärmar. Knappt hälften av dessa är inglasade. |
| Trapphus: | Golv: Betongmosaik Väggar: målade |
| Uppvärmning: | Vattenburen fjärrvärme. Vattenradiatorer anslutna med enrörssystem. |
| Ventilation: | Mekanisk till- och frånluftsventilation i trapphus. I bostäderna sker tilluft genom don bakom radiatorerna eller don inne i rummen. Frånluft via kök, wc eller badrum. |
| Tvättstugor: | Två tvättstugor med flertalet uppsättningar av maskinparkerna finns på källarplan och nås från garaget. |
| Gård | Hårdgjorda gång- och parkeringsytor. Planteringar, lekplats, uteplatser m.m. uppe på gårdsbjälklag. |
| Hiss: | 33 st lindhissar för 6 personer eller 500 kg. |
| Sophantering: | Anslutet till sopsugsanläggning. Sopnedkast i varje trapphus. |
| Övrigt: | Kommunalt vatten och avlopp. Elanslutning till allmänna elnätet. |

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Se bifogat besiktningsprotokoll

Fastighetens skick

Se bifogat besiktningsprotokoll

**Övrigt gällande upplåtelse
och överlåtelse
samt den ekonomiska planen**

Som säkerhet för de lån som bostadsrättsföreningen kommer att upptaga kommer pantbrev i fastigheten Stigfinnaren 8 utgöra säkerhet.

Vad avser bostadsrättsföreningens lån så kommer bindningstiden för detta lån mixas till en maximal angiven genomsnittsränta. Bostadsrättsföreningen har erhållit lånelöfte om 257 000 000 kr, vilket motsvarar cirka 70% anslutningsgrad.

Bostadsrättsföreningens kredittid är ett (1) år för lån med tremånaders bindningstid samt för lån med annan bindningstid samma som bindningstiden.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget. Det beräknade byggnadsvärdet har justerats med hänsyn till bostadshavarnas ansvar för lägenheternas underhåll i enlighet med stadgarna.

Underlag för avskrivning: 334 120 021 kronor
Avskrivningstakt: 0,5 % rak avskrivning
Kr/kvm/år: 57 kronor

Innehavare av en bostadsrätt kommer utöver beräknad årsavgift även bära kostnaden för respektive lägenhets hushållsel, vilken beräknas uppgå till 50-75 kronor per kvm och år.

I enlighet med försäljningserbudandet från fastighetsägaren har det i den ekonomiska kalkylen tagits hänsyn till att bostadsrättsföreningen skall ersätta säljaren för kostnaden för befintliga pantbrev. Härvid har det medtagits en kostnad om 1 974 000 utöver kostnaden för uttagande för nya pantbrev.

I det fall det finns outhyrda eller uppsagda lägenheter på tillträdesdagen ska ett tillägg till köpeskillingen erläggas med 70% av den försäljningsvinst som erhålls efter att insats och

försäljningsomkostnader dragits av från priset på lägenheterna.

Säljaren kommer förbehålla sig rätten till vinstdelning för det fall bostadsrättsföreningen under en viss tid efter tillträdet beslutar att bygga nya lägenheter på taket på fastigheten. Åtagandet skall ge säljaren en rätt till en andel av den försäljningsvinst som erhålls efter att produktionskostnader och försäljningsomkostnader dragits av från priset för lägenheterna.

Säljaren kommer behålla del av den mark som idag omfattas av registerfastigheten.

Brf Fyrtornet 10

C) KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

Fördelning %

| | | |
|-----------------------------|-----------------------|----------------|
| Bostäder | 269 000 000 kr | 95,24% |
| Lokaler | 13 450 000 kr | 4,76% |
| Summa taxeringsvärde | 282 450 000 kr | 100,00% |

Befintliga inteckningar

- kr

Anskaffningskostnad

| | | |
|---------------------|-------|-----------------------|
| Köpeskilling | | 481 000 000 kr |
| Föreningsbildning | | 3 437 500 kr |
| Lagfart | 1,50% | 4 236 750 kr |
| Lagfart baserad på: | | Taxeringsvärde |
| Reparationsfond | | 85 500 000 kr |
| Pantbrev | 2,00% | 3 000 000 kr |
| Totalt | | 577 174 250 kr |

D) FINANSIERINGSPLAN

| Lån | Lånebelopp | Räntesats | Ränta / år | Amortering |
|--|-----------------------|--------------|---------------------|-----------------|
| Bottenlån | 150 000 000 kr | 2,25% | 3 375 000 kr | 1 800 000 kr/år |
| Totalt Lån | 150 000 000 kr | 2,25% | 3 375 000 kr | 83 år |
| Föreningslån per kvm: 5216 kr/kvm | | | | |

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| Insatser | 427 174 250 kr |
| Tillägg | - kr |
| Insatser inkl tillägg | 427 174 250 kr |

Självfinansieringsgrad

74%

| | |
|---------------|-----------------------|
| Totalt | 577 174 250 kr |
|---------------|-----------------------|

Brf Fyrtornet 10

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR VILKA EJ KOMMER ATT PÅVERKVA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag

| | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Avskrivningsunderlag: | 334 120 021 kr | 332 449 421 kr | 330 787 174 kr | 329 133 238 kr | 327 487 572 kr | 325 850 134 kr | 324 220 883 kr | 322 599 779 kr | 320 986 780 kr | 319 381 846 kr | 317 784 937 kr |
| Årlig avskrivning på 0,5% | 1 670 600 kr | 1 662 247 kr | 1 653 936 kr | 1 645 666 kr | 1 637 438 kr | 1 629 251 kr | 1 621 104 kr | 1 612 999 kr | 1 604 934 kr | 1 596 909 kr | 1 588 925 kr |

E)

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

| Kapitalkostnader/utgifter | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Räntor | 3 375 000 kr | 3 482 700 kr | 3 586 800 kr | 3 687 300 kr | 3 784 200 kr | 3 877 500 kr | 3 967 200 kr | 4 053 300 kr | 4 135 800 kr | 4 214 700 kr | 4 290 000 kr |
| Amortering | 1 800 000 kr | 1 800 000 kr | 1 800 000 kr | 1 800 000 kr | 1 800 000 kr | 1 800 000 kr | 1 800 000 kr | 1 800 000 kr | 1 800 000 kr | 1 800 000 kr | 1 800 000 kr |
| Summa kapitalkostnader/utgifter | 5 175 000 kr | 5 282 700 kr | 5 386 800 kr | 5 487 300 kr | 5 584 200 kr | 5 677 500 kr | 5 767 200 kr | 5 853 300 kr | 5 935 800 kr | 6 014 700 kr | 6 090 000 kr |

| Driftkostnader inkl moms | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ekonomisk / administrativ förv. | 655 000 kr | 668 100 kr | 681 462 kr | 695 091 kr | 708 993 kr | 723 173 kr | 737 636 kr | 752 389 kr | 767 437 kr | 782 786 kr | 798 441 kr |
| Vattenförbrukning | 749 000 kr | 763 980 kr | 779 260 kr | 794 845 kr | 810 742 kr | 826 957 kr | 843 496 kr | 860 366 kr | 877 573 kr | 895 124 kr | 913 027 kr |
| Uppvärmning | 3 274 000 kr | 3 339 480 kr | 3 406 270 kr | 3 474 395 kr | 3 543 883 kr | 3 614 761 kr | 3 687 056 kr | 3 760 797 kr | 3 836 013 kr | 3 912 733 kr | 3 990 988 kr |
| Elförbrukning | 2 669 000 kr | 2 722 380 kr | 2 776 828 kr | 2 832 364 kr | 2 889 011 kr | 2 946 792 kr | 3 005 727 kr | 3 065 842 kr | 3 127 159 kr | 3 189 702 kr | 3 253 496 kr |
| Renhållning | 388 000 kr | 395 760 kr | 403 675 kr | 411 749 kr | 419 984 kr | 428 383 kr | 436 951 kr | 445 690 kr | 454 604 kr | 463 696 kr | 472 970 kr |
| Försäkringar | 287 580 kr | 293 332 kr | 299 198 kr | 305 182 kr | 311 286 kr | 317 512 kr | 323 862 kr | 330 339 kr | 336 946 kr | 343 685 kr | 350 558 kr |
| Fastighetsskötsel / reparationer | 826 000 kr | 842 520 kr | 859 370 kr | 876 558 kr | 894 089 kr | 911 971 kr | 930 210 kr | 948 814 kr | 967 791 kr | 987 146 kr | 1 006 889 kr |
| Städning | 798 000 kr | 813 960 kr | 830 239 kr | 846 844 kr | 863 781 kr | 881 056 kr | 898 678 kr | 916 651 kr | 934 984 kr | 953 684 kr | 972 758 kr |
| Kabel-TV | 674 000 kr | 687 480 kr | 701 230 kr | 715 254 kr | 729 559 kr | 744 150 kr | 759 033 kr | 774 214 kr | 789 698 kr | 805 492 kr | 821 602 kr |
| Styrelsearvode | 258 822 kr | 263 998 kr | 269 278 kr | 274 664 kr | 280 157 kr | 285 760 kr | 291 476 kr | 297 305 kr | 303 251 kr | 309 316 kr | 315 503 kr |
| Övrigt | 201 306 kr | 205 332 kr | 209 439 kr | 213 628 kr | 217 900 kr | 222 258 kr | 226 703 kr | 231 237 kr | 235 962 kr | 240 579 kr | 245 391 kr |
| Summa driftkostnader | 10 780 708 kr | 10 996 322 kr | 11 216 249 kr | 11 440 574 kr | 11 669 385 kr | 11 902 773 kr | 12 140 828 kr | 12 383 645 kr | 12 631 318 kr | 12 883 944 kr | 13 141 623 kr |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Yttre underhållsfond | 847 350 kr | 864 297 kr | 881 583 kr | 899 215 kr | 917 199 kr | 935 543 kr | 954 254 kr | 973 339 kr | 992 806 kr | 1 012 662 kr | 1 032 915 kr |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|

Underhållskostnader

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Löpande underhåll | 1 035 048 kr | 1 055 749 kr | 1 076 864 kr | 1 098 401 kr | 1 120 369 kr | 1 142 777 kr | 1 165 632 kr | 1 188 945 kr | 1 212 724 kr | 1 236 978 kr | 1 261 718 kr |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|

Övriga kostnader

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsavgift bostäder | 452 360 kr | 461 407 kr | 470 635 kr | 480 048 kr | 489 649 kr | 499 442 kr | 509 431 kr | 519 619 kr | 530 012 kr | 540 612 kr | 551 424 kr |
| Fastighetsskatt lokaler | 134 500 kr | 137 190 kr | 139 934 kr | 142 732 kr | 145 587 kr | 148 499 kr | 151 469 kr | 154 498 kr | 157 588 kr | 160 740 kr | 163 955 kr |
| Summa övriga kostnader | 586 860 kr | 598 597 kr | 610 569 kr | 622 781 kr | 635 236 kr | 647 941 kr | 660 900 kr | 674 118 kr | 687 600 kr | 701 352 kr | 715 379 kr |

| | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Kostnader/utgifter totalt | 18 424 966 kr | 18 797 665 kr | 19 172 065 kr | 19 548 270 kr | 19 926 389 kr | 20 306 533 kr | 20 688 814 kr | 21 073 346 kr | 21 460 247 kr | 21 849 636 kr | 22 241 635 kr |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|

F a)

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER


| Intäkter | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Månadsavgifter | 13 231 857 kr | 13 500 694 kr | 13 769 154 kr | 14 037 301 kr | 14 305 201 kr | 14 572 921 kr | 14 840 530 kr | 15 108 096 kr | 15 375 692 kr | 15 643 390 kr | 15 911 264 kr |
| Hvoror | 5 193 109 kr | 5 296 971 kr | 5 402 911 kr | 5 510 969 kr | 5 621 188 kr | 5 733 612 kr | 5 848 284 kr | 5 965 250 kr | 6 084 555 kr | 6 206 246 kr | 6 330 371 kr |
| Intäkter totalt | 18 424 966 kr | 18 797 665 kr | 19 172 065 kr | 19 548 270 kr | 19 926 389 kr | 20 306 533 kr | 20 688 814 kr | 21 073 346 kr | 21 460 247 kr | 21 849 636 kr | 22 241 635 kr |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Årsavgift per m² | 557 kr/m² | 568 kr/m² | 579 kr/m² | 590 kr/m² | 602 kr/m² | 613 kr/m² | 624 kr/m² | 635 kr/m² | 647 kr/m² | 658 kr/m² | 669 kr/m² |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

H. 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.
Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
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 eller bedömda förutsättningar.


Solna 2017 - 08 01




Jessica Persson



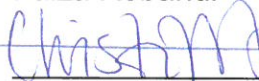
Hanna Shamoun



Marianne Touma



Faiza Rebandi



Christine Touma

Intyg

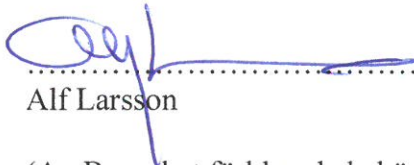
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10, org. nr 769631-7440, får härmed ge följande intyg.

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

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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

Stockholm 2017-08-16


.....
Alf Larsson


.....
Ole Lien

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan, dat 2017-08-01
Stadgar och registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Aktieöverlåtelseavtal i koncept
Aviseringslista
Bankoffert Nordea 2017-06-21
Lokalhyreskontrakt
Teknisk statubesiktning Projektledarhuset 2017-05-16
Redovisning historiska driftskostnader
Karta föreslagna nya fastighetsgränser

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FYRTORNET 10

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10

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

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg, Stockholms län.

MEDLEMSKAP

§ 2

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

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

INSATS OCH AVGIFTER

§ 4

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

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

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

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

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

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

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

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

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

§ 6

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

§ 7

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

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

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 8

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

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

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

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

§ 9

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

§ 10

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

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

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

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

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

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

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

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

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

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

§ 12

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

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

§ 13

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

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

§ 14

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

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

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

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

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

§ 15

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

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

§ 16

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

§ 17

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

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

§ 18

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

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

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

HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL

§ 19

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

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

FÖRVERKANDE , UPPSÄGNING

§ 20

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

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller räntekostnader där föreningen står som borgensman eller kreditgivare gentemot bostadsrättshavaren mer än en vecka från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
- 4) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iaktas enligt § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 21

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

§ 22

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

§ 23

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

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

§ 24

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

SKADESTÅND

§ 25

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

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

§ 26

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

§ 27

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

STYRELSE

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt noll och högst fem suppleanter.

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

PROTOKOLL

§ 29

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

BESLUTSFÖRHET

§ 30

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

KONSTITUERING, FIRMATECKNING

§ 31

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av, minst två styrelseledamöterna två i förening.

§ 32

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

RÄKENSKAPSÅR

§ 33

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balans-räkning.

REVISORER

§ 34

En revisor och vi behoven suppleant av denne väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Senast 7 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat och balansräkning. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar – ska minst en vara auktoriserad. Övriga revisorer måste ha för uppdraget nödvändig kompetens.

Revisorn åligger:

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

§ 35

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

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

FÖRENINGSTÄMMA

§ 36

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

MOTIONSRÄTT

§ 38

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

§ 39

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

DAGORDNING

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av en justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
- 19) Stämmans avslutande.

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

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

§ 41

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

tidigast sex veckor före stämman.

2017070509674

RÖSTRÄTT

§ 42

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

OMBUD, FULLMAKT

§ 43

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

BITRÄDE

§ 44

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

BESLUT VID STÄMMA

§ 45

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

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

VALBEREDNING

§ 46

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

PROTOKOLL

§ 47

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

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

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

MEDELANDEN 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.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens byggnader och upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens byggnader.

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 50

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

ÖVRIGT

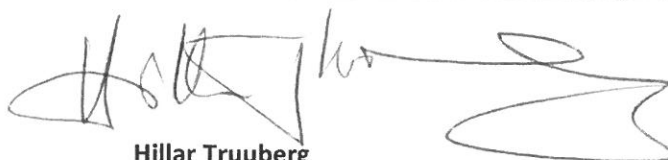
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 31/5 2017 för bildande av bostadsrättsföreningen Fyrtornet 10, betygar i Sundbyberg samma dag

2017070509676

Sundbyberg Stigfinnaren 8

**Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till Bostadsrättsföreningens
Ekonomiska Plan**



Hillar Truuberg

2017-05-16

Sundbyberg Stigfinnaren 8 - Besiktningens utlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Bergshöjden genom Bjurfors Näringsliv

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 28 april 2017 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och från fastighetsskötaren.

Platsbesök utfördes i 8 lägenheter, garaget, daghemmet, ett "café" och i övrigt ett urval av fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Av byggnadernas många hissmaskinrum och fläktrum etc besöktes några enheter som valdes ut slumpmässigt.

Vid besiktningstillfället var det soligt och ca + 10 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Hanna Shamoun, boende
- Bruk Jovani, Fastighets AB Förvaltaren
- Larssan Lundberg, Bjurfors Näringsliv
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningensman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt Jordabalken.



4. Objektet

| | |
|-----------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Sundbyberg Stigfinnaren 8 |
| Adresser: | Bergshöjden 4-68. |
| Kommun: | Sundbyberg |
| Ägandeform: | Äganderätt |
| Nuvarande ägare: | Fastighets AB Förvaltaren |
| Markareal: | 37 990 m ² |
| Byggnader: | 10 lamellhus (ihopbyggda i källarplanen och delvis i entréplanen) med 1-2 våningar källare / suterräng, entréplan samt 4-6 våningar ovan mark med i huvudsak bostäder, typkod 320. |
| Byggnadsår: | 1972 |
| Areor: | Bostäder 25 389 m ² Lokaler (exkl garage) 2 388 m ² Totalt 27 777 m ² |
| Lägenheter: | 349 st, blandade storlekar |
| Lokaler: | 20 st hyreskontrakt |
| P-platser: | ca 250 platser i garage |
| Standard: | Modern |
| Källare / suterräng: | Förråd, driftsutrymmen, garage, lokaler, bostäder |
| Övr våningsplan: | I huvudsak bostäder (vissa lokaler) |
| Vind: | Hissmaskinrum |
| Undergrund: | Berg |
| Grundläggning: | Grundmurar av betong till berg |
| Stomme: | Bärande väggar, bjälklag och pelare av armerad betong. |



| | |
|--------------------------|---|
| Ytterväggar: | Betong som bärande stomme på gavlar och lättbetong eller reglar som stomme i utfackningsväggar. |
| Bjälklag: | Armerad betong |
| Yttertak: | Gummiduk |
| Gårdsbjälklag: | Konstruktionsbetong, tätskikt, överbetong, varierande ytskikt / påbyggnad. |
| Fasad: | Mexitegel i huvudsak, Betongfiberskivor i övrigt. |
| Balkonger: | Betongplatta, räcken, betongfiberskivskärmar. Sido- och mellanskärmar till vissa av betong. Knappt hälften av balkongerna är inglasade. |
| Fönster / fönsterdörrar: | Fönster i fasadliv samt vissa fönster i balkonglägen: 3-glas (2+1) trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Fönsterdörrar samt vissa övriga fönster: 3-glas träfönster med kopplade bågar. Lokalfönstren är i huvudsak lika bostadsfönstren. |
| Entréer: | Klinkergolv, målade väggar och akustikplattor i tak. |
| Trapphus: | Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak eller akustikplattor i tak. |
| Entrépartier: | Stålparterier med glas. Aptus-låssystem. |
| Övriga dörrar: | Källardörrar av stål. Dörrar till installationsutrymmen av stål Lgh-dörrar av säkerhetstyp eller trädörrar. |
| Lägenheter: | |
| Inv. väggar: | Målade, tapetserade. |
| Inv. tak: | Målade. |
| Golv: | Parkett i vardagsrum I huvudsak plastmatta i övriga rum I huvudsak plastmatta i kök Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna. |

| | |
|------------------------|---|
| Köksinredning: | Diskbänk, elspis, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsnickerier i huvudsak från byggnadsåret, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna. |
| Badrum: | Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, badkar, tvättställ. Handdukstork kopplad på värmesystemet. Egeninstallerad TM i vissa. Badrummen är genomgående renoverade ca 1999 / 2000. |
| WC / dusch: | Plastmatta på golv, kaklade väggar, målade tak. Duschplats, wc-stol, tvättställ. Renoverade ca 1999 / 2000. |
| WC: | Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak. WC-stol och tvättställ. |
| Gemensamma utrymmen: | |
| Tvättstugor: | 2 st fastighetstvättstugor. Totalt 15 TM (varav 2 GTM), 7 TT, 6 TS, 4 manglar. 2 torkrum med kondensavfuktare. Klinker på golv, kaklade väggar, målade tak. WC och städutrymme vid respektive tvättstuga. |
| Förråd: | Nät- eller sträckmetallväggar. Målade golv, väggar och tak. |
| Installationsutrymmen: | Betonggolv, målade väggar och målade tak. |
| Installationer: | |
| Värmeproduktion: | Anslutet till fjärrvärme. Installationer i fjärrvärmeundercentralerna i huvudsak från 2006. |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer anslutna med enrörssystem, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler utbyta, bedömningsvis ca 1999. Stamregleringsventiler i källargångar i stor utsträckning från byggnadsåret. |
| Ventilation: | Bostäder: Mekanisk till- och frånluft med en fläktenhet per trapphus. Kanalsystem från byggnadsåret. Fläkterna bedöms genomgående vara från byggnads- |

året. Frånluft i lägenheterna i kök, badrum, wc:ar etc. Tilluft via don bakom radiatorerna eller don inne i rummen.

Daghem:

Mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning med aggregat utbytt för ca 2 år sedan.

Garage:

Mekanisk till- och frånluft. Installationerna är från byggnadsåret.

VA-installationer:

Avlopp av gjutjärn (ingjutna delar i badrum och wc:ar etc av plast). Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Varmvattencirkulation finns i källarplanet. Installationerna, bortsett de inne i badrummen är i all huvudsak från byggnadsåret.

Sprinkler:

Helsprinklade garageytor. Sprinklercentral och övriga sprinklerinstallationer från byggnadsåret.

Elinstallationer:

Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar mm från byggnadsåret. Installationer i lägenheterna (av 3-fastyp) likaså i all huvudsak från byggnadsåret.

Installationer i allmänna och gemensamma utrymmen av blandad ålder.

Installationer till och i tvättstugorna utbytta.

Hiss:

33 st linhissar för 6 personer, 500 kg. Hissarna är godkända och besiktigade till februari 2018.

Hissmaskinerna är från byggnadsåret, styr- och reglerutrustningarna är bedömningsvis genomgående utbytta ca 1998 / -99.

Soppantering:

Anslutet till sopsuganläggning. Sopnedkast i varje trapphus.

Tomt / mark:

Hårdgjorda ytor, planteringar, lekplatser, uteplatser mm uppe på gårdsbjälklag över garage. Gräsmatta, hårdgjorda ytor, utvändiga betongtrappor, vissa planteringar, naturmark på tomtdelar utanför byggnaderna.

Allmänt:

Byggnader ursprungligen uppförda 1972. Under byggnadernas livslängd har bl a fönstren och entrépartierna bytts ut, utrustningen i värmeundercentralerna bytts, badrummen renoverats, styr- och reglerutrustningarna till hissarna bytts ut, yttertaken lagts om, utrustning i fastighetstvättstugor bytts ut och sannolikt renoveringsåtgärder utförts med balkongerna. I övrigt har några lägenheter nyskapats genom ombyggnad av tidigare hyreslokaler samt daghemmet helrenoverats.

Under de närmaste åren kommer hissmaskinerierna behöva bytas flertalet fläktaggregat behöva renoveras, PCB-sanering genomföras samt i övrigt vissa åtgärder behöva utföras på fasader och balkongskärmar av betong.

I övrigt kommer främst löpande underhåll behöva utföras.

Om ca 10 år bedöms va-installationerna behöva renoveras. Metodval avseende detta får beslutas utifrån badrummens skick vid den tidpunkten. Parallellt rekommenderas de invändiga dagvatteninstallationerna re-linas.

Vidare kommer en reparation av gårdsbjälklaget behöva genomföras vid en idag svårbedömd tidpunkt.

Byggnaderna kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

OVK-status:

Senaste OVK utfördes 2016. Samtliga system blev underkända. Det är oklart om i protokollen upptagna anmärkningar åtgärdats.

Energideklaration:

Utförd.

Radon:

Radonmätningar med utfall som låg under godkända gränsvärden har utförts.

Asbest:

Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen och enligt erhållen dokumentation också ibland annat kakelfogar i kök samt i lim till vissa golvmattor. I samband med besiktningen utfördes ingen provtagning.

Skyddsrum: Inom fastigheten finns flera skyddsrum i bruk. Enligt uppgift har skyddsrumbesiktningar utförts för några år sedan. Protokoll från dessa har inte funnits tillgängliga.

PCB: Inventering har utförts. Enligt nuvarande fastighetsägare har erforderliga PCB-saneringar genomförts.

Övrig miljöbelastning: Bedöms vara begränsad.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga marksättningar noterades i anslutning till byggnaderna eller under nedersta bjälklag i källare eller garagegolv.

Gårdsbjälklaget över garagen är från byggnadsåret. I anslutning till vissa brunnar, invid vissa husliv samt i några dilatationsfogar förekommer smärre läckage, men bjälklaget är i generellt bättre skick än vad som kunde ha förväntats för ett ca 45 år gammalt gårdsbjälklag. Att bedöma när kommande tidpunkt för åtgärd behöver genomföras är mycket svårt, men med tanke på det idag högst begränsade läckagepunkterna är det sannolikt att en mer omfattande reparation ligger minst 10 år avlägsen. Under tiden fram till reparationen bedöms smärre punktåtgärder behöva utföras.

Finplanering på gårdsbjälklaget i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

På källarytterväggar i övrigt noterades inga fuktgenomslag i tillgängliga delar och inte heller någon fuktdoft i källarutrymmena.

Utvändiga betongtrappor i genomgående gott skick.

Markdelar utanför huskropparna i normalt skick. Inget tekniskt nödvändigt åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av armerad betong, bärande pelare, väggar och bjälklag av armerad betong. I princip ingen sprickbildning noterades. Inget åtgärdsbehov.

Pelare i garaget i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.

I några balkongsidoskärmar finns smärre karbonatisering av betongen. Inget akut åtgärdsbehov, men inom några år rekommenderas punktreparationer genomföras.

På någon plats i balkongskärmarna förekommer läckage. Punktåtgärd behöver utföras inom nära framtid.

Viss normal sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar mm.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsocklar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Mexitegelfasader i våningsplanen från byggnadsåret i normalt skick. Marginella skador förekommer. Bedömt lång tid till kommande åtgärdsbehov.

Betongfiberskivefasaddelar i varierande skick. Skivor mot vindar (och på några andra platser) har "vridit" sig på förhållandevis många platser sannolikt beroende på att vissa skivfästen har släppt. En genomgång av alla skivor med åtföljande åtgärd rekommenderas snarast (främst ur personsäkerhetssynpunkt pga risk för nedfallande skivdelar).

Smärre fasaddelar av plåt i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagda med gummiduk. Yttertaken bedöms vara omlagda i början av 2000-talet (möjligen slutet 1990-tal) och är i gott skick. Normal teknisk livslängd för tak belagda med gummiduk är ungefär 35 år, vilket innebär lång tid till kommande åtgärdsbehov.

Invändig takavvattning från byggnadsåret med statistisk rekommendation till relining om ca 7-8 år.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Räckerna av galvaniserat stål och skärmar bestående av betongfiberskivor.

Balkongerna är genomgående indragna och därigenom ganska väderskyddade. Knappt hälften av balkongerna är inglasade. Plattorna är i tillfredsställande skick och bedöms ha åtgärdats (vad avser plattornas framkanter) parallellt med att inglasningar utfördes.

Räckerna är i genomgående tillfredsställande skick, men vissa betongfiberskivor har

De flesta betongskärmar vid sidan av balkongerna i gott skick, men i anslutning till huskroppars gavlar finns några bärande betongskärmar som kräver punktreparationer inom några år. Se även 5.1b ovan.

I övrigt inget nära förestående åtgärdsbehov.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

Fönster i fasadliv samt vissa fönster i indragna balkonglägen:

3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar. Fönstren är genomgående utbytta ca 2006 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Fönsterdörrar till balkonger samt vissa fönster i bottenvåningar:
3-glas träfönsterdörrar på kopplade bågar. Träbågar och -karmar är ganska väder-
skyddade, men på enheter som inte ligger vid inglasade balkonger rekommender-
as utvändigt båge och karm ommålas inom ca 5-6 år som ett led i normalt period-
iskt fastighetsunderhåll.

Fönster till de "nya" lägenheterna i suterränglägen:
3-glas träfönster med kopplade bågar. Båg- och karmbottnar är beklädda, men
karmsidor av trä är i behov av utvändigt ommålning inom några år.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak eller träullsbeklädda tak.
Sprickbildning förekommer i mycket liten / försumbar omfattning. Handledare
och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréer:

Klinkergolv, målade väggar och träullstak. Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Stålpardier med glas i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga gemensamma dörrar:

Ståldörrar till gemensamma källarutrymmen i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstugor:

2 st fastighetstvättstugor med maskinpark av blandade åldrar (ca 2000-2010). De
flesta maskiner dock från ca 2008-2010. Normal teknisk livslängd för TM och TT
i fastighetstvättstugor är ca 15 år, vilket innebär ungefär 8-9 år till statistiskt ut-
bytesbehov. Manglar och torkskåp har normalt längre teknisk livslängd.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt / förväntat skick. Förråd mm i likaledes normalt skick. Inget
tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sopnedkast i entréerna till sopsug med enligt uppgift tillfredsställande funktion.
Inget åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen:

I byggtekniskt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

8 st lägenheter besöktes för att göra en allmän bedömning. Lägenheternas ytskikt,
inredning, snickerier mm är i huvudsak av likartad utformning och ålder. Vitvaror
i kök av blandad ålder.

Elinstallationer inne i lägenheter i stor utsträckning från byggnadsåret med statistiskt mer än 10 års återstående teknisk livslängd.

Badrummens och duscharnas yt- och tätskikt har genomgående renoverats ca 1999 / 2000. Parallellt har i all huvudsak sanitetsporlin och sanitetsarmaturer mm bytts ut. Återstående teknisk livslängd är statistiskt mer än 10 år. Parallellt har wc:arnas plastgolv i lägenheterna genomgående bytts ut.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 2-3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Garage:

Garage i normalt skick. Garagedörrar i normalt skick. Bärande pelare i gott skick.

Smärre läckage finns i nuläget i anslutning till vissa dagvattenbrunnar, på några platser där bjälklaget möter ovanliggande husliv samt i någon dilataionsfog. Vissa punktåtgärder rekommenderas utföras inom nära framtid, men med tanke på de i sammanhanget påtagligt få och begränsade läckagen bedöms gårdsbjälklagets återstående tekniska livslängd vara minst 10 år. Fram till dess bedöms i genomsnitt ungefär 100 000:- / år behöva avsättas för förebyggande åtgärder.

Övriga hyreslokaler:

Daghemmet:

Daghemmet har helrenoverats ca 2015 och är i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Enligt det hyresavtal som löper har fastighetsägaren ansvar för utbyte av köksutrustning, torkskåp, tvättmaskiner etc inom daghemmet. I nuläget är utrustningen förhållandevis nyligen utbytt, men för kommande utbytesbehov rekommenderas en årlig avsättning av 30 000:- för att täcka kommande kostnader.

Av övriga hyreslokaler besöktes ett "café". Lokalen är i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

För övriga hyreslokaler gäller eget inre underhållsansvar enligt upprättade hyreskontrakt.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustningen i fjärrvärmeundercentralerna är i huvudsak utbytt 2006 och i gott skick. Normal teknisk livslängd på utrustning i värmeundercentraler är ca 30 år, dvs utrustningen har statistiskt väsentligt mer än 10 år till kommande utbyte.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar i princip komplett från byggnadsåret. Den tekniska livslängden för värmesystem är normalt väsentligt längre än för andra installationer. Betydande återstående teknisk livslängd. Värmedistribution inom lägenheterna sker med s k enrörssystem.

Radiatorventilerna är utbytta ca 1999 / 2000 (bedömd tidpunkt) och har lång återstående teknisk livslängd.

Stamregleringsventiler i källare av blandad ålder (i huvudsak från byggnadsåret). Utbyte rekommenderas inom ca 5-10 år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

I praktiken alla avlopp är från byggnadsåret. Marginella synliga delar i källarplanet har bytts ut. Synliga avlopp i källarplanen är i varierande skick där vissa enheter har en hel del rostutslag medan andra bedöms ha förhållandevis mycket kvarvarande godstjocklek. Avloppen bedöms trots sin ålder generellt ha ungefär 7-8 år till kommande renoveringsbehov.

Normalt skulle ett komplett VA-stambyte rekommenderas utföras då, men eftersom samtliga badrum har renoverats 1999 / 2000 skulle ett stambyte innebära att utförda investeringar tvingas rivas upp innan att den tekniska livslängden utnyttjats fullt ut.

Vid tidpunkten för en avloppsstamsrening får metodval för reningen därför beslutas utifrån då kända fakta. Det bedöms inte osannolikt att beslutet då blir att re-lina huvuddelen av avloppen, men vissa delar kommer säkert att också bytas ut.

Under mellantiden kommer garanterat enskilda bostadsrättshavare på eget beväg renovera sina egna badrum även om dessa inte är tekniskt utjänta. I samband med sådana renoveringar behöver föreningen upprätta anvisningar om hur stående vassammar och grenrör mm byts ut eller renoveras så att de inte behöver röras när kommande avloppsrenoveringar utförs.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationerna är likaledes i all huvudsak från byggnadsåret. Installationerna bedöms ha minst 15 års återstående teknisk livslängd. I samband med att badrum renoveras enligt ovan utförs vissa tekniska förberedelser för framtida byte.

5.2d Ventilation

Bostäder:

Mekanisk till- och frånluft med en fläktenhet i källaren i anslutning till respektive trapphus, dvs totalt 33 st. Fläktaggregaten är från byggnadsåret, men bedöms ändå ha knappt 10 års återstående teknisk livslängd.

I besökta lägenheter varierade ventilationsfunktionen.

OVK är inte godkänd. Nya besiktningar är under genomförande, men protokoll från dessa har inte erhållits. Det bedöms ändå sannolikt att rensningar av flertalet ventilationskanaler och kanske också injusteringar av ventilationssystemen kommer att behöva utföras för att uppnå godkänd OVK.

Förskolan:

Mekanisk till- och frånluft med separat aggregat. Aggregatet är utbytt 2015 och i gott skick. Nästa OVK-besiktning kommer att behöva utföras 2018.

Övriga hyreslokaler:

Mekanisk till- och frånluft antingen kopplade till bostädernas ventilationssystem eller separata system. Likartat åtgärdsbehov för att uppnå godkänd OVK.

Garaget:

Mekanisk till- och frånluft med aggregat från byggnadsåret. OVK-besiktning inte utförd.

Nuvarande fastighetsägare har åtagit sig att utföra enklare åtgärder, såsom kanalrensningar och injusteringar, men inte mer omfattande renoveringar om sådana skulle behövas för att uppnå godkänd OVK.

Om och i så fall hur omfattande disponibla medel för framtida goda ventilationsfunktion som behöver avsättas är därför mycket svårberäknat.

5.3 El-installation

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom serviser, serviscentraler, fastighetscentralen och huvudledningar (med undantag för de som betjänar tvättstugorna, vissa lokaler (daghemmet) samt sannolikt några övriga funktioner är från byggnadsåret.

Belysning och kablage mm i trapphus, tvättstugor, garage och inom ett antal övriga allmänna utrymmen är åtminstone delvis utbytt.

Elinstallationer inom lägenheterna är likaledes i all huvudsak från byggnadsåret.

Elinstallationer inom lägenheternas badrum och wc:ar byts lämpligen ut i samband med renoveringar av desamma. Övriga elinstallationer bedöms tekniskt ha minst 15 års återstående teknisk livslängd.

Underhållsansvaret för installationer inom lägenheterna åligger respektive lägenhetsinnehavare.

5.4 Hissinstallationer

33 st linhissor för 6 personer, 500 kg. Hissarna är besiktigade och godkända till februari 2018. Hissmaskiner genomgående från byggnadsåret medan styr- och reglerutrustningarna har bytts ut ungefär 1999.

Hissmaskiner, styr- och reglerutrustningar mm bedöms ha 5-6 år till rekommenderat utbyte.

Parallellt med hissarnas renoveringar / ombyggnader kommer också uppgradering av hissarna behöva utföras både avseende personsäkerhet samt arbetsmiljösäkerhet.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 2017)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

- 6.1a Tomt / Grundläggning / Gårdsbjälklag**
Punktåtgärder gårdsbjälklag, 2017 - 2026 bedömt 100 kkr / år
- 6.1b Stomme**
Reparation några sidoskärmar till balkonger, ca 2019 bedömt 250 kkr
(bedömd tidpunkt)
- 6.1c Fasad**
Utbyte / renovering betongfiberskivor, ca 2018 ca 1 000 kkr
(på ett flertal varierade platser, bedömd omfattning)
- 6.1d Tak / Takavvattning**
Relining inv. takavvattningar, ca 2025 ca 1 800 kkr
(ca 600 löpmeter)
- 6.1f Fönster / fönsterdörrar**
Utvändig ommålning ca 150 balkongdörrar, ca 2023 ca 250 kkr
Utvändig ommålning ca 120 fönster, ca 2019 ca 200 kkr
- 6.1g Gemensamma utrymmen**
Utbyte maskinpark i tvättstugor, ca 2025 ca 900 kkr
- 6.1i Lokaler**
Punktåtgärder garage se 6.1a ovan
Inre underhåll daghem 30 kkr / år
- 6.2 VVS-installationer**
- 6.2b Värmedistribution**
Utbyte stamregleringsventiler värme, ca 2022 ca 1 800 kkr
- 6.2c Avlopp / vatten / sanitet**
Re-lining avlopp (till lägenheter), ca 2024 / -25 ca 24 000 kkr
Utbyte synliga avlopp i källare, ca 2024 / -25 ca 7 000 kkr

6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler mm, ca 2017

bedömt 1 500 kkr

Injustering ventilationssystem, ca 2017

bedömt 1 500 kkr

(båda kostnaderna är bedömda)

Utbyte fläktenheter, ca 2026

ca 12 000 kkr

6.4 Hissinstallationer

Renovering 33 hissar, ca 2024

ca 17 000 kkr



Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1972. Yttertaken har renoverats, flertalet fönster är utbytta, alla badrum har renoverats, maskinparken i tvättstugorna har bytts ut och daghemmet har helrenoverats. Vidare har vissa åtgärder utförts med värmesystemet. Akut underhållsbehov på kort sikt är förhållandevis begränsat, men mellan 5 och 10 år från nu kommer åtgärder bl a att behöva utföras på avloppsinstallationerna, ventilationen, hissarna och takavvattningen.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaderna är i normalt skick för byggnadsåret.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 2-3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov (avrundat):

| | |
|---------------------|-----------------|
| Inom 3 år: | ca 4 850 000:- |
| Mellan 3 och 10 år: | ca 63 650 000:- |
| Totalt: | ca 68 500 000:- |

OVK-besiktningar är under utförande. I denna statusrapport har antagits att det i dessa inte framkommer något utöver vad som inräknats i sammanställningen ovan.

Vid en ombildning till bostadsrätt är det sannolikt att enskilda bostadsrättshavare kommer att börja renovera sina badrum även om dessa då inte är tekniskt uttjänta. I samband med renoveringarna rekommenderas erforderliga förberedelser också utföras på tillhörande avlopps- och vatteninstallationer att risken för kommande ingrepp i badrummen minimeras / elimineras i samband med framtida renoveringar av fastighetens avlopp. Kostnaden för att renovera badrummen åligger enligt föreningens stadgar respektive bostadsrättshavare.

Om bedömningsvis lite drygt 10 år (exakt tidpunkt är svårbedömd) kommer garagetakets tätskikt med största sannolikhet behöva renoveras / bytas ut.



