

BOSTADSRÄTTSFÖRENING DUBBELBÖSSAN
Stockholms kommun, Stockholms län
Org.nr: 769618-8437

201003090641

EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (1991:630).

EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:

A. Allmänna förutsättningar

Fastighetsförvärv och upplåtelse av bostadsrätt

B. Beskrivning av fastigheten

Allmänna fastighetsdata, byggnadsbeskrivning och rumsbeskrivning

C. Föreningens anskaffningskostnad

Kostnader för; föreningens fastighetsförvärv, nödvändiga renoveringsarbeten, avgifter och administrativa kostnader

D. Finansieringsplan och föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader och driftkostnader

E. Föreningens årliga intäkter

Intäkter av; bostadsrättslägenheter (med andelstal och insatser), hyreslägenheter, lokaler och övriga intäkter

F. Prognos och känslighetsanalys

BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:

- **Särskilda förhållanden**

Undertecknad plan av föreningens styrelse med särskilda villkor för föreningen

- **Intyg**

Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen

- **FDS-utdrag med situationsplan**

- **Teknisk utredning av fastighetens skick**

- **Föreningens stadgar**

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dubbelbössan i Stockholms kommun, Stockholms län, registrerades 2008-05-24.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheterna Stockholm Dubbelbössan 6 och 7 samt Studsaren 12 med befintliga bostadsbyggnader som är uppförda 1947, 1950 och 1951. Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheterna av AB Stockholmshem till en köpeskilling om 90 miljoner kronor.

Planen grundar sig på att 70 % (38 st) av bostadshyreslägenheterna ombildas till bostadsrätter inom ett år och att därmed resterande 30 % (16 st), kvarstår som hyreslägenheter med föreningen som värd.

Lokalhyresgästerna äger också rätt att upplåta sina lägenheter till bostadsrätt enligt angivna avgifter och insatser. Om lokalhyresgästerna också ansluter sig påverkar detta inte avgifterna eftersom minskade hyresintäkter kompenseras av minskade lån för föreningen med motsvarande reduktion.

Fastigheternas skick beskrivs i teknisk utredning av Denisa, 2009-10-19.

Av utredningen har framkommit att kostnaderna för reparationerna är bedömda till 6,4 miljoner kronor inkl moms och projektledning. Därutöver har avsats ytterligare 0,6 miljon för övriga kostnader, dvs totalt 7 miljoner kronor. Finansieringen av dessa görs genom:

- bokförd och finansierad avsättning i fond om 4,4 miljoner,
- övertärdet, ca 2,6 miljoner, av 4 av de 16 lägenheter som kvarstår som hyreslägenheter och som beräknas att ombildas inom en femårsperiod.

Det planerade underhållet är därmed finansierat för de kommande 10 åren men årligen avsätts därutöver 64 800 kr per år, för de lägenheter som kvarstår som hyreslägenheter.

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

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv på ovan redovisade förslag till köpekontrakt samt beräkning av tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i oktober 2009.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i december 2009 eller så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheten.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

B.1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

Läge och adress

Dianavägen 11 och 11A, 115 43 Stockholm (Dubbelbössan 6)
Skogvaktargatan 2 och 2A, 115 42 Stockholm (Dubbelbössan 6)

Artemisgatan 12, 115 42 Stockholm (Dubbelbössan 7)
Skogvaktargatan 4 och 4A, 115 42 Stockholm (Dubbelbössan 7)

Artemisgatan 14-20, 115 42 Stockholm (Studsaren 12)

Tomtareal

3 614 m² (1 257m², 853 m² och 1 504 m²)

Byggnadernas form

Fastigheterna är bebyggda i tre huskroppar i tre våningsplan med källare. I byggnaderna finns förutom bostadslägenheter; 2 butiker, 2 restauranger, 5 kontor, 2 verkstäder och lagerutrymmen. Byggnaderna bildar en innergård.

Lägenheter

Totalt 54 st bostäder, 3 151 m²

Lokaler

Totalt 23 st (varav 7 st mindre förråd) om totalt 1 178 m²

IT nät

Fiberoptisk bredbandsnät (fastighetsnät).

Värme- och varmvattenförsörjning

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral kommer att installeras efter tillträdet.

Taxeringsår 2007

Taxeringsvärde bostäder: 47 800 000 kronor

Taxeringsvärde lokal: 7 265 000 kronor

Taxeringsvärde totalt: 55 065 000 kronor

Taxeringsvärde byggnad 27 822 000 kronor

Taxeringsvärde mark: 27 243 000 kronor

Servitut

Underjordisk ledningstunnel, Tunnel samt Fjärrvärme och starkström

B.2 BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning

Platsgjuten betongplatta på morän.

Stomme

Tegel

Bjälklag

Betong

Fasader

Putsat tegel

Fönster

2 glas

Balkonger

Balkongplattor av betong och räcken av metall.

Yttertak

Sadeltak med takbeläggning av betongpannor.

Trapphus och entréer

Trapp- och golvbeläggning av sten, väggar och tak målat.

Ventilation

Mekanisk till och frånluft samt självdrag eller frånluft i bostäderna

Lägenhetsförråd

Finns i vind och i källare.

Tvättstuga

Ingen, kommer att installeras efter tillträdet.

Sopphantering

Sopnedkast, utom Dianavägen 11 som har sopphantering utanför entrén.

B.3 RUMSBESKRIVNING**Hall**

- G Plastmatta/linoleum
- V Målade/tapet
- T Målat

Vardagsrum

- G Parkett / linoleum
- V Tapet
- T Målat

Sovrum/sovalkov

- G Parkett / linoleum
- V Tapet
- T Målat

Kök

- G Plastmatta/linoleum
- V Tapet/Målade
- T Målat
- Ö Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn och kyl. Frånluft via köksfläkt.

Bad/duschrum

- G Klinker
- V Kakel/målat
- T Målat
- Ö Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ. Ventilation är mekanisk frånluft eller självdrag

	Köpeskilling		Bef. Pant.	Tom. lgh	
1	Köpeskilling	90 000 000	4 800	0	90 004 800
2	Lagfartskostnad	90 000 000		1,5%	1 350 825
		Befintliga	Lån	Nya pantbrev	
3	Pantbrev	240 000	37 600 000	37 360 000	2,0% 747 575
4	Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm				675 000
5	Fondmedel	82 055 kr/lg	1 406 kr/kvm	3 151 kvm	4 430 992
6	Övrigt				352 793
	Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)				97 561 985
	Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas.				

D FINANSIERINGSPLAN OCH FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Skulder	Kr	Bindning	Ränta	Räntek.	Avskrivning	Kapitalk.
Lån 1	9 400 000	7-10 år	5,10%	479 400	40 970	520 370
Lån 2	9 400 000	4-5 år	4,10%	385 400		385 400
Lån 3	9 400 000	3-2 år	2,80%	263 200		263 200
Lån 4	9 400 000	3 mån	2,00%	188 000		188 000
Summa lån	37 600 000	8 686 kr/kvm	Summa	1 316 000	40 970	1 356 970

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

Fond (planerat underhåll)	Kr	Del av ren	Ack behov
Snarast	1 526 250	22%	1 526 250
Inom 10 år	4 812 500	69%	6 338 750
Övrigt	625 000	9%	6 963 750
Upplåtelseavg tom 2015	-2 532 758	-36%	4 lgh
Summa	4 430 992	64%	

Sammanställning av anskaffningskostnaden (AK) och de årliga kapitalkostnaderna

Summa lån	37 600 000	Summa kapitalkostnader brutto	1 356 970
U. tomma lgh	0		
Insatser	59 961 985	Övrigt	0
Totalt AK	97 561 985	Summa kapitalkostnad netto år	1 356 970

1	Summa kapitalkostnader	313 kr/kvm	1 356 970
	Fastighetsskatt		
	Bostäder 54 lgh 47 800 000	1 272 kr/lgh 68 688	
	Lokaler 23 lgh 7 265 000	1,00% 72 650	
2	Summa	55 065 000 33 kr/kvm 141 338	141 338
	Bostäder 3 151 kvm 320 kr/kvm	1 008 320	
	Lokaler 1 178 kvm 270 kr/kvm	318 060	
3a	Summa	4 329 kvm 306 kr/kvm 1 326 380	1 326 380
	Underhållskostnader (schablonberäkning)		
	Bost. (Brf) 2 206 kvm 20 kr/kvm	44 114	
	Bost. (Hyr) 945 kvm 45 kr/kvm	42 539	
	Lokaler 1 178 kvm 40 kr/kvm	47 120	
3b	Summa	133 773	133 773
	Planerat underhåll (är finansierat för 10 år i fond)		
3c	Hyseslgh. 16 lgh 4 000 kr/lgh	64 800	64 800
3a-c	Summa Drift och underhåll	352 kr/kvm 1 524 953	1 524 953
	Summa kostnader exkl. kapitalkost.	385 kr/kvm 1 666 291	1 666 291
	Summa kostnader totalt	698 kr/kvm	3 023 260

E FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Totalt

m ²	Årshyror	Årsavgifter	Avgift&Hyra
4 329	1 411 009	1 612 250	3 023 260

Brf bostäder

a/m ²	m ²	Årsavgifter	Antal	Del av bo
572	2 206	1 261 641	38 lgh	70%

Hyresbostäder

h/m ²	m ²	Årshyra	Antal	Del av bo
961	945	908 107	16 lgh	30%

Brf lokaler

a/m ²	m ²	Årsavgifter	Antal	Del av lok
541	648	350 610	13 lgh	55%

Hyreslokaler

h/m ²	m ²	Årshyra	Antal	Del av lok
949	530	502 902	10 lgh	45%

Skogvaktargatan (2 & 2A) och Dianavägen (11 & 11A)

Adr Gnr	Lgh nr	Yta m ²	Rum	Tillval	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
2A	164	54	2		4 352	2 604	31 252	1 280 904	1,281%
2A	165	39	1		3 506	1 994	23 927	980 692	0,981%
2A	166	54	2		4 548	2 604	31 252	1 280 904	1,281%
2A	167	39	1		3 422	1 994	23 927	980 692	0,981%
2A	168	54	2		4 488	2 604	31 252	1 280 904	1,281%
2A	169	39	1		3 430	1 994	23 927	980 692	0,981%
2	170	39	1		3 380	1 994	23 927	980 692	0,981%
2	171	54	2		4 474	2 604	31 252	1 280 904	1,281%
2	172	39	1		3 608	1 994	23 927	980 692	0,981%
2	173	54	2		4 574	2 604	31 252	1 280 904	1,281%
2	174	39	1		3 466	1 994	23 927	980 692	0,981%
2	175	54	2		4 620	2 604	31 252	1 280 904	1,281%
11	177	44	1		3 806	2 197	26 369	1 080 762	1,081%
11	178	79	3		5 798	3 622	43 459	1 781 257	1,781%
11	179	75	3		5 656	3 459	41 506	1 701 200	1,701%
11	180	79	3		5 828	3 622	43 459	1 781 257	1,781%
11	181	75	3		5 538	3 459	41 506	1 701 200	1,701%
11A	182	38	1		3 404	1 953	23 439	960 678	0,961%
11A	183	27	1		2 772	1 506	18 067	740 522	0,741%
11A	184	75	3		5 506	3 459	41 506	1 701 200	1,701%
11A	185	38	1		3 338	1 953	23 439	960 678	0,961%
11A	186	27	1		2 652	1 506	18 067	740 522	0,741%
11A	187	75	3		5 464	3 459	41 506	1 701 200	1,701%
11A	188	38	1		3 502	1 953	23 439	960 678	0,961%
11A	189	27	1		2 662	1 506	18 067	740 522	0,741%
11A	190	75	3		5 482	3 459	41 506	1 701 200	1,701%

201003090650

Artimisgatan (14-20) och Skogsvaktargatan (4 & 4A)

Adr Gnr	Lgh nr	Yta m ²	Rum	Tillval	Hyra mån	Avgift mån	Avgift år	Insats kr	Andelstal
14	227	69	3		5 174	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
14	228	57	2		4 706	2 726	32 717	1 340 946	1,341%
14	229	69	3		5 280	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
14	230	57	2		4 832	2 726	32 717	1 340 946	1,341%
16	231	57	2		4 798	2 726	32 717	1 340 946	1,341%
16	232	69	3		5 076	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
16	233	57	2		4 824	2 726	32 717	1 340 946	1,341%
16	234	69	3		5 234	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
18	235	69	3		5 276	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
18	236	57	2		4 920	2 726	32 717	1 340 946	1,341%
18	237	69	3		5 112	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
18	238	57	2		4 684	2 726	32 717	1 340 946	1,341%
20	239	57	2		4 676	2 726	32 717	1 340 946	1,341%
20	240	69	3		5 326	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
20	241	57	2		4 672	2 726	32 717	1 340 946	1,341%
20	242	69	3		5 314	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
4A	243	79	4		6 180	3 622	43 459	1 781 257	1,781%
4A	244	69	3		5 408	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
4A	245	79	4		5 980	3 622	43 459	1 781 257	1,781%
4A	246	69	3		5 226	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
4A	247	79	4		5 884	3 622	43 459	1 781 257	1,781%
4A	248	69	3		5 276	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
4	249	69	3		5 206	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
4	250	54	2		4 604	2 604	31 252	1 280 904	1,281%
4	251	69	3		5 266	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
4	252	54	2		4 442	2 604	31 252	1 280 904	1,281%
4	253	69	3		5 152	3 215	38 576	1 581 115	1,581%
4	254	54	2		4 448	2 604	31 252	1 280 904	1,281%
S:a		3 151		0	252 252	150 195	1 802 344	73 872 113	74%

Lokaler/Förråd/Parkering

Gnr	Lok	m ²	Kr/m ²	Mån	Tot.år	Avgift	Årsavgift	Insats	Andelstal
Gnr	nr	m ²				mån	år	kr	
101	D 11A	9	462	346	4 156	207	2 481	52 348	0,102%
102	S 2	12	427	427	5 128	255	3 061	64 591	0,125%
103	S 2	26	661	1 433	17 192	855	10 263	216 546	0,421%
104	S 2 KV	63	739	3 882	46 580	2 317	27 805	586 711	1,140%
105	S 2A	9	289	217	2 600	129	1 552	32 749	0,064%
106	S 2A	48	400	1 600	19 200	955	11 461	241 839	0,470%
108	S 4	14	400	467	5 600	279	3 343	70 536	0,137%
109	D 11A	48	400	1 600	19 200	955	11 461	241 839	0,470%
110	D 11A	7	400	233	2 800	139	1 671	35 268	0,069%
111	D 11	99	1 425	11 760	141 120	4 550	54 601	2 703 731	2,238%
112	D 11A	6	350	175	2 100	104	1 254	26 451	0,051%
201	S 4	12	312	312	3 740	186	2 233	47 108	0,092%
202	S 4A	22	455	833	10 000	497	5 969	125 958	0,245%
203	S 4A	42	1 035	3 623	43 480	2 163	25 955	547 664	1,064%
204	S 4A KV	67	1 063	5 933	71 200	3 542	42 502	896 818	1,742%
205	S 4A	6	400	200	2 400	119	1 433	30 230	0,059%
301	A 14	71	882	5 218	62 616	3 115	37 378	788 696	1,532%
302	A 14 BV	136	701	7 948	95 376	4 744	56 933	1 201 334	2,334%
303	A 16	85	1 161	8 222	98 660	4 908	58 894	1 242 698	2,414%
304	A 16	43	1 217	4 362	52 344	2 604	31 246	659 313	1,281%
305	A 16	179	1 322	19 720	236 636	11 771	141 256	2 980 611	5,790%
307	A 20	86	1 063	7 619	91 432	4 548	54 579	1 151 656	2,237%
308	A 20 BV	88	955	7 000	84 000	4 179	50 143	1 058 044	2,055%
S.a		1 178		93 130	1 117 560	53 123	637 472	15 002 739	26%

Totalt

	m ²	Hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
Bost	3 151	3 027 024	1 802 344	73 872 113	73,9%
Lok	1 178	1 117 560	637 472	15 002 739	26,1%
S.a tot	4 329	4 144 584	2 439 816	88 874 851	100,0%

Fördelning av hyror, avgifter och insatser vid en anslutning enligt nedan

	m ²	Hyra år	Avgift år	Insats kr	
Hyresbost	945	908 107		(22 161 634)	30%
Hyreslok	530	502 902		(6 751 232)	45%
S.a hyr	1 475	1 411 009		(28 912 866)	
Brfbost	2 206		1 261 641	51 710 479	70%
Brflök	648		350 610	8 251 506	55%
S.a Brf	2 854		1 612 250	59 961 985	

F 1.1 PROGNOs, alla belopp i Tkr där inte annat anges

År	1	2	3	4	5	6	11
----	---	---	---	---	---	---	----

Kostnader

Ränta	1 316	1 315	1 313	1 311	1 310	1 308	1 297
Avskriv	41	44	48	52	56	61	90
Summa	1 357	1 359	1 361	1 363	1 366	1 368	1 387

Drift *	1 326	1 353	1 380	1 408	1 436	1 464	1 617
Plan, underhåll	65	66	67	69	70	72	79
Löp underhåll *	134	136	139	142	145	148	163
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	600
Fast skatt *	141	144	147	150	153	156	172
Summa	1 666	1 700	1 734	1 768	1 804	1 840	2 631

Intäkter (årsavgifter)

Erforderliga i.	3 023	3 059	3 095	3 132	3 169	3 208	4 019
Hysesintäkter	-1 411	-1 411	-1 411	-1 411	-1 411	-1 411	-1 411
Tillval fast	0	0	0	0	0	0	0
Erford. avgift.	1 612	1 648	1 684	1 721	1 758	1 797	2 608

Intäkter (snitt av lokal och bostäder årsavgifter per m²/år)

Erforderliga	565	577	590	603	616	630	914
--------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Antaganden

Lån	37 600	37 559	37 515	37 467	37 415	37 358	37 054
Räntesats	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Hysesintäkter	1 411	1 411	1 411	1 411	1 411	1 411	1 411
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler **	7 265	7 410	7 559	7 710	7 864	8 021	8 856
Fastskatt, Bost.*	69	70	71	73	74	76	84

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationen

** Taxeringsvärdet förutsätts följa inflationen och därmed underlaget för fastighetsskatt.

F 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS, alla belopp i kr/m²/år

Fast inflation om 2 % men olika räntesatser

Ränta + 0%	565	577	590	603	616	630	914
Ränta + 1%	697	709	721	734	747	761	1 044
Ränta + 2%	829	841	853	866	878	892	1 173

Fast snittränta enligt ovan men olika inflation

Inflation +1%	565	583	602	621	641	662	984
Inflation +2%	565	589	614	640	667	696	1 060

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Dubbelbössan*, org nr 769618-8437, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

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

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

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2009-10-21.

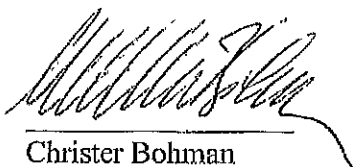
Teknisk utredning 2009-10-19 (Densia AB).

Stadgar.

Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

Stockholm 2009-10-22



Christer Bohman

Chf ing

Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén

Jur kand

Juseco HB

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

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN**1.**

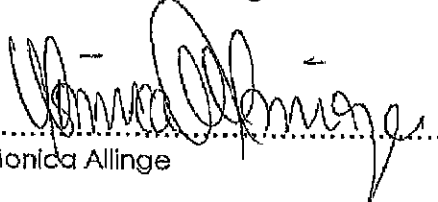
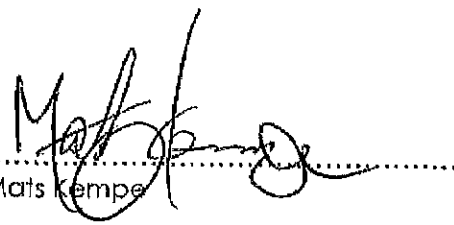
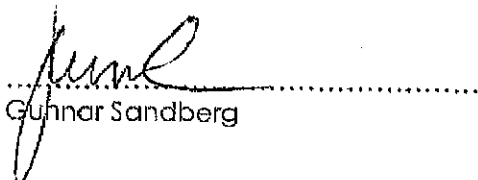
Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med tillval med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.

2.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver

Stockholm 2009-10-21

Bostadsrättsförening Dubbelbössan


.....
Monica Allinge
.....
Mats Kempe
.....
Christopher Lundmark
.....
Gunnar Sandberg

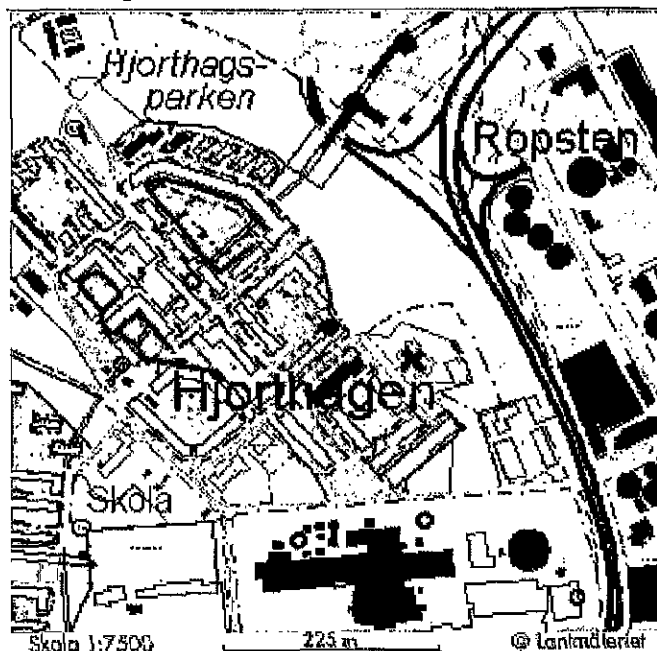
Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Stockholm Dubbelbössan 6 Nyckel: 010077769	2001-09-04	2001-08-17	2009-07-24

Församling

Engelbrekt

Anmärkning: Motsvarar tomt



Adresser

Adress

Dianavägen 11
115 43 Stockholm
Dianavägen 11A
115 43 Stockholm
Skogvaktargatan 2
115 42 Stockholm
Skogvaktargatan 2A
115 42 Stockholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6583716.7	676327.8	6582246.1	155793.2	STOCKHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 257 kvm	1 257 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556035-9555 AB Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm Köp: 1999-10-01 Ingen köpeskillning redovisad.	1/1	2000-01-07	791

Anteckningar och Inteckningar

Fastigheten besvärar ej av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

Inskrivningar

201003090655

201003090656

Nr Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1 Servitut underjordisk ledningstunnel	2001-06-06	49220
2 Servitut tunnel	2001-08-17	69896

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Underjordisk ledningstunnel	Last	Avtalsservitut	0180IM-01/49220.1
Tunnel	Last	Avtalsservitut	0180IM-01/69896.1
Fjärrvärme starkström	Last	Ledningsrätt	0180-A11/1985.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv dubbelbössan	1945-11-09	0180-3150 Arkivplats: A2 0180 E84/1945
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Tomtindelning: Dubbelbössan t 5-7	1946-02-05	0180-B46/1946 Arkivplats: P

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321) 421882-8 Omfattar hel registerfastighet	2008	2007
Taxeringsvärde 22.235.000 SEK	därav byggnadsvärde 11.150.000 SEK	därav markvärde 11.085.000 SEK
Taxerad ägare 556035-9555 AB Stockholms hem Box 9003 102 71 Stockholm	Andel 1/1	Juridisk form Övriga aktiebolag
		Ägandetyp Lagfart

Värderingsenhet bostadsmark 041026044.

Taxeringsvärde 10.800.000 SEK	Riktvärdeområde 0180138
Byggrätt ovan mark 1 662 kvm	Klassificering av byggnadsrätt Uppgift saknas
	Riktvärde byggrätt 6.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 041027044.

Taxeringsvärde 285.000 SEK	Riktvärdeområde 0180138
Byggrätt ovan mark 119 kvm	Klassificering av byggnadsrätt Uppgift saknas
	Riktvärde byggrätt 2.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 041024044.

Taxeringsvärde 9.800.000 SEK	Bostadsyta 1 330 kvm
Artal för hyresnivå	Hyra 1.197.000 SEK/år
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår 2003
	Under byggnad Nej
	Värdeår 1961

Värderingsenhet lokaler 041025044.

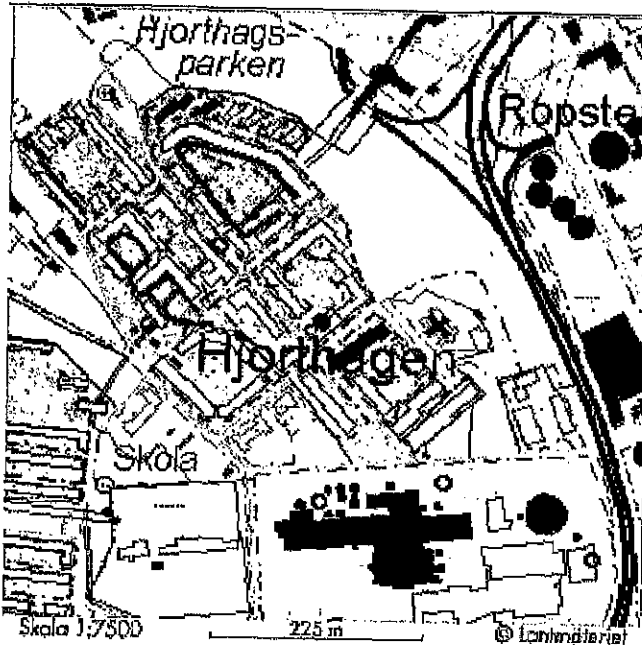
Taxeringsvärde 1.350.000 SEK	Lokalyta 327 kvm
Artal för hyresnivå	Hyra 242.000 SEK/år
Nybyggnadsår 1950	Tillbyggnadsår 2003
	Under byggnad Nej
	Värdeår 1961

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1946-03-27	0180-A219/1946

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Stockholm Dubbelbössan 7 Nyckel: 010077770	2001-09-04	2001-08-17	2009-07-24
Församling			
Engelbrekt			
Anmärkning: Motsvarar tomt			



Adresser

Adress

Artemisgatan 12
115 42 Stockholm
Skogvaktargatan 4
115 42 Stockholm
Skogvaktargatan 4A
115 42 Stockholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6583684.1	676293.9	6582215.1	155757.9	STOCKHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	853 kvm	853 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556035-9555 AB Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm Köp: 1999-10-01 Ingen köpeskilling redovisad.	1/1	2000-01-07	791

Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 240.000 SEK

201003090657

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
2	240.000 SEK	2001-06-21	54866

Inskrivningar

Nr Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1 Servitut underjordisk ledningstunnel	2001-06-21	54865
3 Servitut tunnel	2001-08-17	69897

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Underjordisk ledningstunnel	Last	Avtalsservitut	0180IM-01/54865.1
Tunnel	Last	Avtalsservitut	0180IM-01/69897.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Kv dubbelbössan	1945-11-09	0180-3150 Arkivplats: A2 0180 E84/1945
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått Tomtindelning: Dubbelbössan t 5-7	1946-02-05	0180-B46/1946 Arkivplats: P

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321) 421881-8 Omfattar hel registerfastighet	2008	2007

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	
12.546.000 SEK	5.946.000 SEK	6.600.000 SEK	
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyp
556035-9555	1/1	Övriga aktiebolag	Lagfart
AB Stockholmshem			
Box 9003			
102 71 Stockholm			

Värderingsenhet bostadsmark 041030044.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	
6.600.000 SEK	0180138	
Byggrätt ovan mark	Klassificering av byggnadsrätt	Riktvärde byggrätt
1 016 kvm	Uppgift saknas	6.600 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 041028044.

Taxeringsvärde	Bostadsyta	
5.400.000 SEK	813 kvm	
Artal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	691.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1950	2003	1950

Värderingsenhet lokaler 041029044.

Taxeringsvärde	Lokalyta	
546.000 SEK	163 kvm	
Artal för hyresnivå	Hyra	Under byggnad
	99.000 SEK/år	Nej
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår	Värdeår
1950	2003	1950

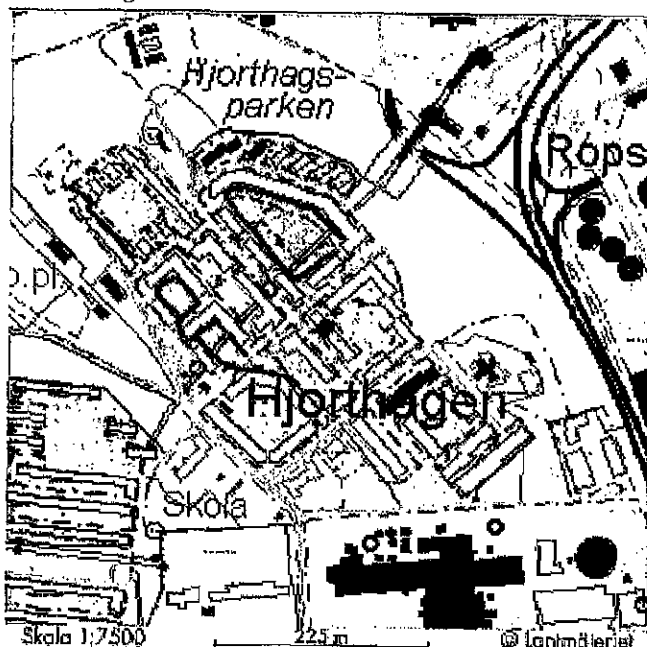
Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1948-04-20	0180-A129/1948
Införd i tomtboken	1948-06-14	

Ursprung

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktuellhetsdatum i inskrivningsdelen
Stockholm Studsaren 12 Nyckel: 010122832	1983-11-25	2000-06-16	2009-07-24
Församling Engelbrekt			
Anmärkning: Motsvarar tomt			



Adress

Adress
Artemisgatan 14-20
115 42 Stockholm

Läge, karta

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6583725.6	676244.7	6582258.7	155710.6	STOCKHOLM

Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 504 kvm	1 504 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556035-9555 AB Stockholmshem Box 9003 102 71 Stockholm Köp: 1999-10-01 Köpeskilling: 3.581.000 SEK, avser hela fastigheten.	1/1	2000-05-24	25809

Anteckningar, Inteckningar och Inskrivningar

Fastigheten är gravationsfri.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
--------	-------	-----

201003090659

Stadsplan: Kv dubbelbössan

1945-11-09

0180-3150

Arkivplats: A2

0180 E84/1945

Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått

Tomtindelning: Stadsaren t 12

1948-04-30

0180-B63/1948

Arkivplats: A4

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
Hyseshusenhet, bostäder och lokaler (321) 407301-8	2008	2007
Omfattar hel registerfastighet		
Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
20.284.000 SEK	10.726.000 SEK	9.558.000 SEK
Taxerad ägare	Andel	Jurldisk form
556035-9555	1/1	Övriga aktiebolag
AB Stockholmshem		Ägandetyp
Box 9003		Lagfart
102 71 Stockholm		

Värderingsenhet bostadsmark 011730044.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
8.200.000 SEK	0180138
Byggrätt ovan mark	Klassificering av byggnadsrätt
1 260 kvm	Uppgift saknas
	Riktvärde byggrätt
	6.600 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 011731044.

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde
1.358.000 SEK	0180138
Byggrätt ovan mark	Klassificering av byggnadsrätt
566 kvm	Uppgift saknas
	Riktvärde byggrätt
	2.400 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 011728044.

Taxeringsvärde	Bostadsyta
7.000.000 SEK	1 008 kvm
Artal för hyresnivå	Hyra
	878.000 SEK/år
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1950	2003
	Under byggnad
	Nej
	Värdeår
	1950

Värderingsenhet lokaler 011729044.

Taxeringsvärde	Lokalyta
3.726.000 SEK	688 kvm
Artal för hyresnivå	Hyra
	675.000 SEK/år
Nybyggnadsår	Tillbyggnadsår
1950	2003
	Under byggnad
	Nej
	Värdeår
	1950

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder

Tomtmätning	Datum	Akt
	1948-06-07	0180-A261/1948

Tekniska åtgärder

Mätning	Datum	Akt
Arealutredning	1922-03-22	0180-122:1P284
Arealutredning	1945-12-18	0180-B46/1946
Arealutredning	1948-04-03	0180-B63/1948

Avskild mark

Stockholm Dubbelbössan 7, del av 5

Anmärkning: Bih C

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Dubbelbössan 2	1937-10-12	
A-Stockholm Stadsaren 10	1948-06-21	
A-Stockholm Stadsaren 12	1980-04-01	0180-15/1980

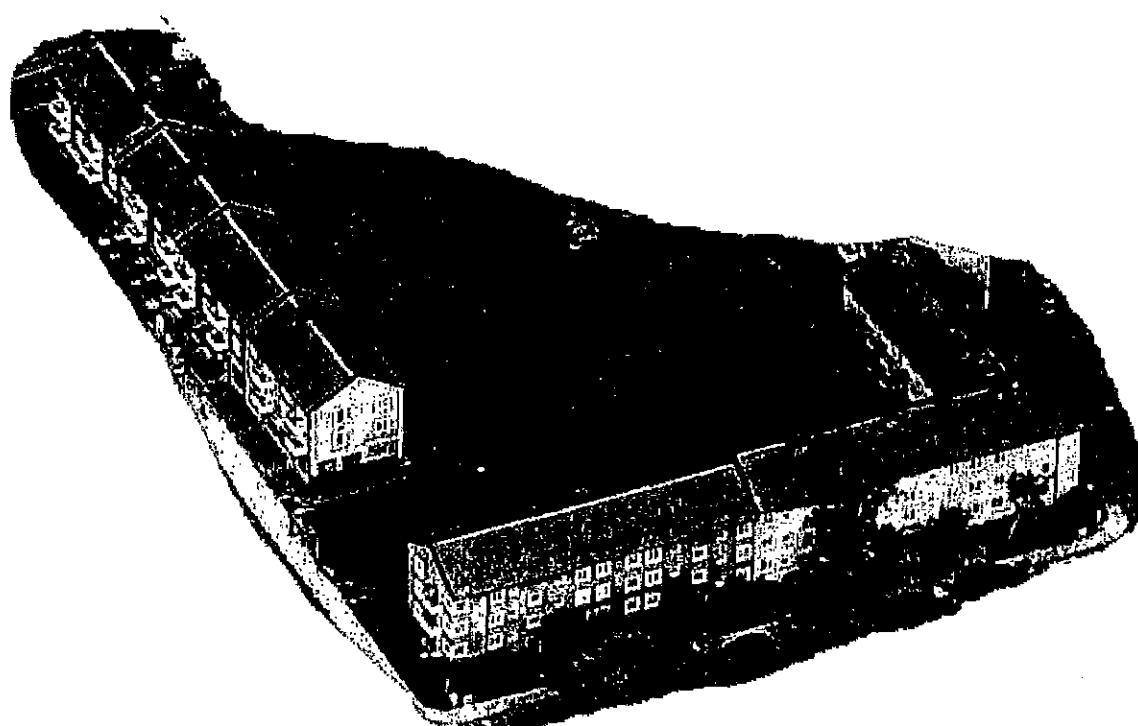
201003090660

201003090661

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Stockholm Dubbelbössan 6 och 7 samt Studsaren 12



**Dianavägen 11 - 11A och Skogsvaktargatan 2 - 2A
Artemisgatan 12 och Skogsvaktargatan 4 - 4A
Artemisgatan 14 - 20**

Stockholm 2009-10-19
LW 71 220

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

avseende fastigheterna

Stockholm Dubbelbössan 6 och 7 samt studsaren 12

Dianavägen 11 - 11A och Skogsvaktargatan 2 - 2A
Artemisgatan 12 och Skogsvaktargatan 4 - 4A
Artemisgatan 14 - 20

Uppdrag

Av Brf Dubbelbössan har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

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

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

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

201003090663

Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Det besiktigade fastigheterna är bebyggda med smalhus uppförda i tre våningsplan samt källare. I bottenplanet på byggnaden mot Artemisgatan finns lokaler som i dag är uthyrda. Totalt finns tio trapphus med mellan 4-6 lägenheter per trapphus.

Antal lägenheter 54 st, bostadsyta ca. 3 151 m² samt en lokalyta om ca. 1 178 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1950

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Inga större tillbyggnader är utförda

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

1. Vatten och avloppsrör till lägenheterna är utbytta ca 2002.
2. Badrummens yt- och tätskikt är renoverade ca 2002.
3. Balkongerna är renoverade i olika omgångar mellan 1985-1995.
4. Yttre fönsterbågen är utbytt till metall och karmar är utvändigt klädda med plåt ca 2005.
5. Yttertaken renoverade med betongpannor samt nya plåtdetaljer ca 1985

Grundläggning: Murar till berg (bedömd)

Källarytterväggar: Betong (bedömda)

Stomme (bedömd): Tegel och betong

Bjälklag (bedömda):
Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Gångvägar och gräsmattor

DENSIA

Stockholm Dubbelbössan 6 och 7 samt Studsaren 12

Sid 3 (10)

201003090664

Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall med skärmar i plåt
Fasader:	Studsaren 12 och Dubbelbössan 7 har spritputsade fasader med slätputsade partier runt fönster. Dubbelbössan 6 har slätputsad fasad.
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och innerbågar av trä. Ytterbågen är i metall och karmarna är utvändigt klädda med plåt
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor, troligen från början/mitten på -80 talet.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor och cementmosaik, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Finns ej
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren på fastigheten Studsaren 12 och på vinden i fastigheterna Dubbelbössan 6 och 7.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusen till luckor i fasaden. Dianavägen har sopkärl i tomtgräns.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en undercentral placerad i en annan fastighet.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk ventilation i fastigheterna Dubbelbössan 7 och studsaren 12. Självdraagsventilation i fastigheten Dubbelbössan 6. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för Dubbelbössan 6 är godkänd till 2012-11-04, för Dubbelbössan 7 till 2009-11-12 och för Studsaren 12 till 2012-09-21, restaurangerna saknar emellertid giltig OVK.

DENSIA

Stockholm Dubbelbössan 6 och 7 samt Studsaren 12

Sid 4 (10)

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

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

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett / plastmatta
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, gasspis med ugn och kyl/frys. Ventilationen är mekanisk frånluft
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar, WC och tvättställ. Ventilationen är mekanisk frånluft. Plats för tvättmaskin finns.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall med skärmar i plåt

DENSIA

Stockholm Dubbelbössan 6 och 7 samt Studsaren 12

Sid 5 (10)

201003090666

Besiktningförhållanden

Besiktningen utfördes 2009-10-12, kl 9,00.
Vädret var mulet och temperaturen ca 10°C.

Vid besiktningen medverkade:

Mats Kempe

Leif Lehtinen

Marko Hynninen

Torsten Kai-Larsen

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Artemisgatan 20 Arnlund 1tr

Skogsvaktargatan 4A Allinge 2tr

Skogsvaktargatan 2A Cosibegovic 1tr

Dianavägen 11A Kempe 2tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades Läkarlokalen på Dianavägen 11A.

Lokalen var ej i drift utan är i stort renoveringsbehov.

201003090667

Noterade brister

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

1. Bygghet: Yttertaken
 Brist, fel/skada: Yttertaken är renoverade ca 1980 med nya pannor och plåtarbeten. Vi noterade 2 stycken troliga takläckage där putsen på fasaderna skadats. Vi noterade även enstaka pannor som kommit ur läge.
 Bedömd åtgärd: Kontrollera och justera hela taken. Kontrollera särskilt de område där troliga läckage finns.
 Mängd: Hela yttertaken
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 20 000 kr

2. Bygghet: Undercentral
 Brist, fel/skada: I dag nyttjas en undercentral som finns i en grannfastighet. Vid en försäljning måste troligen en egen undercentral anordnas. Från byggnaden längs Artemisgatan sker matning av varmvatten och värme till fastigheter på andra sidan Artemisgatan.
 Bedömd åtgärd: Fastigheterna kan ha en gemensam undercentral vilken placeras i en byggnads källare. Vi förutsätter att leverantören av fjärrvärme står för kostnader fram till fastighetsgränsen och att utrymme finns i källaren i en av byggnaderna.
 Mängd: En komplett undercentral med styrsystem och cirkulationspumpar.
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr

3. Bygghet: Tvättstuga
 Brist, fel/skada: Det finns ingen tvättstuga i någon av byggnaderna, den tvättstuga som nyttjas i dag kommer inte att kunna nyttjas vid en försäljning av fastigheterna.
 Bedömd åtgärd: Föreningen måste bygga en tvättstuga i källare/bottenplan i någon av byggnaderna. Normalt bedöms 2 tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp vara tillräckligt för ca 40 lägenheter. Vi förutsätter att utrymme som uppfyller tillgänglighetskraven, brandkraven samt el och vvs finns i nära anslutning.
 Mängd: En komplett tvättstuga med ytskikt i kakel/klinker. Två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mindre

DENSIA

Stockholm Dubbelbössan 6 och 7 samt Studsaren 12

Sid 7 (10)

201003090668

- tvättpelare som komplement.
- Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr
4. Bygghet: Fasaderna
Brist, fel/skada: Det finns sprickor och lokala putsläpp på fasaderna. Normalt sitter spritputsen bra medan slätputsade detaljer på dessa byggnader är i sämre skick. Den slätputsade byggnaden är i relativt bra skick. Det finns emellertid lokalt några mindre skador på fasaderna, vilka bör lagas snarast.
- Bedömd åtgärd: De mindre lokala lagningarna bör åtgärdas snarast eftersom puts kan trilla ner.
Inom 10 år kommer troligen fasaderna att behöva renoveras i sin helhet. Lös puts knackas ner och lagas lokalt. Omfattningen är omöjlig att säkerställa men vi bedömer att ca 10% av putsen knackas ner. Hela fasaderna färgas.
- Mängd: Ca 1 300 kvm slätputs och ca 2 400 kvm spritputs
Aktualitet: Snarast och inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 20 000 kr och ca 3 500 000 kr
5. Bygghet: Avloppssystemet
Brist, fel/skada: Avloppssystemet är till största delen utbytt, det finns gamla avloppsrör kvar under källargolvet och från några lokaler. Många av de boende upplever att badkarets avlopp ofta sätts igen och att vattenlåset är krångligt att rengöra.
- Bedömd åtgärd: För att erhålla ett bra flöde och förlänga livslängden på avloppsrören bör dessa spolas med 5-10 års intervall, kostnaden bedömer vi ska ingå i normalt underhåll. När spolningen utförs byts skadade delar på avloppet. Avloppsrör från lokalerna byts i samband med att renoveringar i lokalerna utförs.
- Mängd: Hela avloppssystemet och rör från lokalerna.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 70 000 kr

DENSIA

Stockholm Dubbelbössan 6 och 7 samt Studsaren 12

Sid 8 (10)

201003090669

6. Byggsdel: Balkongplattorna
Brist, fel/skada: Balkongplattorna är renoverade men vi noterade tecken på fuktgenomslag i några av balkongplattorna. Fukten syns framför allt i framkanten på plattorna. Flertalet plattor har inga tecken på skador.
Bedömd åtgärd: Vi bedömer inte att balkongerna är i så dåligt skick att de måste renoveras inom 10 år. Vi rekommenderar emellertid att ovansidan på balkongerna beläggs med ett ånggenomsläppligt ytskikt, SEPU eller liknande. Där skador finns lagas dessa lokalt.
Mängd: 56 balkonger
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 200 000 kr

DENSIA

Stockholm Dubbelbössan 6 och 7 samt Studsaren 12

Sid 9 (10)

201003090670

Sammanställning.

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

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	1, 2, 3 och 4	Ca 840 000 kr
Inom 3 år	5 och 6	Ca 270 000 kr
Inom 5 år	-	-
<u>Inom 10 år</u>	<u>4</u>	<u>Ca 3 500 000 kr</u>
Totalt		Ca 4 610 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

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

Noteringar och upplysningar.

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

1. OVK för restaurangerna är inte längre godkänd, ny OVK måste utföras och eventuella brister åtgärdas. OVK för Dubbelbössan 7 måste förnyas senast 2009-11-12.
Vi rekommenderar att ventilationen kontrolleras och åtgärdas i restaurangerna och Dubbelbössan 7.
2. Enligt Kennet Gelander på Stockholms hem har nästan alla gasspisar som tidigare inte varit godkända för den nya stadsgasen anpassats eller bytts ut. Eventuellt kan en eller två pisar finnas kvar men dessa skall bytas.
3. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.

DENSIA

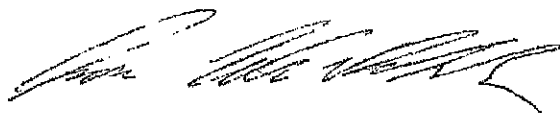
Stockholm Dubbelhössan 6 och 7 samt Studsaren 12

Sid 10 (10)

201003090671

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

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 OVK-protokoll
 Sifon sökning
 FD-utdrag

DENSIA AB

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING DUBBELBÖSSAN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsförening Dubbelbössan.

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 Stockholms kommun, Stockholms län.

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 föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvar bostadsrätt kan beviljas inträde i föreningen efter beslut av styrelsen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen 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. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller registrerad partner.

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

INSATSER OCH AVGIFTER MED MERA

4 §

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

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

Föreningen äger rätt att ta ut avgifter för sådana åtgärder som föreningen författningsmässigt inte är skyldig att vidta, till exempel, tillvalsavgift för säkerhetsdörr, inglasning av balkong med mera.

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 prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen(1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som försörjer mer än en lägenhet.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum, el och vatten – till de delar dessa inte försörjer mer än en lägenhet.
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning, dörrar, glas, bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster.
- Till lägenheten hörande mark.

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

Bostadsrättslagen(1991:614) 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 inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov.

Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

8 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä 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 iakttas av den som hör till hans hushåll eller gäster eller av någon som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

9 §

Företrädare för föreningen 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 sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

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 (1991:614) förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.

- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- 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.
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i 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(1991:614) innehåller bestämmelser om att föreningen 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 tvångsförsälgas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16 §

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

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

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

17 §

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

18 §

Styrelsen är beslutför 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 väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser (1991:614) föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ut 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 ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer skall vara externa. Detta krav gäller ej revisorsuppleanter. Av revisorerna skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. Kravet på auktoriserad eller godkänd revisor samt extern revisor gäller dock först sedan föreningen förvärvat fastigheten.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

24 §

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

FÖRENINGSTÄMMA**25 §**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämman skall anmäla detta senast den 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
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadseenlig 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 ansvarfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

29 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmas 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. Endast annan medlem, make, sambo, registrerad partner eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat fastigheten/tomträtten, kan även annan än medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, med avvikelse från vad som ovan stadgats, vara ombud.

Vid stämma för beslut om förvärv av fast egendom eller vid stämma för beslut om förvärv av aktier som ett led i förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda ett obegränsat antal medlemmar.

32 §

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

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen(1991:614).

33 §

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

34 §

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

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA**35 §**

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

UNDERHÅLLSPANERING OCH RESERVERING AV MEDEL**36 §**

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan. Styrelsen skall vara beslutande organ för såväl inlämningspraktagande som reservering av yttre reparationsfondens medel.

37 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll. Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 36 §.

RESULTATDISPOSITION**38 §**

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter reservering enligt 37 §, balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA**39 §**

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

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT**40 §**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen(1991:614), lagen om ekonomiska föreningar(1987:667) samt övrig lagstiftning.