

BÖSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TENDERN 10

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Tendern 10.

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

MEDLEMSKAP

§ 2

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

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

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

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.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får högst uppgå till 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.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

UPPLÅTELSE AV OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelser.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Bestyrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

§ 6

När bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits 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 tvångsförsälas för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 7

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

Juridisk person samt underårig person som har förvärvat bostadsrätt till en bostads-lägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

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.

§ 8

Har bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskiftet eller liknande förvärv och har 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. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas för förvärvarens räkning.

§ 9

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåts till vägras medlemskap. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 10

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 husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsanläggningar; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast för om lägenhetens undercentral (proppskåp).
- golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

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 inrymts i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning.

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.

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand- eller vattenledningsskada.

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

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

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte göra väsentlig förändring i lägenheten utan anmälan till styrelsen. En förändring får aldrig medföra bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt och i förekommande fall enligt lag, rekommendationer och föreskrifter.

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.

§ 12

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 iaktas 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.

§ 13

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om tillträde skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt därtill, får föreningen hos myndighet hemställa om särskild handräckning.

§ 14

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Väger styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra, 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.

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

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 AV BOSTADSRÄTT

§ 18

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 utöver två vardagar från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
- 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 iakttas enligt § 12 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

forts § 18

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.

§ 19

Uppsägning som avses i § 18 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

§ 20

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 18 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 § 18 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 18 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i § 18 första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på annat sätt.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt § 18 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 senaste tolfte vardagen från uppsägningen.

§ 23

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 18 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 22. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 18 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

§ 24

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet kan utgöras av bland annat kostnader för styrelsens egna arbeten inklusive sammanträden, ombudskostnader för uppsägning m m samt utlägg.

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

§ 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 18, 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.

STYRELSE

§ 26

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter och lägst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till ledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen samt annan person som bedöms vara till gagn för föreningen. Valbar är endast myndig person.

§ 27

Styrelsen har sitt säte i Stockholm. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av dem styrelsen utser, två personer i förening.

RÄKENSKAPSÅR

§ 28

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning, samt balansräkning.

§ 29

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.

REVISORER

§ 30

Revisorerna skall vara minst en och högst två. Revisorssuppleant skall vara högst en. Den/de väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 31

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast före april månads utgång. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över de av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningarna.

forts § 31

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

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

§ 32

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

Förteckningarna skall föras på det sätt och med det innehåll som bostadsrättslagen närmare föreskriver.

Styrelsen skall hålla medlemsförteckningen tillgänglig för den som vill ta del av den.

Bostadsrättshavare har rätt att på skriftlig begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande lägenhet som han innehar med bostadsrätt.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 33

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. 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 mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 34

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.

§ 35

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 3) Val av stämмоорdförande.
- 4) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två 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) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 16) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 33.
- 17) Stämmans avslutande.

... forts sid 8(9) stadgar för Bostadsrättsföreningen Tander 10

forts § 35

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.

§ 36

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 33 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

§ 37

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem eller närstående som varaktigt sammanbor med medlem kan vara ombud. Ombudet skall vara myndig. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 38

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

BESLUT

§ 39

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening om ordföranden biträder.

Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

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

§ 40

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

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

VINST

§ 41

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

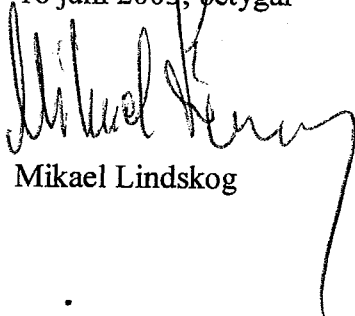
§ 42

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

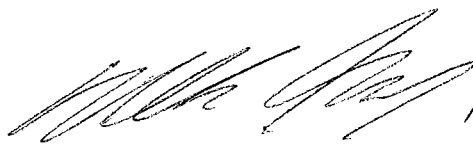
ÖVRIGT

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

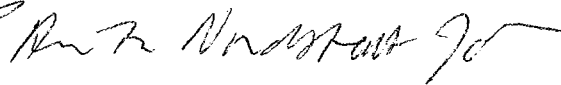
Ovanstående stadgar ha antagits vid Brf Tendern 10:s föreningsstämma den 8 maj 2003 och 16 juni 2003, betygar



Mikael Lindskog



Stefan Younes



Anita Nordstedt-Johansson

**EKONOMISK PLAN 2000 01 25
FÖR**

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TENDERN 10
org nr 769603-9325**

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Renoveringsbehov och uppskattade kostnader härför
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Anskaffningskostnad
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga utgifter
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftkostnader
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Tabell / Lägenhetsförteckning i vilken redovisas:
lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, årsavgifter
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och
bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Planen har upprättats med biträde av
Jur kand Urban Wiman
Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 STOCKHOLM

Tel 08 - 34 05 02
Telefax 08 - 729 00 56



1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tondern 10 i Stockholm, registrerades den 12 februari 1999 i Patent- och Registreringsverket med organisationsnummer 769603-9325. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen upprättade styrelsen 1999 03 19 en ekonomisk plan för föreningen. Planen låg till grund för upplåtelser av bostadsrätter i anslutning till att föreningen förvärvade och tillträdde fastigheten Tondern 10 i april 1999. Förevarande ekonomiska plan har upprättats med beaktande av 3 kap 4 § bostadsrättslagen enär föreningen avser upplåta lägenhet nr 4 med bostadsrätt. Härutöver har insatserna för lägenheterna nr:s 12, 13, 17, 18, 22 och 23 ändrats. De nya insatserna framgår av förteckningen under punkt 10.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Inflyttning har skett i samtliga lägenheter. Upplåtelse av bostadsrätt nr 4 beräknas ske under första kvartalet 2000, så snart den ekonomiska planen registrerats.

Det under punkt 5 upptagna taxeringsvärdet avser år 1999. Ny taxering kommer att ske under innevarande år. Det kommer att medföra nytt värde och förändrad fastighetsskatt. Det är idag okänt vad värdet blir.



2. Beskrivning av fastigheten

OBJEKT

Fastighet	Tander 10
Adress	Völundsgatan 1, 113 21 Stockholm
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

MARK

Area	369 m2
Planbestämmelser	Detaljplan, f d stadsplan, 1) fastställd 1919 28 07 13 0180 -UTL197P452 2) fastställd 1980 10 28 0180 - 7601A
Ändamål	Bostäder
Vatten och avlopp	Ansluten till kommunens allmänna nät
Värme	Kommunens fjärrvärmenät
Dispositionsrätt	Äganderätt
Läge, område	Belägen i Vasastaden, Atlas-området.
Service o kommunikationer	All kommersiell och allmän service samt allmänna kommunikationer (buss o T-bana) finns inom gångavstånd (S:t Eriksplan)
Attraktivitetsbedömning	Bra bostadsläge

BYGGNAD

Gathus	1 Huskropp i 5 våningsplan med källare och vind
Byggnadsår	Omkring 1920
Uthyrningsbar area	Bostäder 1.241 kvm (25 lägenheter) <u>Lokaler 148 kvm (6 lokaler)</u> Totalt 1.389 kvm

Forts ...

... forts **beskrivning av byggnad**

Vind	Hissmaskinrum
Källarutrymme	Värmecentral, el-central, lokaler, tvättstuga
Undergrund	Lera och berg
Grundmurar	Natursten, pålad
Stomme	Bärande tegelmurverk och betong
Bjälklag	Betong över källaren, Övriga bjälklag är av trä.
Yttertak	Tegel, plåt
Takrännor	Målad galvplåt
Fönsterbleck	Målad galvplåt
Fasadbehandling	Puts, avfärgad
Fönster	Kopplade tvåglasfönster
Balkonger	Saknas
Franska balkonger	Vissa lägenheter. Plattan av betong. Räckten gjuten i betong
Entréer	1st
Trapphus	1st med plan- och stegbeläggningar av marmor. Lägenhetsdörrar av ek. Målade väggar.
Hiss	1 st
Tvättstuga	1 gemensamma tvättstuga källaren med modern utrustning.
Sophantering	Soptunnor på gatan.
Uppvärmning	Vattenburen centralvärme och varmtappvatten i samtliga lägenheter
Installationer	Va El Centralantenn

Forts...

... forts beskrivning av byggnad

Ventilation	Självdrag
Anslutningar	Va till allmänna nätet El allmänna nätet
El-utrustning	Lägenheterna har växelström
Gemensamma utrymmen	Se tvättstuga
Gemensamhetsanläggningar	

Skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning föreligger ej

Servitut	Fastigheten är inte belastad med kända servitut
----------	---

Underhållsskick

(Yttre)	Normalt
---------	---------

Lägenheter inredning

Planlösning	God
Standard	Varierande
Underhållsskick (Inre)	Varierande, normalt till eftersatt
Väggar - inner	Målade ytor/tapeter
Tak - inner	Målade ytor
Golv	Linoleum/plastmatta/ekparkett i hall, kök och allrum/sovrums Ekparkett vardagsrum
Kök - inredning	Ursprunglig inredning. Rostfri diskbänk/insatslåda, kyl o frys-skåp, gasspis samt skåpinredning .

Forts...

LA

... forts beskrivning av byggnad - Inredning lägenheter

Bad / Duschrum Golv - keramiska plattor, plastmatta
 Väggar - Kakel
 Inredning - Fristående badkar alternativt dusch, wc-stol, tvättställ

I regel ursprunglig inredning. Vissa badrum omgjorda på senare år.

3. Renoveringsbehov

Föreningen har genom Ljungquist Fastighetsvärderingar Småhus AB i februari 1999 låtit besiktiga fastigheten och tillhörande byggnad med avseende på skick och underhåll. Bolaget har den 26 februari 1999 avgivit utlåtande häröver. Det läggs som bilaga A till planen.

Det i utlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom de närmaste åren med start så snart föreningen tillträtt fastigheten. De uppskattade kostnaderna härför täcks av den renoveringsfond som reserveras i anskaffningskostnaden. Fonden bedöms också täcka kostnaderna för nya badrum och ny el i alla lägenheter. Kostnaderna för det årliga löpande underhållet bedöms ligga inom ramen för den årliga avgiften.

Lägenheternas inre

Lägenheterna inre skick varierar och är i de flesta fall i behov av renovering. Enligt föreningens stadgar åvilar det inre underhållsansvaret bostadsrättshavaren. Ingen del av årsavgiften avsätts till fond för inre underhåll.

4. Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara försäkrad till fullvärde.

vh

5. TAXERINGSVÄRDE 1999

		Bostäder	Lokaler
BYGGNAD	3 542 000	3 160 000	382 000
MARK	<u>1 632 000</u>	<u>1 632 000</u>	0
SUMMA	5 174 000	4 792 000	382 000

6. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	17 362 500	
Lagfart	261 262	
Disp medel	500 000	(Ombildningskostnader + likviditet för föreningen)
Rep fond	<u>3 600 000</u>	
SUMMA	21 723 762	

Reparationer

Rep fond avser byte av stammar inkl nya badrum, översyn av tak, fönster, m m
Godhetsfullt se under punkt 3.

7. FINANSIERINGSPLAN

			Insatser
Insatser	14 404 071		Samtliga
Upplåtelseavg	334 000	(avser lgh 4)	15 723 762
Lån	6 000 000		Ej upplåtna
Lån	985 691		1 319 691
SUMMA	21 723 762		Upplåtna
			14 404 071

Förteckning lån (samtliga lån tages i banken)

	Belopp	Rta %	Rta kr	Amort	
Lån 1	6 000 000	4,60%	276 000	50 000	Fast ränta 5 år
Lån 2	985 691	3,80%	37 456	0	Rörligt lån
Summa	6 985 691		313 456	50 000	

lg

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

ÅR	2000	2001	2002	2003	2004	2005
a) Kapitalkostnader						
Räntor	313 456	311 556	309 656	307 756	305 856	303 956
Amort/avskrivning	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
b) Drift o underhåll						
Underhåll	40 000					
Förvaltning, ek	30 000					
Fast skötsel	35 000					
Arvoden	20 000					
Försäkring	12 000					
Renhållning	10 000					
Ventilation	5 000					
Värme	120 000					
Vatten	30 000					
Städning	17 000					
Avgifter	10 000					
El	15 000					
Hiss	5 000					
Oförutsett	30 000					
Inkomstskatt	0					
<i>Delsumma</i>	<i>379 000</i>	<i>386 580</i>	<i>394 312</i>	<i>402 198</i>	<i>410 242</i>	<i>418 447</i>
c) Fast skatt	75 700	75 700	75 700	75 700	75 700	75 700
d) Fond avs (yttre)	15 522	15 522	15 522	15 522	15 522	15 522
SUMMA	833 678	839 358	845 190	851 176	857 320	863 625

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	661 995	667 675	673 507	679 493	685 637	691 942
Bostadshyror	77 143	77 143	77 143	77 143	77 143	77 143
Lokalhyror	94 540	94 540	94 540	94 540	94 540	94 540
<u>Ränteintäkter</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SUMMA	833 678	839 358	845 190	851 176	857 320	863 625

LIKVIDITET	315 522	331 044	346 566	362 088	377 610	393 132
per 31/12	2000	2001	2002	2003	2004	2005

66

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh	Plan	Om- fattning	Yta	Andelstal alla borätter	Insatser alla borätter	Insatser borätter Jan 2000	Årsavgift	Årsavg månad	Hyrer
1	Bv	2 RoKB/D	65,0	5,01	787 723	787 723	36 203	3 017	
2	Bv	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
3	Bv	2 RoKB/D	66,0	5,07	797 953	797 953	36 673	3 056	
4	Bv	2 RoKB/D	58,0	4,55	716 111	716 111	32 912	2 743	
5	Bv	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
6	1	2 RoKB/D	58,0	4,55	716 111	716 111	32 912	2 743	
7	1	1 RoKB/D	38,0	2,99	470 588	470 588	21 628	1 802	
8	1	2 RoKB/D	65,0	5,01	787 723	787 723	36 203	3 017	
9	1	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
10	1	2 RoKB/D	66,0	5,07	797 953	797 953	36 673	3 056	
11	2	2 RoKB/D	58,0	4,75	746 802	746 802	34 322	2 860	
12	2	1 RoKB/D	38,0	2,99	470 588	470 588	21 628	1 802	
13	2	2 RoKB/D	65,0	5,40	849 104	849 104	39 024	3 252	
14	2	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
15	2	2 RoKB/D	66,0	5,27	828 643	828 643	38 084	3 174	
16	3	2 RoKB/D	58,0	4,75	746 802	746 802	34 322	2 860	
17	3	1 RoKB/D	38,0	2,99	470 588		0		30 033
18	3	2 RoKB/D	65,0	5,40	849 104	849 104	39 024	3 252	
19	3	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
20	3	2 RoKB/D	66,0	5,27	828 643	828 643	38 084	3 174	
21	4	2 RoKB/D	58,0	4,75	746 802	746 802	34 322	2 860	
22	4	1 RoKB/D	38,0	2,99	470 588	470 588	21 628	1 802	
23	4	2 RoKB/D	65,0	5,40	849 104		0		47 110
24	4	1 RoKvB/D	24,0	2,08	327 365	327 365	15 045	1 254	
25	4	2 RoKB/D	66,0	5,27	828 643	828 643	38 084	3 174	
26	Kv	Lokal	22,0						21 000
27	Kv	Lokal	34,0						24 000
28	Kv	Lokal	2,0						1 640
29	Kv	Lokal	19,0						9 500
30	Kv	Lokal	31,0						14 400
31	Kv	Lokal	40,0						24 000
SUMMA			1 389,0	100,0	15 723 762	14 404 071	661 995	55 166	171 683
varav bostäder			1 241,0						77 143
varav lokaler			148,0						94 540

16

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

- A. Årsavgifter skall erläggas för bostadsrätterna till bestridande av löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.

Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenheten.

- B. Inom föreningen skall följande fonder bildas:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

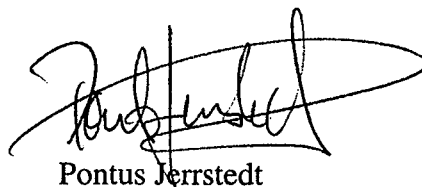
- C. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

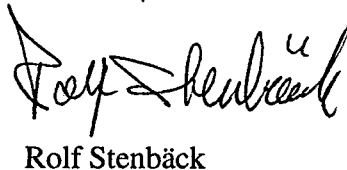
Stockholm den 25 januari 2000

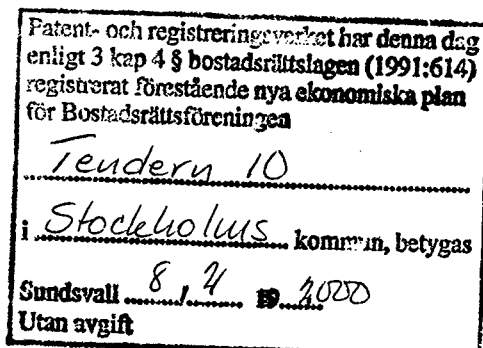
Bostadsrättsföreningen Tondern 10


Michael Lindskog


Pontus Jerrstedt


Katarina Setterlind Janhart


Rolf Stenbäck



Inga-Lena Almqvist

U

12. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2000 01 25 för Bostadsrättsföreningen Tendem 10 i Stockholm, får härmed avge följande intyg.

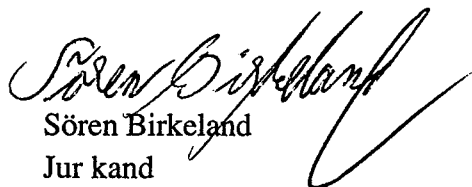
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Stockholm den 25 januari 2000


Sören Birkeland
Jur kand


Kjell Karlsson
Jur kand

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

Advokatfirman Carler AB
Box 7557
103 93 Stockholm

Telefon 08 - 411 24 30
Telefax 08 - 411 24 35

Delta Advokatbyrå AB
Box 83
101 21 Stockholm

Telefon 08 - 21 14 01
Telefax 08 - 21 70 78

Bromma 1999-02-26

OD 60781

UTLÅTANDE

avseende fastigheten Tendern 10, Völundsgatan 1, i Stockholms kommun.

Uppdrag

Av Brf Tendern 10 genom Urban Wiman har undertecknat företag erhållit i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet. Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med en bostadsrättsförenings köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters 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.

Kort beskrivning av byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1920. Huset har 5 våningar samt källare.

Undergrunden utgörs av lera och berg. Byggnaden vilar på en grundmur av natursten som är pålad enligt tekniska nämdehusets grundläggningssektions kartor. Källare och övriga våningar har stomme av natursten och tegel. Källargolv av betong. Bjälklaget över källaren är av betong. Övriga bjälklag är av trä. Vindsbjälklaget är av tegel.

Byggnaden innehåller 26 st bostadslägenheter och lokaler samt 4 st lokaler i källarplanet och på vinden. En gemensam tvättstuga finns i källarplanet. Undercentral för fjärrvärme finns i källarplanet. Hiss finns i byggnaden.

Utrymmen som inte var tillgängliga vid besiktningstillfället hissmaskinrum samt 4st lokaler i källarplanet. Av 26 st lägenheter har endast 5 st besiktigas för att kunna erhålla en ungefärlig status på lägenheternas renoveringsbehov invändigt.

Noterade brister

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

- | | | |
|----|---------------|--|
| 1. | Byggnadsdel | Yttertak av tegel. |
| | Brist | Spräckta tegelpannor. |
| | Skada/risk | Risk för läckage med rötskador som följd i underliggande träinbrändning. |
| | Bedömd åtgärd | Vi bedömer att man i första hand skall byta ut tegelpannor som är spräckta därefter underlagspapp inom 5 år. |
| | Mängd | Ca 10 tegelpannor, underlagspapp om ca 90 m ² |
| | Aktualitet | Tegelpannor snarast, Underlagspapp inom 5 år |
| | Kostnad | Ca 3500 kr för att åtgärda tegelpannorna, Underlagspapp och läkt ca 25 000 kr |
| 2. | Byggnadsdel | Yttertak av plåt |
| | Brist/Risk | Färgen på plåttaket har lossnat från sitt underlag. |
| | Omfattning | Lokala områden |
| | Bedömd åtgärd | Vi bedömer att man bör måla om plåttaket lokalt. |
| | Aktualitet | Snarast |
| | Kostnad | Ca 10 000 kr |

- | | | |
|----|---|--|
| 3. | <p>Byggnadsdel
Brist/Risk
Bedömd åtgärd</p> <p>Mängd</p> <p>Aktualitet</p> <p>Kostnad</p> | <p>Vatten och avloppsstammar.
Börjar bli uttjänta lokala reparationer har utförts.
Vi bedömer att man bör byta ut samtliga avloppstammar i byggnaden förutom den avloppsstam som är utbytt i alla enrumslägenheter.
Ca 9 stammar i 5 våningar, d.v.s ca 45 punkter samt dragning i källaren.
Inom 3 år
Ca 1.800.000 Kr</p> |
| 4. | <p>Byggnadsdel
Brist/Risk</p> <p>Omfattning
Bedömd åtgärd</p> <p>Mängd</p> <p>Aktualitet</p> <p>Kostnad</p> | <p>Ventilation
Någon Ovk är ej utförd i byggnaden enligt fasighetsförvaltaren Roger på Vvs Polar.
Hela byggnaden.
Vi bedömer att man bör åtgärda ventilationen med att städa ur kanalerna och därefter utföra en OVK.
Samtliga utrymmen i byggnaden.
Snarast.
För att städa ur kanalerna ca 30 000 kr</p> |
| 5. | <p>Byggnadsdel
Brist/Risk
Bedömd åtgärd</p> <p>Mängd</p> <p>Aktualitet</p> <p>Kostnad</p> | <p>Expansionkärl
Risk för läckage från vinden-föreligger.
Vi bedömer att man bör installera ett tryckkärl i källarplanet för att undvika vattenskador i byggnaden.
Ett kärl.
Snarast
15 000kr</p> |
| 6. | <p>Byggnadsdel
Brist/Risk</p> <p>Bedömd åtgärd</p> <p>Mängd</p> <p>Aktualitet</p> <p>Kostnad</p> | <p>Balkongräcken och balkongplattor mot gatusidorna.
Risk för och fortsatt skadeutveckling föreligger på grund av att stolpar och räcken vittrat sönder.
Vi bedömer att man bör gjuta om skadade räcken och stolpar samt åtgärda tätskiktet på balkongplattorna.
En överliggare, två balkonger underkant, tio stycken pelare.
Snarast
ca 100 000 kr</p> |

- | | | |
|-----|---------------|---|
| 7. | Byggnadsdel | Fasad mot gatusidan. |
| | Brist/Risk | Sprickor och lös puts. |
| | Bedömd åtgärd | Vi bedömer att man i samband reparation av balkongräcken bör åtgärda sprickor och lösputs på fasaden. |
| | Mängd | På takfoten lokalt samt hörnan av gatufasaden ca 5 m2 |
| | Aktualitet | Snarast |
| | Kostnad | ca 10 000 kr |
| 8. | Byggnadsdel | El installationer |
| | Brist/Risk | Otillräcklig kapacitet och delvis uttjänta ledningar. |
| | Omfattning | El servis från gatan in till byggnaden, stigaledningar till lägenheterna samt undercentraler i lägenheterna. |
| | Bedömd åtgärd | Utbyte av el servis, ny huvudcentral med mätare-utbyte av stigaledare till lägenheterna, nya gruppcentral i varje lägenhet. Ledningarna i lägenheterna svarar varje lägenhetsinnehavare för |
| | Aktualitet | Snarast |
| | Kostnad | Totalt ca 500 000 kr |
| 9. | Byggnadsdel | Fönsterbågar och karmar. |
| | Brist/Risk | Färgen har släppt från sitt underlag. |
| | Omfattning | Fönsterbågar och karmar. |
| | Bedömd åtgärd | Tvättas och målas. |
| | Mängd | ca 74 st |
| | Aktualitet | Inom 5 år |
| | Kostnad | Ca 1000 kr per fönster och karm totalt ca 75 000 kr. |
| 10. | Byggnadsdel | Gårdsplan innergård. |
| | Brist/Risk | Dålig avrinning och trasigt ytskikt. |
| | Omfattning | Hela gårdsplan. |
| | Bedömd åtgärd | Vi bedömer att man bör asfaltera gårdsplanen så att inte vatten kan rinna in grundmurarna |
| | Mängd | Ca 50m2 |
| | Aktualitet | Snarast |
| | Kostnad | Ca 25 000kr |

Upplysningar/Information.

I uppdraget ingår inte enskilda lägenheters renoveringsbehov. Med anledning av besiktningarna i 5 st lägenheter bedömer dock vi att det finns ett renoveringsbehov av badrum och elinstallationer i lägenheterna.

För att få ett grepp om renoveringsbehovets omfattning och kostnader bör alla lägenheter besiktigas.

Sammanställning

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	1-4-5-6-7-8-10	683.500
Inom 3 år	3	1.800.000
Inom 5 år	1-9	100.000

Lägenhetsreparationer är ej inräknade.

Till ovanstående kommer normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

LJUNGQUIST
Fastighetsvärderingar Småhus AB



Göran Gentzchien/Ove Dahl