

769618-3008

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOLMEN 1

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A Allmänna förutsättningar
- B Beskrivning av fastigheten
- C Kostnader för fastighetens förvärv samt finansiering
- D Finansieringsplan
- E Beräkning/prognos av föreningens kostnader
- F Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G Andelstabell
- H Särskilda förhållanden
- I Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J Stadgar
- K Teknisk Besiktning

Registrerades av Bolagsverket 2009-10-21

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bolmen 1 (769618-3008), som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen består av en fastighet, Stockholm Bolmen 1, med adress Bolmensvägen 2-22/Möckelvägen 1-23, Årsta. På fastigheten finns nio byggnader, uppförda 1943. Byggnaden inrymmer 155 st. bostadslägenheter och 18 st. lokaler.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under fjärde kvartalet 2009.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Bolmen 1
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Bolmensvägen 2-22/Möckelvägen 1-23, Årsta
Tomtens areal:	11.825 m ²
Bostadsarea:	6.807 m ²
Lokalarea:	721 m ²
Byggnadens utformning:	Fastigheten är bebyggd med nio flerbostadshus om 3 våningar samt källarvåning
Servitut/nyttjanderätt:	Enligt fastighetsdatautdrag
Brandförsäkring:	Säljaren håller fastigheten fullvärdesförsäkrad t.o.m. tillträdesdagen
Taxeringsvärde:	103.464.000 kronor, varav byggnadsvärde 73.038.000 kronor (2007)
Typkod:	320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Gemensamma anordningar och utrymmen

Se bifogad teknisk besiktning från Värδια, utförd juni 2009.

Byggnadsbeskrivning

Se bifogad teknisk besiktning från Värδια, utförd juni 2009.

Beskrivning av lägenheternas inre standard

Se bifogad teknisk besiktning från Värδια, utförd juni 2009.

Fastighetens skick

Se bifogad teknisk besiktning från Värδια, utförd juni 2009.

Brf Bolmen 1

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		Fördelning %
Bostäder	101 000 000	97,62
Lokaler	2 464 000	2,38
Summa taxeringsvärde	103 464 000	100,00

Anskaffningskostnad

100% anslutning

Köpeskilling	145 000 000
Föreningsbildning	1 575 000
Lagfart	2 175 825
Fondering	2 800 000
Pantbrev	343 800
Totalt	151 894 625

80% anslutning
145 000 000
1 575 000
2 175 825
2 800 000
923 732
152 474 602

D FINANSIERINGSPLAN

100% anslutning

Lån

Nytt lån	17 190 000
Insatser	134 704 625
Totalt	151 894 625

Ränta %	Ränta kr	Amort
4,00%	687 600	150 000

		80% anslutning			
Lån			Ränta %	Ränta kr	Amort
Nytt lån	46 189 105		4,00%	1 847 564	230 946
Insatser	106 285 502				
Totalt	152 474 607				

Brf Bolmen 1

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1 % ränteökning och 2 % inflationstakt)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6
Kapitalkostnader						
Räntor	687 600	698 640	709 380	719 820	729 960	739 800
Amortering	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Summa kapitalkostnader	837 600	848 640	859 380	869 820	879 960	889 800

Driftkostnader inkl moms

Ekonomisk/adm förvaltning	262 045	267 286	272 632	278 084	283 646	289 319
Vattenförbrukning	157 227	160 372	163 579	166 851	170 188	173 591
Uppvärmning	1 010 745	1 030 960	1 051 579	1 072 611	1 094 063	1 115 944
Elförbrukning	127 279	129 825	132 421	135 069	137 771	140 526
Renhållning	112 305	114 551	116 842	119 179	121 563	123 994
Försäkringar	89 844	91 641	93 474	95 343	97 250	99 195
Fastighetsskötsel/reparation	262 045	267 286	272 632	278 084	283 646	289 319
Städning	149 740	152 735	155 789	158 905	162 083	165 325
Kabel-TV	74 870	76 367	77 895	79 453	81 042	82 663

Summa driftkostnader	2 246 100	2 291 022	2 336 842	2 383 579	2 431 251	2 479 876
-----------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Yttre underhållsfond	155 196	158 300	161 466	164 695	167 989	171 349
-----------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	197 160	201 103	205 125	209 228	213 412	217 681
Fastighetsskatt lokaler	24 640	25 133	25 635	26 148	26 671	27 205

Summa övriga kostnader	221 800	226 236	230 761	235 376	240 083	244 885
-------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

Kostnader totalt	3 460 696	3 524 198	3 588 449	3 653 470	3 719 283	3 785 910
-------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter						
Månadsavgifter	3 149 180	3 206 452	3 264 348	3 322 887	3 382 089	3 441 971
Hyror	311 516	317 746	324 101	330 583	337 195	343 939
Ränteintäkter						

Intäkter totalt	3 460 696	3 524 198	3 588 449	3 653 470	3 719 283	3 785 910
------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Kr/ m² lärsavgift	463	471	480	488	497	506
--------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Brf Bolmen 1

	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
	749 340	758 580	767 520	776 160	784 500
	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
Summa kapitalkostnader	899 340	908 580	917 520	926 160	934 500
	295 105	301 007	307 027	313 168	319 431
	177 063	180 604	184 216	187 901	191 659
	1 138 263	1 161 028	1 184 249	1 207 934	1 232 093
	143 337	146 204	149 128	152 110	155 152
	126 474	129 003	131 583	134 215	136 899
	101 179	103 203	105 267	107 372	109 519
	295 105	301 007	307 027	313 168	319 431
	168 632	172 004	175 444	178 953	182 532
	84 316	86 002	87 722	89 477	91 266
Summa driftkostnader	2 529 473	2 580 063	2 631 664	2 684 297	2 737 983
	174 776	178 271	181 837	185 474	189 183
	222 034	226 475	231 004	235 624	240 337
	27 749	28 304	28 870	29 447	30 036
Summa övriga kostnader	249 783	254 778	259 874	265 072	270 373
Kostnader totalt	3 853 372	3 921 693	3 990 895	4 061 003	4 132 039
	3 502 555	3 563 859	3 625 904	3 688 712	3 752 303
	350 818	357 834	364 991	372 290	379 736
Intäkter totalt	3 853 372	3 921 693	3 990 895	4 061 003	4 132 039
Kr/ m² lärsavgift	515	524	533	542	551

Känslihetsanalys

1. Om räntan ökar med 0,2 % -enheter / år och 3 % inflationstakt

Kapitalkostnader	837 600	865 680	893 160	920 040	946 320	972 000	1 091 400
Driftkostnader	2 246 100	2 313 483	2 382 887	2 454 374	2 528 005	2 603 845	3 018 571
Avsättning till fond för yttre	155 196	159 852	164 647	169 587	169 636	174 725	202 554
Övriga kostnader	221 800	228 454	235 308	242 367	249 638	257 127	298 081
Kostnader totalt	3 460 696	3 567 469	3 676 003	3 786 368	3 893 599	4 007 698	4 610 606
Erforderliga intäkter totalt	3 460 696	3 567 469	3 676 003	3 786 368	3 893 599	4 007 698	4 610 606
Hysesintäkter	311 516	320 861	330 487	340 402	350 614	361 132	418 651
Kr / m² i årsavgift	463	477	491	506	520	536	616

1	Bolmensvägen 22	22	1	VIKÉN, ANJA	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Bolmensvägen 22	22	1n	THEPPER, DANIEL	47	0,68	1 772	887 293	4 730	3 843	4 918	-1 075	-1 020	18 879
1	Bolmensvägen 22	22	1n	TURESSON SJÖMAN, KRISTOFFE	28	0,46	1 195	528 600	2 957	2 428	3 422	-994	-943	18 879
1	Bolmensvägen 22	22	2	STRANDMAN, MIKAEL	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 986	-1 034	-982	19 872
1	Bolmensvägen 22	22	2	LINDVALL, MARTIN	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Bolmensvägen 4	4	Bv	BOOK, LISA	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Bolmensvägen 4	4	Bv	ROXENTJÄRN, ROBERT	57	0,78	2 060	1 132 715	5 836	4 703	5 724	-1 021	-969	19 872
1	Bolmensvägen 4	4	1	STOCKHOLMS STAD	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 938	-986	-936	19 872
1	Bolmensvägen 4	4	1	ALBRECHT, HEINZ	57	0,78	2 060	1 132 715	5 836	4 703	5 724	-1 021	-969	19 872
1	Bolmensvägen 4	4	2	ENGLUND, BIRGITTA	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Bolmensvägen 4	4	2	NILSSON, CAMILLA	57	0,78	2 060	1 132 715	5 836	4 703	5 724	-1 021	-969	19 872
1	Bolmensvägen 6	6	Bv	STOCKHOLMS STAD	34	0,54	1 427	675 654	3 680	3 004	3 952	-948	-900	19 872
1	Bolmensvägen 6	6	Bv	HEDELIUS, CARINA	57	0,78	2 060	1 132 715	5 836	4 703	5 734	-1 031	-979	19 872
1	Bolmensvägen 6	6	1	HALLBERG, TOMAS	34	0,54	1 427	675 654	3 680	3 004	3 952	-948	-900	19 872
1	Bolmensvägen 6	6	1	LINDGREN, ASTRID	57	0,78	2 060	1 132 715	5 836	4 703	5 724	-1 021	-969	19 872
1	Bolmensvägen 6	6	2	SJÖLUND, DONALD	34	0,54	1 427	675 654	3 680	3 004	3 952	-948	-900	19 872
1	Bolmensvägen 6	6	2	SUNDHOLM, DANIEL	57	0,78	2 060	1 132 715	5 836	4 703	5 724	-1 021	-969	19 872
1	Bolmensvägen 8	8	Bv	RENIIDEN, CARINA	57	0,78	2 060	1 132 715	5 836	4 703	5 736	-1 033	-980	19 872
1	Bolmensvägen 8	8	Bv	OLSSON, MARIA	34	0,54	1 427	675 654	3 680	3 004	3 952	-948	-900	19 872
1	Bolmensvägen 8	8	1	ACEITUNO, KARLA	57	0,78	2 060	1 132 715	5 836	4 703	5 724	-1 021	-969	19 872
1	Bolmensvägen 8	8	1	ZAWADZKI, PATRIK	34	0,54	1 427	675 654	3 680	3 004	3 952	-948	-900	19 872
1	Bolmensvägen 8	8	1n	LEVIN, SAGA	32	0,53	1 391	604 115	3 405	2 800	3 682	-882	-837	18 879
1	Bolmensvägen 8	8	1n	OSMER, KARIN	28	0,46	1 195	528 600	2 957	2 428	3 460	-1 032	-979	18 879
1	Bolmensvägen 8	8	2	BOSTRÖM, ROLF	57	0,78	2 060	1 132 715	5 836	4 703	5 724	-1 021	-969	19 872
1	Bolmensvägen 8	8	2	BROGAN, KAROLINA	34	0,54	1 427	675 654	3 680	3 004	3 952	-948	-900	19 872
1	Möckelvägen 1	1	Bv	HEDQVIST, CHRISTIAN	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 958	-1 006	-955	19 872
1	Möckelvägen 1	1	Bv	CARLSSON, THOMAS	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 1	1	1	STEPANOVA, NADEIDA	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 1	1	1	KALSÖLL-KNUDSEN, SANDRA	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 1	1	2	KARQVIST, ROBERT	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 946	-994	-944	19 872
1	Möckelvägen 1	1	2	BERGGREN PÄLMAN, EMIL	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 11	11	Bv	DOLAND, PETER	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 11	11	Bv	JOHANSSON, CHRISTER	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 11	11	1	STENBECK, GUNNAR	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 11	11	1	BENITEZ, PETER	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 11	11	2	TJARNSTRÖM, MARTA	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 11	11	2	ALEXANDERSSON, MAGNUS	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 13	13	Bv	ANDERSSON, JAN	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 13	13	Bv	GARNANDER, LARS	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 13	13	1	KÄRELAND, JAKOB	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 13	13	1	LAGÖS, MARTIN	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 13	13	2	DALIN, DENNIS	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 13	13	2	STOCK, CHRISTER	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 15	15	Bv	ÖBERG, MAJA	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 15	15	Bv	FÄGERSTRÖM, CHRISTIAN	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 15	15	1	WADSTRÖM, OLIVER	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 15	15	1	BLOMGVIST, BENGT	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 15	15	1n	BUCKSCH, RAGNAR	26	0,45	1 191	490 843	2 827	2 336	3 310	-974	-924	18 879
1	Möckelvägen 15	15	1n	HALLSTRÖM, THOMAS	26	0,45	1 191	490 843	2 827	2 336	3 332	-996	-945	18 879
1	Möckelvägen 15	15	2	HÖGLUND, OLA	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 15	15	2	HÖGQVIST, PIA	40	0,61	1 597	794 888	4 247	3 452	4 436	-984	-934	19 872
1	Möckelvägen 17	17	Bv	FELIX AXELSSON, MICHAEL	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 17	17	Bv	MOORE, SOHEILA	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 17	17	1	SVENSSON, JOAKIM	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 17	17	1	ALVARADO, KARITA	47	0,68	1 772	933 993	4 886	3 952	4 918	-966	-917	19 872
1	Möckelvägen 17	17	1n	DAHLENDER, KRISTIAN	47	0,68	1 772	887 293	4 730	3 843	4 822	-979	-929	18 879

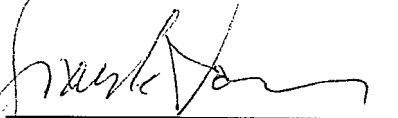
[illegible]

Medlemsytar 6807

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

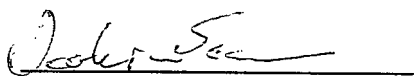
Stockholm 2009-09-01



Svante Larsson



Mikael Strandman



Joakim Svensson

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Bolmen 1*, org nr 769618-3008, 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 2009-09-01.

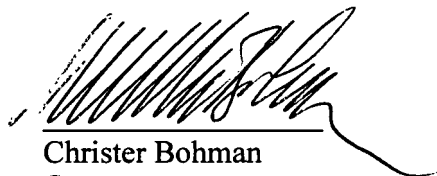
Besiktningsutlåtande från 2009-06-03 (VÄRDIA Jaeger & J:son AB).

Stadgar.

Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

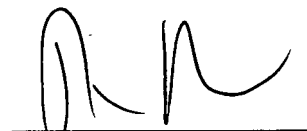
Stockholm 2009-09-24



Christer Bohman

Civ ing

Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén

Jur kand

Juseco HB

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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bolmen 1

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOLMEN 1

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Bolmen 1.

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

MEDLEMSKAP

§ 2

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

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

INSATS OCH AVGIFTER

§ 4

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

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

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

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

Upplåtelseavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

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

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

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

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

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

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

§ 6

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

§ 7

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

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

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 8

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

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

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

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

§ 9

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

§ 10

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

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

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

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

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

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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Bolmen I

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 iakttä. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

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

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

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

§ 12

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

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

§ 13

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

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

§ 14

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

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

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

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

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

§ 15

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

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

§ 16

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

§ 17

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

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

§ 18

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

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

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

HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL

§ 19

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

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

FÖRVERKANDE , UPPSÄGNING

§ 20

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

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

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

§ 21

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

§ 22

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

§ 23

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

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

§ 24

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

SKADESTÅND

§ 25

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

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

§ 26

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

§ 27

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

STYRELSE

§ 28

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

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

PROTOKOLL

§ 29

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

BESLUTSFÖRHET

§ 30

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

KONSTITUERING, FIRMATECKNING

§ 31

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

§ 32

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

RÄKENSKAPSÅR

§ 33

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

REVISORER

§ 34

Revisorerna skall vara minst en och högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisors-suppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 35

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

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

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 36

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

MOTIONSRÄTT

§ 38

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

§ 39

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

DAGORDNING

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av 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 ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
- 19) Stämmans avslutande.

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

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

§ 41

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

RÖSTRÄTT

§ 42

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

OMBUD, FULLMAKT

§ 43

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

BITRÄDE

§ 44

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

BESLUT VID STÄMMA

§ 45

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

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

VALBEREDNING

§ 46

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

PROTOKOLL

§ 47

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

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

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

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 48

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

FONDER

§ 49

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- - Fond för yttre underhåll.
- - Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde.

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

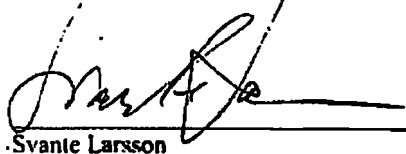
§ 50

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

ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 10/8 2009 i bostadsrättsföreningen Bolmen I, betygar i Stockholm samma dag


Svante Larsson


Mikael Strandman


Joakim Svensson

STOCKHOLM BOLMEN 1

Bolmensvägen 2-22-Möckelvägen 1-23



Statusbesiktning

Juni 2009

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUNDUPPGIFTER	3
2	BESIKTNINGENS UTFÖRANDE	4
3	BYGGNADSBESKRIVNING	5
4	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	6
5	NOTERINGAR INVÄNDIGT	7
6	NOTERINGAR LÄGENHETER	8
7	NOTERINGAR INSTALLATIONER	9
8	UNDERHÅLLSBEHOV	10
9	KOSTNADSANALYS	11

BILAGOR

- BILAGA I *Fotografier*
- BILAGA II *Fastighetsdatautdrag*
- BILAGA III *Ritningar*
- BILAGA IV *Kartor*

1 GRUNDUPPGIFTER

Grunduppgifterna är huvudsakligen hämtade ur fastighetsdatautdrag om inte annat anges.

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning	Bolmen 1
Adress	Bolmersvägen 2-22 & Möckelvägen 1-23
Upplåtelseform	Äganderätt
Ägare	Stockholmshem AB
Kontaktperson	

BESTÄLLARE

Namn	Brf Bolmen
Adress	Box 231 46 104 35 Stockholm
Kontaktperson	C/o Bjurfors Näringsliv AB, Jan Jedenborg

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARE

Namn	Leif Jansson 073-5150433
Adress	VÄRDIA JÆGER & J:SON Polygonvägen 15 187 66 TÄBY
Telefon/fax	Kontor 08-768 30 75 Fax 08-768 49 33
Beställningsnummer	26725
Besiktningdag	2009-06-03
Närvarande	Jan Jedenborg, Elinor Flingdal
Väderlek	Ca +8° C och regn

2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE

Värdia Jæger & J:son har fått i uppdrag att översiktligt utföra en statusbesiktning av ovan angiven fastighet. Uppdraget omfattar att okulärt besiktiga fastighetens byggnad för att notera fel och brister av väsentlig natur.

Uppdraget utförs enligt ABK 96, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsverksamhet av år 1996.

Besiktningen omfattar ett slumpmässigt urval av representativa lägenheter vilka besiktigas invändigt liksom gemensamma utrymmen, eventuella lokaler och dylikt samt en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation mm). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Den utförda besiktningen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Miljöskador i mark och miljöfarliga ämnen/material i byggnaden, typ asbest/PCB är inte kontrollerade.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, säljare, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

3 BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp	Flerbostadshus gatuhus 3-4 våningsplan samt källare
Taxeringskod	320 Hyreshusenhet huvudsakligen bostäder
Lägenheter	Bostäder 6807 m ²
Lokaler	Lokaler 721 m ²
Byggnadsår	1942
Tomt	Total tomtareal: 11 825 m ²
Gård	Kuperad innergård med växter samt rabatter och gräsytor
Mark	Berg (bedömt)
Grundläggning	Grundsulor
Källarväggar/grundmurar	Betong
Ytterväggar	Tegel
Bjälklag	Betong
Trapphus	Golv Slipat marmorgolv
	Väggar Målad puts
Yttertak	Taktegel
Fasader	Tegel
Fönster	2 glas kopplade
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag (i tvättstugor mekanisk)
Sopphantering	Sopställ utomhus
Tvättstuga	Golv Betong
	Väggar Målade
	Utrustning Tvättmaskiner, torktummlare, mangel, torkrum

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Källarvåning	Elrum, barnvagnsrum, källarförråd,
Gatuplan	Lokal,
Vind	----
Våningsplan	Lägenheter

4 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Mark/gård	Mark lutar ställvis mot hus
Grund	Små fuktskador
Fasader	Växtlighet på fasader innebär en risk för fuktskador På fasad samt fasadsnickerier tex, fönster
Fönster	På vissa fönster krävs målning utöver normalt löpan- de underhåll
Yttertak	Växtligheten på taket kan skada takpannor samt un- derliggande konstruktion
Hängrännor/stuprör	----
Källartrappa	Ställvis små frostsador

5 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Källare	Normalt löpande underhåll
Tvättstuga	---:---
Undercentral	---:---
Trapphus	---:---
Korridorer	---:---
Vind	---:---

6 NOTERINGAR LÄGENHETER

INSPEKTERADE LÄGENHETER

3 st lägenheter har inspekterats vilket bedöms ge ett representativt urval för objektet.

GATA O NR

Kök	Utrustning	Elspis, kyl, frys, köksfläkt, diskmaskin
	Snickerier	Släta målade/lackade skåpluckor med äldre standard
	Golv	Plastmatta, linoleum, parkett, klinker
	Väggar	Målade, tapet, kakel
Våtrum	Tak	Målat
	Utrustning	WC, tvättställ, badkar, duschplats, handdukstork
	Golv	Klinker, plastmatta
	Väggar	Kakel, våtrumstapet, plastmatta
	Tak	Målat
Ytskikt övrigt	Övrigt	Ordinärt skick, äldre standard.
	Golv	Plastmatta, linoleum, parkett, klinker
	Väggar	Tapet, målade
	Tak	Målat
Övrigt		

7 NOTERINGAR INSTALLATIONER

Enligt uppgifter från fastighets-
ägaren så renoverades fastig-
heten i sin helhet 1995-97

8 UNDERHÅLLSBEHOV

1.	Fasad	Rensning av växter på fasad och fönster
2.	Yttertak	Rensning av växter
3.	Skorsten	----
4.	Hängrännor/stuprör	----
5.	Fönster	Målning av fönster vid växtlighet
6.	Grund/dränering/ fuktskydd	Dränering och fuktskydd är från 1939, fuktskyddet samt dränering bör renoveras
7.	Vind	----
8.	Källare	Normalt löpande underhåll
9.	Källartrappa	Lappa och laga mindre frostsador
12.	Inv. lägenheter	Eventuella kostnader för åtgärder på ytskikt invändigt i lägenheter bedöms åligga framtida bostadsrättsinnehavare.
13.	Trapphus/ korridorer	Normalt löpande underhåll
14.	Tvättstuga	Normalt löpande underhåll (rengöring av ventiler)
15.	El	----
16.	Vatten/avlopp	----
17.	Ventilation	----
18.	Värme	----
19.	Mark	Mark som lutar mot hus måste åtgärdas
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		

9 KOSTNADSANALYS

I kostnadsanalys anges åtgärder som skall utföras på kort och lång sikt, förutom löpande underhåll. Oförutsedda utgifter är utgifter som skall täcka lägenhetsunderhåll eller andra utvändiga åtgärder. Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas. För beräkningar har bl.a. Repab, Wikells Sektionsfakta samt Byggnadsprisboken använts i tillämpliga delar.

Behov inom den närmaste 3-årsperioden förutom löpande underhåll.

1 Rensning växter fasad/fönster	60 000
2 Rensning av växter på tak	50 000
5 Målning av fönster	375 000
9 Källartrappor utvändiga	45 000
19 Mark lutar mot hus	100 000
Totalt ca:	S:a exkl. moms 630 000
	S:a inkl. moms 787 500

Behov som bedöms åtgärdas under perioden 4 – 11 år, förutom löpande underhåll.

6 Renovering av fuktskydd samt dränering	2 200 000
Totalt ca:	S:a exkl. moms 2 200 000
	S:a inkl. moms 2 750 000

Täby 2009-06-16

VÄRDIA JÄGER & J:SON


Leif Jansson
Godkänd Besiktningsman av SBR

BILAGA I

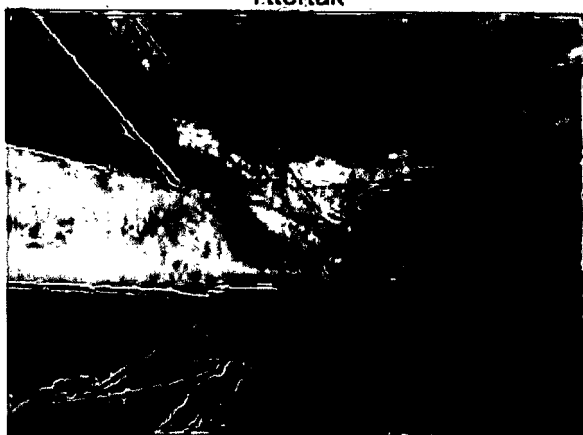
FOTOGRAFIER



Yttertak



Yttertak



Gammal fuktskada



Fuktskada efter antenn



Växtlighet på fasad



Fönster