

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
RATTMUFFEN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens kostnader år 1-11
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter 1-11
- G. Andelstabell
- H. Särskilda förhållanden
- I. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J. Stadgar
- K. Teknisk besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Rattmuffen (769616-1947) 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 fastigheterna, Stockholm Ratten 1, 3 och 13. På fastigheten finns tre flerbostadshus 5,6 våningar samt källare. Byggnaden inrymmer 63 st. bostadslägenheter med en totalyta om 2 906 kvm och 15 lokaler om 633 kvm. Byggnaderna är belägna på Gröndalsvägen 33, 37 och 39 ursprungligen uppförda 1913.

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 tredje / fjärde kvartalet 2009.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Ratten 1, 3 och 13
Upplåtelseform:	Äganderätt.
Adress:	Gröndalsvägen 33, 37 och 39. 117 66 Stockholm.
Tomtens areal:	Totalt 1 336 kvm.
Bostadsarea:	63 bostadslägenheter om totalt 2 906 kvm.
Lokal:	15st. lokaler om ca 633 kvm.
Byggnads typ:	Flerbostadshus totalt 5-6 våningsplan samt källare.
Servitut:	Ratten 1, Ratten 3 och Ratten 13: finns inga.
Fastighetsförsäkring:	Fastigheterna kommer att vara fullvärdesförsäkrade på tillträdesdagen.
Taxeringsvärde:	För 2007: Ratten 1: 10 652 000 kr. Ratten 3: 12 585 000 kr. Ratten 13: 10 814 000 kr.
Typkod:	320.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Se bifogad teknisk besiktning.

Byggnadsbeskrivning

Se bifogad teknisk besiktning.

Beskrivning av lägenheternas inre standard

Se bifogad teknisk besiktning.

Fastighetens skick

Se bifogad teknisk besiktning från Värdis utförd februari 2009.

Brf Rattmuffen

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	30 869 000	90,66
Lokaler	3 182 000	9,34
Summa taxeringsvärde	34 051 000	100,00

Anskaffningskostnad 100 % anslutning

Köpeskilling	64 000 000
Föreningsbildning	706 250
Lagfart	960 825
Fondering	2 500 000
Pantbrev	120 000
Ny undercentral	1 129 058
Totalt	69 416 133

75% anslutning

64 000 000
706 250
960 825
2 500 000
380 000
1 129 058
69 676 133

D FINANSIERINGSPLAN 100 % anslutning

Lån

Totalt Lån	7 000 000
-------------------	------------------

Ränta %	Ränta kr	Amort
3,45%	241 500	50 000

Insatser	62 416 133
Totalt	69 416 133

D FINANSIERINGSPLAN 75 % anslutning

Totalt Lån	19 046 700
-------------------	-------------------

Ränta %	Ränta kr	Amort
3,45	657 111	95 000

Insatser	50 629 433
Totalt	69 676 133

Brf Rattmuffen

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6
Kapitalkostnader						
Räntor	241 500	246 725	251 850	256 875	261 800	266 625
Amortering / avskrivningar	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Summa kapitalkostnader	291 500	296 725	301 850	306 875	311 800	316 625

Driftkostnader inkl moms

Ekonomisk / administrativ förvaltning	118 592	120 964	123 383	125 851	128 368	130 935
Vattenförbrukning	69 760	71 155	72 578	74 030	75 510	77 021
Uppvärmning	488 320	498 086	508 048	518 209	528 573	539 145
Elförbrukning	59 296	60 482	61 692	62 925	64 184	65 468
Renhållning	52 320	53 366	54 434	55 522	56 633	57 766
Försäkringar	38 368	39 135	39 918	40 716	41 531	42 361
Fastighetsskötsel / reparationer	118 592	120 964	123 383	125 851	128 368	130 935
Städning	66 272	67 597	68 949	70 328	71 735	73 170
Kabel-TV	34 880	35 578	36 289	37 015	37 755	38 510
Summa driftkostnader	1 046 400	1 067 328	1 088 675	1 110 448	1 132 657	1 155 310

Yttre underhållsfond

	102 153	104 196	106 280	108 406	110 574	112 785
Övriga kostnader						
Fastighetsskatt bostäder	78 864	80 441	82 050	83 691	85 365	87 072
Fastighetsskatt lokaler	31 820	32 456	33 106	33 768	34 443	35 132
Summa övriga kostnader	110 684	112 898	115 156	117 459	119 808	122 204

Kostnader totalt

	1 550 737	1 581 147	1 611 960	1 643 187	1 674 839	1 706 924
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter						
Månadsavgifter	1 099 432	1 120 816	1 142 422	1 164 250	1 186 332	1 208 647
Hyrer	451 305	460 331	469 538	478 928	488 507	498 277
Intäkter totalt	1 550 737	1 581 147	1 611 960	1 643 187	1 674 839	1 706 924

År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
271 350	275 975	280 500	284 925	289 250
50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
321 350	325 975	330 500	334 925	339 250
133 554	136 225	138 949	141 728	144 563
78 561	80 132	81 735	83 370	85 037
549 928	560 926	572 145	583 588	595 259
66 777	68 112	69 475	70 864	72 281
58 921	60 099	61 301	62 527	63 778
43 209	44 073	44 954	45 853	46 770
133 554	136 225	138 949	141 728	144 563
74 633	76 126	77 648	79 201	80 785
39 281	40 066	40 867	41 685	42 519
1 178 416	1 201 985	1 226 024	1 250 545	1 275 556
115 041	117 342	119 689	122 082	124 524
88 814	90 590	92 402	94 250	96 135
35 834	36 551	37 282	38 028	38 788
124 648	127 141	129 684	132 278	134 923
1 739 455	1 772 442	1 805 897	1 839 830	1 874 253
1 231 213	1 254 035	1 277 121	1 300 479	1 324 115
508 243	518 408	528 776	539 351	550 138
1 739 455	1 772 442	1 805 897	1 839 830	1 874 253

Brf Rattmuffen

Känslihetsanalys

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

Kapitalkostnader	291 500	303 675	315 650	327 425	339 000	350 375
Driftkostnader	1 046 400	1 077 792	1 110 126	1 143 430	1 177 732	1 213 064
Avsättning till fond för yttre underhåll	102 153	105 218	108 374	111 625	111 658	115 007
Övriga kostnader	110 684	114 005	117 425	120 947	124 576	128 313

Kostnader totalt	1 550 737	1 600 689	1 651 575	1 703 427	1 752 966	1 806 760
------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Erforderliga intäkter totalt	1 550 737	1 600 689	1 651 575	1 703 427	1 752 966	1 806 760
Hysesintäkter	451 305	463 844	478 780	493 153	507 948	523 186

361 550	372 525	383 300	393 875	404 250
1 249 456	1 286 940	1 325 548	1 365 315	1 406 274
118 458	122 011	125 672	129 442	133 325
132 162	136 127	140 211	144 418	148 750
1 861 627	1 917 604	1 974 731	2 033 049	2 092 599
1 861 627	1 917 604	1 974 731	2 033 049	2 092 599
538 882	555 048	571 700	588 851	606 516

Brf Rattinnuffen										Ränta		3,45%		Boendekostnad		Boendekostnad		Förändrad		Förändrad	
Lgh nr	Adress	Lpp- gång	Vän	Namn	Avm	Ansl rum	Andels-tal %	Invars	Kv/kvm	Hjyra	Manads-avgift	avgift + ränta	avgift + ränta - avgift	Nuvarande boendekostnad	Boendekostnad 100%	Förändrad boendekostnad 100%	Förändrad boendekostnad 30 %				
312700541	Gröndalsvägen	33	Bv	AUF Björn Bruhn	75	3	2,43	1 425 682	19 009		2 222	6 321	5 092	5 616	-524	-174					
312700555	Gröndalsvägen	33	Bv	Ignacio Sosa Da Costa	54	2	1,87	1 026 491	19 009		1 711	4 662	3 777	4 218	-441	-172					
312700563	Gröndalsvägen	33	Bv	Kathrin Almerfors	35	1	1,28	665 318	19 009		1 174	3 087	2 513	2 865	-352	-167					
312700571	Gröndalsvägen	33	0,5 tr	Sigbrit Låthman	52	2	1,81	1 067 101	20 521		1 658	4 726	3 806	4 077	-271	-11					
312700581	Gröndalsvägen	33	1 tr	Rodriguez Yldir Barragan	54	2	1,87	1 108 144	20 521		1 711	4 807	3 941	4 243	-302	-32					
312700593	Gröndalsvägen	33	1 tr	Kerstin Birgitta Schedin	34	1	1,25	697 720	20 521		1 144	3 150	2 548	2 799	-251	-71					
312700601	Gröndalsvägen	33	1 tr	Christian Mörk	34	1	1,25	697 720	20 521		1 144	3 150	2 548	2 799	-251	-71					
312700612	Gröndalsvägen	33	1,5 tr	Sun Thörner	56	2	1,92	1 149 186	20 521		1 764	5 067	4 076	4 388	-312	-34					
312700625	Gröndalsvägen	33	1,5 tr	Nils Karlsson	53	2	1,84	1 087 622	20 521		1 685	4 812	3 874	4 202	-328	-63					
312700632	Gröndalsvägen	33	2 tr	Raul Mörkenstam	54	2	1,87	1 166 467	21 601		1 711	5 065	4 059	4 295	-236	-33					
312700646	Gröndalsvägen	33	2 tr	Lena Nord	34	1	1,25	734 442	21 601		1 144	3 255	2 622	2 830	-208	-28					
312700657	Gröndalsvägen	33	2 tr	Lena Lundahl	34	1	1,25	734 442	21 601		1 144	3 255	2 622	2 830	-208	-28					
312700662	Gröndalsvägen	33	2 tr	Alexandra Wolfman	56	2	1,92	1 200 669	21 601		1 764	5 241	4 198	4 419	-221	-80					
312700672	Gröndalsvägen	33	2,5 tr	Robert Widen	53	2	1,84	1 144 866	21 601		1 685	4 976	3 989	4 296	-217	-48					
312700683	Gröndalsvägen	33	3 tr	Jelf Lindroos	54	2	1,87	1 224 790	22 681		1 711	5 232	4 176	4 371	-195	-74					
312700694	Gröndalsvägen	33	3 tr	Conny Widen	34	1	1,25	771 164	22 681		1 144	3 361	2 696	2 834	-138	-42					
312700703	Gröndalsvägen	33	3 tr	Tommy Bäckman	34	1	1,25	771 164	22 681		1 144	3 361	2 696	2 834	-138	-42					
312700711	Gröndalsvägen	33	3 tr	Susann Fält	56	2	1,92	1 270 153	22 681		1 764	5 415	4 320	4 444	-124	-153					
312700725	Gröndalsvägen	33	3,5 tr	Wenche Stenstoft	53	2	1,84	1 202 109	22 681		1 685	5 141	4 104	4 275	-171	-160					
312700733	Gröndalsvägen	33	4 tr	Anne-Marie Karlsson	54	2	1,87	1 283 114	23 761		1 711	5 400	4 293	4 308	-15	-255					
312700745	Gröndalsvägen	33	4 tr	Tua Bröms	34	1	1,25	807 886	23 761		1 144	3 467	2 770	2 848	-78	-102					
312700754	Gröndalsvägen	33	4 tr	Christer Möberg	34	1	1,25	807 886	23 761		1 144	3 467	2 770	2 848	-78	-102					
312700763	Gröndalsvägen	33	4 tr	Angela Geiser	56	2	1,92	1 330 636	23 761		1 764	5 589	4 441	4 548	-107	-171					
312700773	Gröndalsvägen	33	4,5 tr	Lotta Helander	53	2	1,84	1 250 352	23 761		1 685	5 305	4 219	4 330	-111	-154					
312901024	Gröndalsvägen	37	0,5 tr	Marianne Torrellnd	43	2	1,54	882 411	20 521		1 409	3 946	3 185	3 594	-409	-187					
312901036	Gröndalsvägen	37	1 tr	Siri Törnquist	53	2	1,84	1 087 622	20 521		1 685	4 812	3 874	4 359	-485	-173					
312901057	Gröndalsvägen	37	1 tr	Hanna Kefalew Tadesse	25	1	0,94	513 029	20 521		863	2 338	1 896	2 195	-299	-163					
312901064	Gröndalsvägen	37	1 tr	Karla Lenke	25	1	0,94	513 029	20 521		863	2 338	1 896	2 267	-371	-170					
312901075	Gröndalsvägen	37	1 tr	Rita Lencoux	54	2	1,87	1 108 144	20 521		1 711	4 897	3 941	4 333	-392	-122					
312901085	Gröndalsvägen	37	1,5 tr	Jonas Lindström	43	2	1,54	882 411	20 521		1 409	3 946	3 185	3 518	-333	-111					
312901094	Gröndalsvägen	37	2 tr	Jonas Lindström	53	2	1,84	1 144 866	21 601		1 685	4 976	3 989	4 289	-309	-165					
312901104	Gröndalsvägen	37	2 tr	Jan-Erik Buckley	25	1	0,94	540 031	21 601		863	2 416	1 950	2 196	-246	-110					
312901104	Gröndalsvägen	37	2 tr	Göran Dahlgren	25	1	0,94	540 031	21 601		863	2 416	1 950	2 203	-253	-117					
312901111	Gröndalsvägen	37	2 tr	Anna Sundström	54	2	1,87	1 166 467	21 601		1 711	5 065	4 059	4 360	-301	-164					
312901122	Gröndalsvägen	37	2,5 tr	Birgitta Thon	43	2	1,54	928 853	21 601		1 409	4 079	3 278	3 620	-342	-120					
312901131	Gröndalsvägen	37	3 tr	Marlene Wallin	53	2	1,84	1 202 109	22 681		1 685	5 141	4 104	4 396	-292	-27					
312901146	Gröndalsvägen	37	3 tr	Domnique Westlin	25	1	0,94	567 033	22 681		863	2 493	2 004	2 297	-293	-157					
312901155	Gröndalsvägen	37	3 tr	Anna Östberg	25	1	0,94	567 033	22 681		863	2 493	2 004	2 216	-212	-76					
312901163	Gröndalsvägen	37	3 tr	Marianne Anell	54	2	1,87	1 224 790	22 681		1 711	5 232	4 176	4 387	-211	-75					
312901172	Gröndalsvägen	37	3,5 tr	Eise-Maj Casonius	43	2	1,54	975 296	22 681		1 409	4 213	3 372	3 645	-273	-52					
312901184	Gröndalsvägen	37	4 tr	Björn Hjeström	53	2	1,84	1 259 352	23 761		1 685	5 305	4 219	4 413	-194	-71					
312901191	Gröndalsvägen	37	4 tr	Jonko Salomäki	25	1	0,94	594 034	23 761		863	2 571	2 059	2 220	-170	-170					
312901201	Gröndalsvägen	37	4 tr	Pentti Hyonen	25	1	0,94	594 034	23 761		863	2 571	2 059	2 220	-170	-170					
312901213	Gröndalsvägen	37	4 tr	Rickard Blomdell	54	2	1,87	1 283 114	23 761		1 711	5 400	4 293	4 485	-192	-76					
312901221	Gröndalsvägen	37	4,5	Bengt Johansson	43	2	1,54	1 021 739	23 761		1 409	4 346	3 465	3 583	-118	-104					

Bref Rattmuffen										Ränta		3,45%		Boendekostnad avgift + ränta		Boendekostnad avgift + ränta + avgift		Nuvarande boendekostnad		Förändrad boendekostnad 100%		Förändrad boendekostnad 20%	
Lgh nr	Adress	Upp- gång	För Namn	Avm	Intal rum	Andels- del %	Insats	Ar/Avm	Hyra	Månad-avgift	Boendekostnad avgift + ränta	Boendekostnad avgift + ränta + avgift	Nuvarande boendekostnad	Förändrad boendekostnad 100%	Förändrad boendekostnad 20%								
313001234	Gröndalsvägen	30	Bv	Björkl Wikström	80	2,54	1 641 694	20 521		2 331	7 051	5 635	5 961	-326	41								
313001245	Gröndalsvägen	30	1 tr	Therese Andersson	65	2,17	1 333 877	20 521		1 900	5 525	4 674	4 841	-167	146								
313001251	Gröndalsvägen	30	1 tr	Lennart Klintmalm	51	1,78	1 046 580	20 521		1 631	4 640	3 737	4 035	-298	-43								
313001265	Gröndalsvägen	30	1 tr	Annelie Adin	30	1,11	615 635	20 521		1 021	2 791	2 760	2 515	255	94								
313001274	Gröndalsvägen	30	1 tr	Inga Palmér	52	1,81	1 067 101	20 521		1 658	4 726	3 806	4 173	-367	-107								
313001283	Gröndalsvägen	30	2 tr	Nadja Cotte	65	2,17	1 404 081	21 601		1 990	6 027	4 815	4 966	-151	-46								
313001292	Gröndalsvägen	30	2 tr	Ingvar Forsberg	51	1,78	1 101 663	21 601		1 631	4 798	3 848	4 056	-208	-49								
313001305	Gröndalsvägen	30	2 tr	Ellsabeth Larsson	30	1,11	648 037	21 601		1 021	2 884	2 325	2 407	-82	79								
313001318	Gröndalsvägen	30	2 tr	Kristina Sjögren	52	1,81	1 123 264	21 601		1 658	4 887	3 919	4 205	-286	-25								
313001323	Gröndalsvägen	30	3 tr	Karin Fogelström	65	2,17	1 474 285	22 681		1 990	6 228	4 957	5 066	-109	204								
313001333	Gröndalsvägen	30	3 tr	Ebon Malmström	51	1,78	1 156 746	22 681		1 631	4 957	3 959	4 152	-193	64								
313001343	Gröndalsvägen	30	3 tr	Lo Pettersson	30	1,11	680 439	22 681		1 021	2 977	2 391	2 544	-153	7								
313001352	Gröndalsvägen	30	3 tr	Danuta Nowicka	52	1,81	1 179 428	22 681		1 658	5 049	4 032	4 174	-142	119								
313001361	Gröndalsvägen	30	4 tr	Lo Pettersson	65	2,17	1 544 489	23 761		1 990	6 430	5 098	5 026	-72	365								
313001372	Gröndalsvägen	30	4 tr	Björgita Nyland	51	1,78	1 211 830	23 761		1 631	5 115	4 070	4 105	-35	222								
313001381	Gröndalsvägen	30	4 tr	Paulina Füllpöw	30	1,11	712 841	23 761		1 021	3 071	2 456	2 435	21	181								
313001394	Gröndalsvägen	30	4 tr	Christopher Darnay	52	1,81	1 235 591	23 761		1 658	5 210	4 145	4 174	-30	232								
312760257	Gröndalsvägen	33		Arne Gustafsson	28				26 160				2 180										
312760266	Gröndalsvägen	33		Mbh Fastighetsservice	60				41 316				3 443										
312760293	Gröndalsvägen	33		Wolfgang Strom	7				3 180				265										
312760301	Gröndalsvägen	33		Hans Rosendahl	7				3 372				281										
312960124	Gröndalsvägen	37		Solveig Renger	67				59 887				4 091										
312960138	Gröndalsvägen	37		All Rezardharderl	70				67 200				5 600										
312960144	Gröndalsvägen	37		Håkan Bäckström	23				11 892				991										
312960154	Gröndalsvägen	37		Lars Widman	55				24 132				2 011										
312960161	Gröndalsvägen	37		Madeleine Malmberg	8				3 853				321										
312960206	Gröndalsvägen	37		Lars Widman	23				8 928				744										
312960216	Gröndalsvägen	37		Nickola Bruhn	22				9 470				755										
3130601613	Gröndalsvägen	30		Stefan Eriksson	62				51 077				4 256										
313060175	Gröndalsvägen	30		Minox AB	70				77 000				6 417										
313060186	Gröndalsvägen	30		Hälsödalens Stockholm AB	75				51 408				4 284										
313060283	Gröndalsvägen	30		Aros Water AB	26				12 480				1 040										
TOTALT										451 305	271 066	217 232	268 744	-13 903									

Medlemsstyr

2855

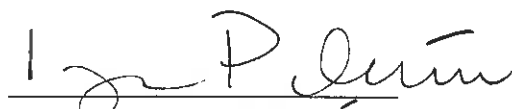
H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

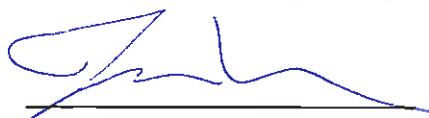
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift - och pantsättnings får tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
4. Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.
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 2009-08-02

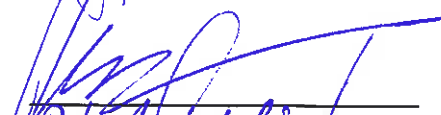
Brf Rattmuffen

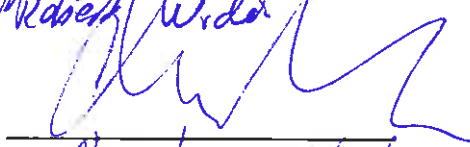

LENNART KLINTMALM


INGA PALMÉR


Ismini Wikström


Jonas Lindström


Robert Wreda


Christian Wikström

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Rattmuffen*, org nr 769616-1947, 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 2009-08-02.

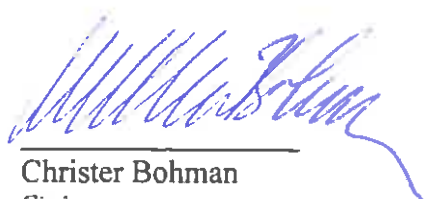
Besiktningsutlåtande från 2009-02-25 (VÄRDIA Jaeger & J:son AB).

Stadgar.

Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

Stockholm 2009-08-25



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 Rattmuffen**

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma med påkallade redaktionella ändringar enligt godkännande genom den konstituerande stämman 2007-01-28


.....
Christopher Darnay


.....
Ismini Wikström


.....
Jonas Lindström

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen **Rattmuffen**

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Stockholm.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

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

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan uttillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts företa gången.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, plusgiro eller bankgiro.

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst 8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av byggnadstaxeringsvärdet för föreningens hus.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse 9 §

Styrelsen består av minst tre och högst 9 ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie stämma.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast person som är bosatt i föreningens fastighet.

Konstituering och beslutsförmåga 10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförmåga när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförmåga minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Stadgar Brf Gröndal Stockholm

Firmateckning 11 §

Föreningens firma tecknas av styrelsen i sin helhet eller av två styrelsemedlemmar i förening.

Förvaltning 12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m. 13 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsens åligganden 14 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och.
Inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förlutna räkenskapsåret samt
att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisor 15 §

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorsuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämma 16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga rösterberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma 17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämman och senast en vecka före extra stämman.

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämman skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan läsas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (rostlängd).
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och suppleant
- 15) Ev. val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra stämman skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

Protokoll

20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att rostlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämman fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företräddas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Stadgar Brf Gröndal Stockholm

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid överlåtelse

22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivs under av säljaren och köparen. Köpehandlingens skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtel sen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i föreningen.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppsattt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan for dres att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap, läkts inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehåller bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör läsas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket, första meningen skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvariga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehåller av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehåller av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens yttre- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brutit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som

föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på 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 huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, 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 eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 2 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
- 3 om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 4 om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
- 5 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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
- 6 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 7 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 8 om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 9 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 forfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvariga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvariga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 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

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom ett vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställts enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av

orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

44 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.

STOCKHOLM RATTEN 1, 3 OCH 13

Gröndalsvägen 33, 37 och 39



Statusbesiktning

Februari 2009

Adress
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY

Telefon
08-768 30 75

Fax
08-768 49 33

Org nr
556569-4121

E-post
info@vardia.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUNDUPPGIFTER.....	3
2	BESIKTNINGENS UTFÖRANDE	4
3	BYGGNADSBESKRIVNING	5
4	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	7
5	NOTERINGAR INVÄNDIGT	8
6	NOTERINGAR LÄGENHETER	9
7	NOTERINGAR INSTALLATIONER.....	10
8	UNDERHÅLLSBEHOV.....	11
9	KOSTNADSANALYS.....	13

BILAGOR

- BILAGA I Fotografier
- BILAGA II Fastighetsdatautdrag
- BILAGA III Fasadritningar
- BILAGA IV Planritningar

1 GRUNDUPPGIFTER

Grunduppgifterna är huvudsakligen hämtade ur fastighetsdatautdrag om inte annat anges.

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning	Stockholm Ratten 1, 3 och 13
Adress	Gröndalsvägen 33, 37 och 39 117 66 STOCKHOLM
Upplåtelseform	Äganderätt
Ägare	AB Familjebostäder
Kontaktperson	Dofner Iggström, 08-737 23 55, 070-737 20 55

BESTÄLLARE

Namn	Brf Rattmuffen C/o Bjurfors Näringsliv
Adress	Box 23146 104 35 STOCKHOLM
Kontaktperson	Jan Jedenborg, 08-728 22 65, 070-105 22 65

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARE

Namn	Jan Persson
Adress	VÄRDIA JÆGER & J:SON Polygonvägen 15 187 66 TÄBY
Telefon/fax	Kontor 08-768 30 75 Fax 08-768 49 33
Beställningsnummer	25 481
Besiktningdag	2009-02-09
Väderlek	Ca $\pm 0^{\circ}$ C och mulet väder

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

Litterering	Ratten 1, Gröndalsvägen 37 = R1 Ratten 3, Gröndalsvägen 33 = R3 Ratten 13, Gröndalsvägen 39 = R13
Byggnadstyp	Flerbostadshus gatuhus 5-6 våningsplan samt källare
Taxeringskod	R1 och R3: 320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder R13: 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Lägenheter	63 lägenheter om 2 906 m ² (enligt hyresgästlista)
Lokaler	15 lokaler om 633 m ² (enligt hyresgästlista)
Byggnadsår	1913
Ombyggnadsår	1975-77
Tomt	Total tomtareal: 1 336 m ² R1: 478 m ² R3: 519 m ² R13: 339 m ²
Gård	I princip plan gård med hårdgjorda ytor samt rabatter och gräsytor
Mark	Berg (bedömt)
Grundläggning	Grundsulor
Källarväggar/grundmurar	Betong
Ytterväggar	Tegel
Bjälklag	Betong
Trapphus	Golv Kalksten
	Väggar Målade
Yttertak	Falsad målad galvplåt
Fasader	Puts
Balkonger	
Fönster	Kopplade 2-glasfönster, bågar och karmar i trä
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation	Sjävdraagsventilation
Sophantering	Hushållssopor till lösa kärl på gården Grovsoprum i R1
Hiss	R1 och R3: Hiss för 3 personer eller 250 kg R13: Hiss för 4 personer eller 335 kg

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Källarvåning

R1: Källargång, elrum, cykelrum

R3: Wc, cykelrum, elrum, hissmaskinrum, källargång

R13: Källargång, förråd, cykelrum, elrum, soprum (ej i bruk)

Gatuplan

Vind

R1: Hissmaskinrum, lägenhetsförråd

R3: Lägenhetsförråd

R13: Lägenhetsförråd

Våningsplan

Balkonger i trapphus

4 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Mark/gård	-----
Grund	-----
Fasader	Putsade fasader med ställvis färgskiftningar, sprickor, krackeleringar, putssläpp
Fönster	Fönster med ställvis eftersatt målningsunderhåll
Yttertak	-----
Hängrännor/stuprör	-----
Balkonger	

5 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Källare	Fuktgenomslag genom grundmur i elrum i R1
Tvättstuga	Saknas
Undercentral	Saknas
Trapphus	Balkonger på betongplattor under tak, smidesräcken, dörrar med enkelglasfönster
Hiss	R1 och R3: Extremt smala hissar (hydraulhissar), besiktigade och godkända till mars 2010 R13: Linhiss besiktigad och godkänd till mars 2010, hissmaskin från 1974
Vind	Lägenhetsförråd med stålgaller (Troax-burar)

6 NOTERINGAR LÄGENHETER

INSPEKTERADE LÄGENHETER

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

GATA O NR

Kök	Utrustning	Elspis, kyl/ frys, kolfilterfläkt och diskmaskin förekommer ställvis
	Snickerier	Snickerier med släta fabrikslackade luckor
	Golv	Linoleum, plastmatta, laminat
	Väggar	Målade
	Tak	Målad puts
	Övrigt	Ordinärt skick, ordinär standard
Våtrum	Utrustning	WC, tvättställ, duschplats/badkar, handdukstork, utsugsfläkt, tvättmaskin förekommer ställvis
	Golv	Våtmatta
	Väggar	Kakel, målad glasfiberväv
	Tak	Vävklistrat
	Övrigt	Normalt skick, normal standard. Vissa utrymmen med kaklad duschplats, i övrigt målad glasfiberväv.
Ytskikt övrigt	Golv	Linoleum, trä, plastmatta
	Väggar	Tapet, målade
	Tak	Målad puts
Övrigt	Moderna radiatorer	
	Våtrum renoverade 1992, bristfällig avrinning från avlopp förekommer ställvis	
	Kakelugnar/öppna spisar ur funktion	
	Bristfällig ventilation förekommer ställvis	
	Modern elinstallation	
	Drag från fönster förekommer ställvis	

7 NOTERINGAR INSTALLATIONER

El	Samtliga installationer från mitten av 1970-talet
Värme	Undercentral i grannfastighet
Vatten/avlopp	Vatten- och avloppsledningar från mitten av 1970-talet, bristfällig avrinning och frekventa stopp förekommer
Ventilation	Självdraagsventilation, utsugsfläktar i våtrum

8 UNDERHÅLLSBEHOV

- | | | |
|-----|-------------------------------|---|
| 1. | Fasad | Putsade fasader med ställvis färgskiftningar, sprickor, krackeleringar, putssläpp. Omputsning av fasaden skall ske inom ramen för denna besiktnings tidsspann. |
| 2. | Yttertak | Yttertak med falsad målad galvplåt. Tak på R3, enligt uppgift, omlagt 2006, de andra taken från mitten av 1970-talet. Endast normalt löpande underhåll. |
| 3. | Skorsten | Plåtklädda skorstenar. Endast normalt löpande underhåll om inte eldstäder skall bli funktionella. Kostnader för renovering av rökkanaler m.m. ej upptagna inom ramen för denna besiktning. |
| 4. | Hängrännor/stuprör | Endast normalt löpande underhåll. |
| 5. | Fönster | Kopplade 2-glasfönster med karmar och bågar i trä. Enligt uppgift målade 1993. Ställvis uppvisar fönstren ett målningssbehov. Fönster skall målas inom ramen för denna besiktnings tidsspann. |
| 6. | Grund/dränering/
fuktskydd | Grundernas fuktskydd har ej kunnat kontrolleras inom ramen för denna besiktning. Dock uppvisar källarväggar inga onormala putssläpp, krackeleringar, sprickbildningar m.m. utom i ett elrum där ett fuktgenomslag kan konstateras. De nödvändiga åtgärderna bedöms omfattas av det normala löpande underhållet. |
| 7. | Vind | Endast normalt löpande underhåll. |
| 8. | Källare | Se ovan, endast normalt löpande underhåll. |
| 9. | Kök | Samtliga kök renoverad under mitten av 1970-talet. Inga kostnader för den framtida bostadsrättsföreningen bedöms föreligga för de enskilda köken. Åtgärder i lägenheterna åligger de framtida bostadsrättsinnehavarna. |
| 10. | Våtrum | Samtliga våtrum renoverad i början av 1990-talet. Inga kostnader för den framtida bostadsrättsföreningen bedöms föreligga för de enskilda våtrummen. Åtgärder i lägenheterna åligger de framtida bostadsrättsinnehavarna. |
| 11. | Inv. lägenheter | Eventuella kostnader för åtgärder på ytskikt invändigt i lägenheter bedöms åligger framtida bostadsrättsinnehavare. |

- | | | |
|-----|---------------|--|
| 12. | Trapphus | Endast normalt löpande underhåll |
| 13. | Tvättstuga | Tvättstuga skall inrättas inom den blivande bostadsrättsföreningen snarast. |
| 14. | El | Elinstallationer från mitten av 1970-talet. Endast normalt löpande underhåll. |
| 15. | Vatten/avlopp | Vatten- och avloppsinstallationer från mitten av 1970-talet. Endast normalt löpande underhåll. Tidvis förekommer stopp och försämrade avrinning i byggnaden. Det rekommenderas att föreningen, inom det normala underhållet, budgeterar för spolning av avloppssystemet ca två gånger per år till dess att systemet skall bytas vilket inte sker inom denna besiktnings tidsspann. |
| 16. | Ventilation | Byggnader med självdragsventilation. Tilluft genom springventiler. Endast normalt löpande underhåll. |

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 Byggnalys Prisbok använts i tillämpliga delar.

Behov inom den närmaste 3-årsperioden förutom löpande underhåll.

1 Inredning av tvättstuga		350 000
		S:a exkl. moms 350 000
Totalt ca:		S:a inkl. moms 437 500

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

1 Målning av fönster		250 000
2 Omputsning av fasad		1 500 000
		S:a exkl. moms 1 750 000
Totalt ca:		S:a inkl. moms 2 187 500

Täby 2009-02-25

VÄRDIA JÆGER & J:SON

Jan Persson
Byggingenjör SBR

BILAGA I

FOTOGRAFIER



Fasader



Fasader



Fasader



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Yttertak



Lägenhetsförråd



Hissmaskin, linhiss



Hissmaskin, hydraulhiss



Elrum



Elrum



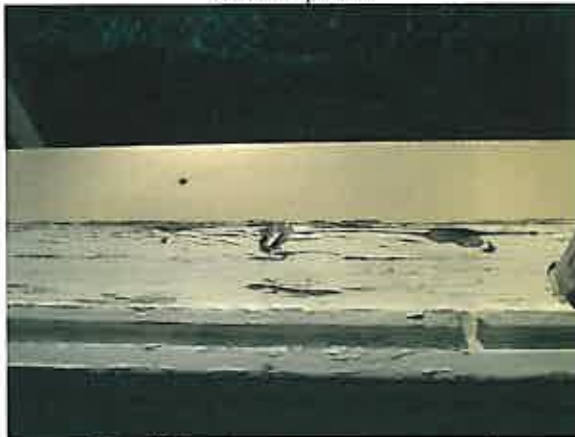
Elrum



Grovsoprum



Fuktgenomslag grundmur elrum



Detalj fönster (karmbottenstycke)

BILAGA II FASTIGHETSDATAUTDRAG

VARDEINF - STOCKHOLM RATTEN * 1

Sida 1 av 3

Fastighet **STOCKHOLM RATTEN 1**
Fastighetsnyckel: 010107887 **Aktualitet IR:** 2009-01-16
NYKO: Länskod: 01 Kommunkod: 80 Prel. 0
typkod:

Församling HÄGERSTEN **Församlingskod:** 39
 MOTSVARAR TOMT

Tidigare beteckning **Datum för omreg.:** 1921-12-31 **Akt:**
 A-STOCKHOLM BRÄNNKYRKA STG 5121
Datum för omreg.: 1980-04-01 **Akt:** 0180-15/1980
 A-STOCKHOLM RATTEN 1

Adress **Adress:** **Postnr:** **Ort:** **Kommundel:**
 GRÖNDALSVÄGEN 37 117 66 STOCKHOLM GRÖNDAL

Areal **Område:** **Totalareal:** **Varav land:** **Varav vatten:**
 Totalt 478,0 kvm 478,0 kvm ,0 kvm

Koordinater **Område:** **X-koord:** **Y-koord:** **Punkttyp:** **Karta:** **Gå till:**
 1 6579093.3 671390.8 C -STOCKHOLM 
 6579296.9 1625630.2 (RT90)

Åtgärder **Datum:** **Akt:**
Fastighetsrättsliga
 BESLUT OM 1925-12-31 0180-3726
 FASTIGHETSINDELNING
 AVSÖNDRING 1910-07-22
 TOMTMÄTNING 1923-05-19 0180-123:9P338
Tekniska
 UPPMÄTNING 1910-00-00 0180-AVS5K6P121

Planer och bestämmelser RATTEN T 1-13
Plan: Tomtindelning
Beslutsdatum: 1921-12-31
Aktbeteckning: 0180-UTL182P605
Genomförande: -
Plananm.:
 BRÄNNKYRKA FÖRSAMLING(GRÖNDAL MM)

Plan: Stadsplan
Beslutsdatum: 1920-09-03
Aktbeteckning: 0180-123
Genomförande: -
Planenm.:
Anmärkning: UTGÅTT.
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
Myndighetsinfo
Mynd. aktbet.: K.BREV6P175
Populärnamn:
Ändamål:
Innehavare:

[Sök efter InfoPlan.](#)

Lagfart
Ägare: 556035-0067
Inskr.dag: 1971-11-10
Akt: 7104588
 FAMILJEBOSTÄDER, AB
 BOX 49103
 100 28 STOCKHOLM
Fång: Köp 1971-10-01
Köpeskillning: 0
Andel: 1/1
 kr
Anmärkning: IDNR KOMPL 83/56058

Inteckningar
Antal: 2st **Summa:** 1 570 000
Förmånsordn: 1 **Summa:** 1 100 000 SEK
Inskr.dag: 1977-12-21 **Akt:** 7705920
Innehavare:
Not:
Anm.:
Förmånsordn: 2 **Summa:** 470 000 SEK
Inskr.dag: 1978-04-19 **Akt:** 7802086
Innehavare:
Not:
Anm.:

Taxering
Taxeringsenhet: 160146-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Uppgiftsår: 2008
Taxeringsår: 2007
Församling: HÄGERSTEN
Taxeringsvärde i tkr: 10652
Markvärde i tkr: 3712
Byggnadsvärde i tkr: 6940
Areal: 477
Tax.enhet avser: Hel fastighet
Riktvärdeområde: 180233
Ägare: 16556035-0067

	AKTIEBOLAGET FAMILJEBOSTÄDER BOX 49103 100 28 STOCKHOLM
Andel:	1/1
Värderingsenhet:	Hyreshusmark för bostäder
Tillhör tax.enhet:	160146-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Tax.värde i tkr:	3369
Justeringsorsak:	-
Byggrätt i kvm:	1053
Riktvärde kr/kvm:	3369
Hur byggnadsrätt bestäms:	Uppgift saknas
Skatteförv. id:	151776043
Värderingsenhet:	Hyreshusmark för lokaler
Tillhör tax.enhet:	160146-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Tax.värde i tkr:	343
Justeringsorsak:	-
Byggrätt i kvm:	312
Riktvärde kr/kvm:	1100
Hur byggnadsrätt bestäms:	Uppgift saknas
Skatteförv. id:	151777043
Värderingsenhet:	Hyreshusbyggnad för bostäder
Tillhör tax.enhet:	160146-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Tax.värde i tkr:	6000
Justeringsorsak:	-
Nybyggnadsår	1975
Värdeår	1975
Om/tillbyggnad, År	
Kostnad i tkr	
Hyra i tkr/år	771
Boyta i kvm	843
Skatteförv. id:	151774043
Värderingsenhet:	Hyreshusbyggnad för lokaler
Tillhör tax.enhet:	160146-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Tax.värde i tkr:	940
Justeringsorsak:	-
Nybyggnadsår	1975
Värdeår	1975
Om/tillbyggnad, År	
Kostnad i tkr	
Hyra i tkr/år	182
Lokalyta i kvm	268
Skatteförv. id:	151775043

VARDEINF - STOCKHOLM RATTEN * 3

Sida 1 av 3

Fastighet **STOCKHOLM RATTEN 3**
Fastighetsnyckel: 010107889 **Aktualitet IR:** 2009-01-16
NYKO: Länskod: 01 Kommunkod: 80 Prel. 0
typkod:

Församling **HÄGERSTEN** **Församlingskod:** 39
MOTSVARAR TOMT

Tidigare beteckning **Datum för omreg.:** 1921-12-31 **Akt:**
A-STOCKHOLM BRÄNNKYRKA STG 5119
Datum för omreg.: 1980-04-01 **Akt:** 0180-15/1980
A-STOCKHOLM RATTEN 3

Adress **Adress:** **Postnr:** **Ort:** **Kommundel:**
GRÖNDALSVÄGEN 33 117 66 STOCKHOLM GRÖNDAL

Areal **Område:** **Totalareal:** **Varav land:** **Varav vatten:**
Totalt 519,0 kvm 519,0 kvm ,0 kvm

Koordinater **Område:** **X-koord:** **Y-koord:** **Punkttyp:** **Karta:** **Gå till:**
1 6579105.2 671432.3 C -STOCKHOLM 
6579308.4 1625672.3 (RT90)

Åtgärder **Datum:** **Akt:**
Fastighetsrättsliga
AVSÖNDRING 1910-07-22
TOMTMÄTNING 1923-05-19 0180-123:9P346
BESLUT OM 1925-12-31 0180-3726
FASTIGHETSINDELNING
Tekniska
UPPMÄTNING 1910-00-00 0180-AVSBK6P119

Planer och bestämmelser **RATTEN T 1-13**
Plan: Tomtindelning
Beslutsdatum: 1921-12-31
Aktbeteckning: 0180-UT1182P605
Genomförande: -
Plananm.:
BRÄNNKYRKA FÖRSAMLING(GRÖNDAL MM)

VARDEINF - STOCKHOLM RATTEN * 3

Sida 2 av 3

Plan: Stadsplan
Beslutsdatum: 1920-09-03
Aktbeteckning: 0180-123
Genomförande: -
Planamn.:
Anmärkning: UTGÅTT.
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
Myndighetsinfo
Mynd. aktbet.: K.BREV6P175
Populärnamn:
Ändamål:
Innehavare:

Sök efter InfoPlan.

Lagfart Ägare: Inskr.dag: Akt:
556035-0067 1971-11-10 7104588
FAMILJEBOSTÄDER, AB
BOX 49103
100 28 STOCKHOLM
Fång: Köp 1971-10-01 Köpeskillning: 0 Andel: 1/1
kr
Anmärkning: IDNR KOMPL 83/56058

Inteckningar Antal: 2st Summa: 1 690 000
Förmånsordn: 1 Summa: 1 100 000 SEK
Inskr.dag: 1977-02-23 Akt: 7700847
Innehavare:
Not:
Anm.:
Förmånsordn: 2 Summa: 590 000 SEK
Inskr.dag: 1978-04-19 Akt: 7802090
Innehavare:
Not:
Anm.:

Taxering
Taxeringsenhet: 162278-1 (320 Hyreshusenhet,
huvudsakligen bostäder)
Uppgiftsår: 2008
Taxeringsår: 2007
Församling: HÅGERSTEN
Taxeringsvärde i tkr: 12585
Markvärde i tkr: 4162
Byggnadsvärde i tkr: 8423
Areal: 519
Tax.enhet avser: Hel fastighet
Riktvärdeområde: 180233
Ägare:
16556035-0067

<http://www.infotrader.se/cgi-win/fastok.exe/cfd?GS987+STOCKHOLM+RATTEN...> 2009-02-03

	AKTIEBOLAGET FAMILJEBOSTÄDER BOX 49103 100 28 STOCKHOLM
Andel:	1/1
Värderingsenhet:	Hyreshusmark för bostäder
Tillhör tax.enhet:	162278-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Tax.värde i tkr:	4012
Justeringsorsak:	-
Byggrätt i kvm:	1254
Riktvärde kr/kvm:	4012
Hur byggnadsrätt bestäms:	Uppgift saknas
Skatteförv. Id:	155879043
Värderingsenhet:	Hyreshusmark för lokaler
Tillhör tax.enhet:	162278-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Tax.värde i tkr:	150
Justeringsorsak:	-
Byggrätt i kvm:	137
Riktvärde kr/kvm:	1100
Hur byggnadsrätt bestäms:	Uppgift saknas
Skatteförv. Id:	155880043
Värderingsenhet:	Hyreshusbyggnad för bostäder
Tillhör tax.enhet:	162278-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Tax.värde i tkr:	8000
Justeringsorsak:	-
Nybyggnadsår	1977
Värdeår	1977
Om/tillbyggnad, År	
Kostnad i tkr	
Hyra i tkr/år	1011
Boyta i kvm	1140
Skatteförv. Id:	155877043
Värderingsenhet:	Hyreshusbyggnad för lokaler
Tillhör tax.enhet:	162278-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
Tax.värde i tkr:	423
Justeringsorsak:	-
Nybyggnadsår	1977
Värdeår	1977
Om/tillbyggnad, År	
Kostnad i tkr	
Hyra i tkr/år	81
Lokalarea i kvm	132
Skatteförv. Id:	155878043

VARDEINF - STOCKHOLM RATTEN * 13

Sida 1 av 3

Fastighet **STOCKHOLM RATTEN 13**
Fastighetsnyckel: 010107899 **Aktualitet IR:** 2009-01-16
NYKO: Länskod: 01 **Kommunkod:** 80 **Prel. typkod:** 0

Församling **HÄGERSTEN** **Församlingskod:** 39
MOTSVARAR TOMT

Tidigare beteckning **Datum för omreg.:** 1980-04-01 **Akt:** 0180-15/1980
A-STOCKHOLM RATTEN 13

Ursprung **STOCKHOLM BRÄNNKYRKA 7:35**

Adress **Adress:** **Postnr:** **Ort:** **Kommundel:**
GRÖNDALSVÄGEN 39 **117 66** **STOCKHOLM** **GRÖNDAL**

Areai **Område:** **Totalareal:** **Varav land:** **Varav vatten:**
Totalt **339,0 kvm** **339,0 kvm** **,0 kvm**

Koordinater **Område:** **X-koord:** **Y-koord:** **Punkttyp:** **Karta:** **Gå till:**
1 **6579087.4** **671371.1** **C** **-STOCKHOLM** 
6579291.1 **1625611.1 (RT90)**

Åtgärder **Datum:** **Akt:**
Fastighetsrättsliga
TOMTMÄTNING **1923-05-19** **0180-123:9P390**

Planer och bestämmelser **RATTEN T 1-13**
Plan: **Tomtindelning**
Beslutsdatum: **1921-12-31**
Aktbeteckning: **0180-UTL182P605**
Genomförande: **-**
Plananm.:

BRÄNNKYRKA FÖRSAMLING(GRÖNDAL MM)
Plan: **Stadsplan**
Beslutsdatum: **1920-09-03**
Aktbeteckning: **0180-123**
Genomförande: **-**

<http://www.infotrader.se/cgi-win/fastok.exe/cfd?GS987+STOCKHOLM+RATTEN...> 2009-02-03

Planamn.:
Anmärkning: UTGÅTT.
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
Myndighetsinfo
Mynd. aktbet.: K.BREV6P175
Populärnamn:
Ändamål:
Innehavare:

Sök efter InfoPlan.

Lagfart
Ägare: 556035-0067
FAMILJEBOSTÄDER, AB
BOX 49103
100 28 STOCKHOLM
Fång: Köp 1971-10-01
Inskr. dag: 1971-11-10
Akt: 7104588
Köpeskillning: 0 kr
Andel: 1/1
Anmärkning: IDNR KOMPL 83/56058

Inteckningar
Antal: 2st Summa: 1 630 000
Förmånsordn: 1 Summa: 1 000 000 SEK
Inskr. dag: 1977-12-21 Akt: 7705995
Innehavare:
Not:
Anm.:
Förmånsordn: 2 Summa: 630 000 SEK
Inskr. dag: 1978-04-19 Akt: 7802094
Innehavare:
Not:
Anm.:

Taxering
Taxeringsenhet: 167641-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Uppgiftsår: 2008
Taxeringsår: 2007
Församling: HÅGERSTEN
Taxeringsvärde i tkr: 10814
Markvärde i tkr: 3796
Byggnadsvärde i tkr: 7018
Areal: 339
Tax.enhet avser: Hel fastighet
Riktvärdeområde: 180233
Ägare: 16556035-0067
AKTIEBOLAGET FAMILJEBOSTÄDER
BOX 49103
100 28 STOCKHOLM
Andel: 1/1

Värderingsenhet: Hyreshusmark för bostäder
Tillhör tax.enhet: 167641-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Tax.värde i tkr: 3488
Justeringsorsak: -
Byggrätt i kvm: 1090
Riktvärde kr/kvm: 3488
Hur byggnadsrätt bestäms: Uppgift saknas
Skatteförv. id: 166370043

Värderingsenhet: Hyreshusmark för lokaler
Tillhör tax.enhet: 167641-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Tax.värde i tkr: 308
Justeringsorsak: -
Byggrätt i kvm: 280
Riktvärde kr/kvm: 1100
Hur byggnadsrätt bestäms: Uppgift saknas
Skatteförv. id: 166371043

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för bostäder
Tillhör tax.enhet: 167641-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Tax.värde i tkr: 6000
Justeringsorsak: -
Nybyggnadsår 1929
Värdeår 1975
Om/tillbyggnad, År
Kostnad i tkr
Hyra i tkr/år 758
Boyta i kvm 872
Skatteförv. id: 166368043

Värderingsenhet: Hyreshusbyggnad för lokaler
Tillhör tax.enhet: 167641-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)
Tax.värde i tkr: 1018
Justeringsorsak: -
Nybyggnadsår 1929
Värdeår 1975
Om/tillbyggnad, År
Kostnad i tkr
Hyra i tkr/år 197
Lokalyta i kvm 233
Skatteförv. id: 166369043

BILAGA III

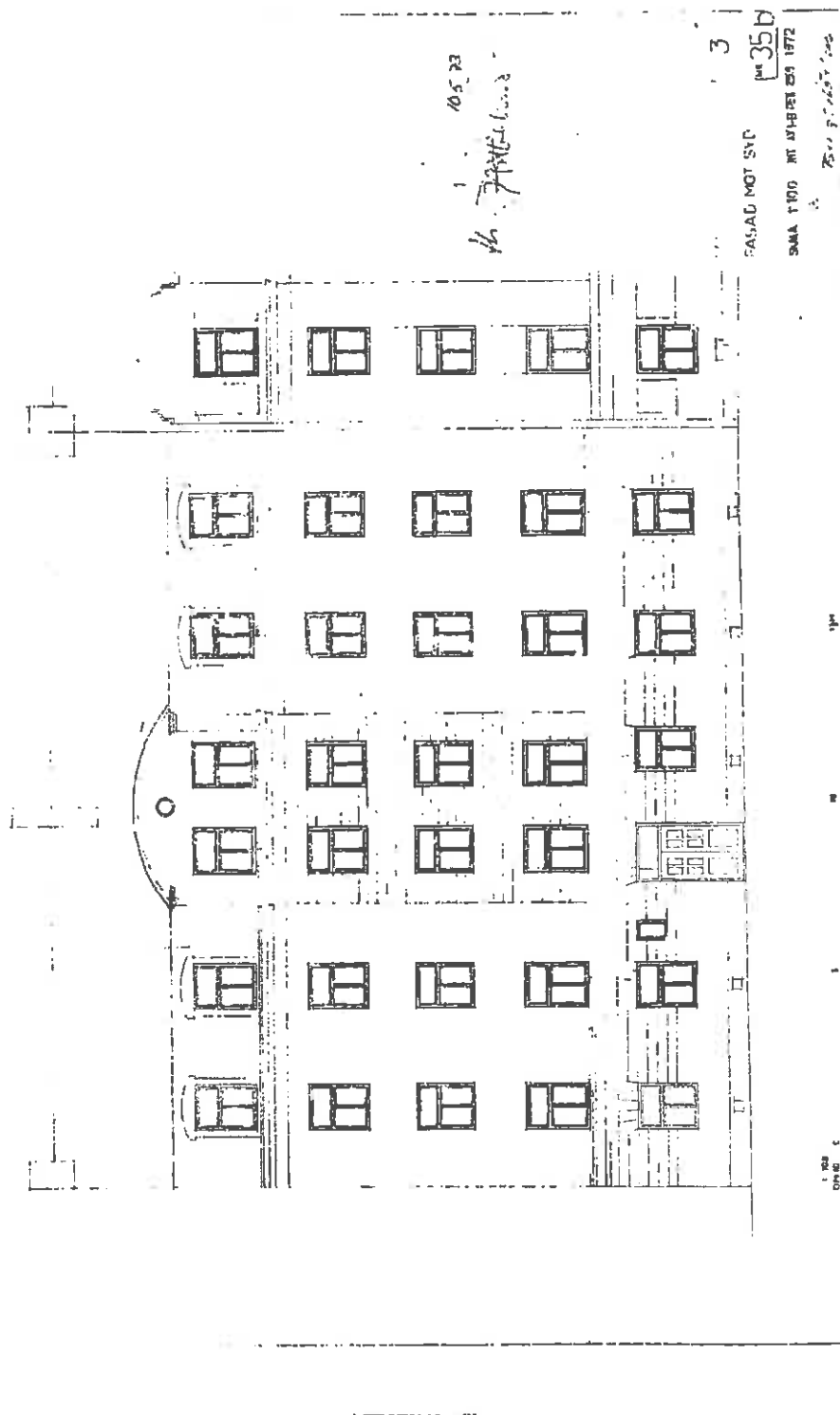
FASADRITNINGAR

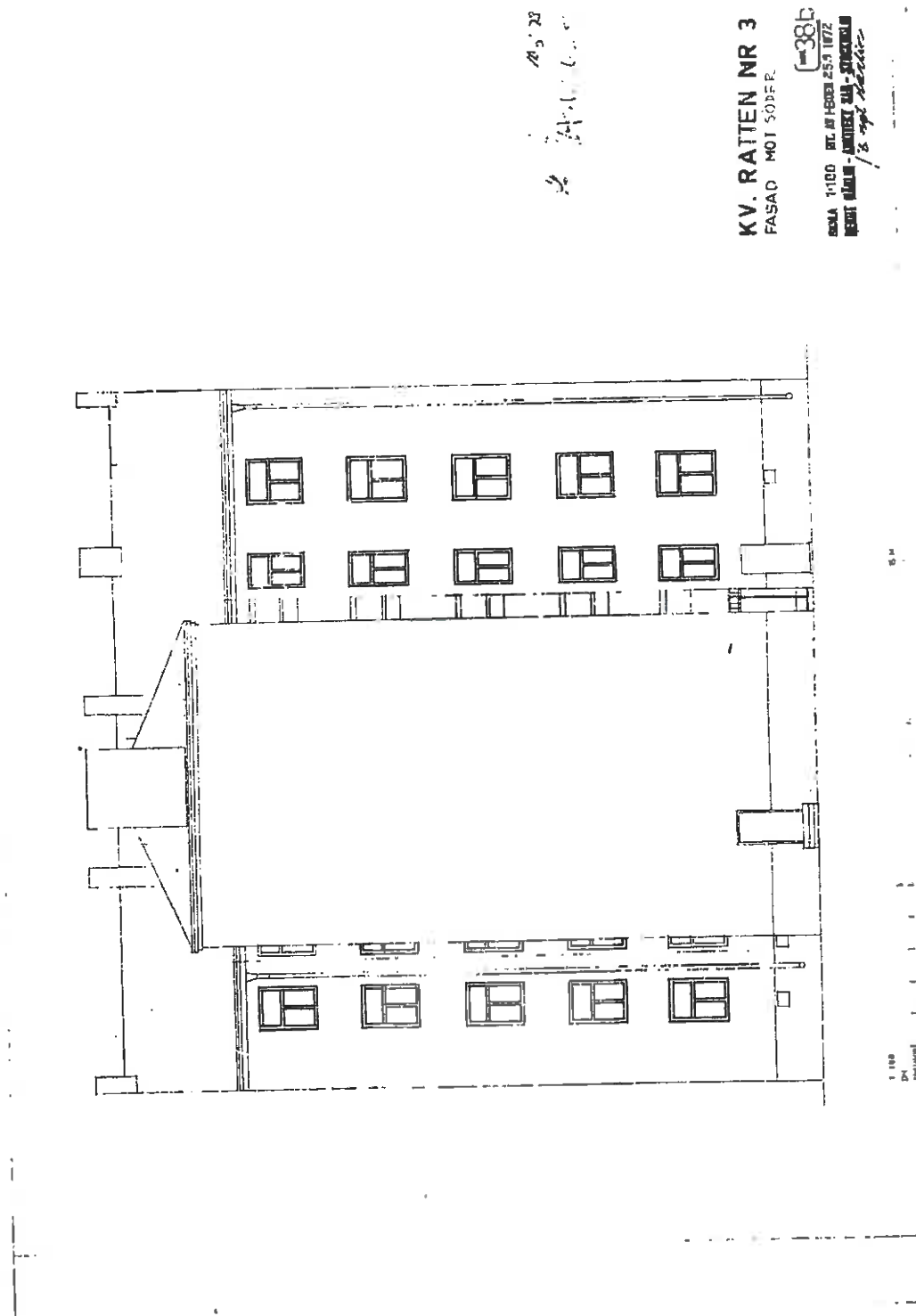


185 23
185 23
185 23

KV. RATTEN NR 1

SKALA 1:100 DT. RYK DEN 25.9.1972
CENT. BILDER - ARKITEKT B&B - STOCKHOLM
75 kungälv 1/25.9.1972





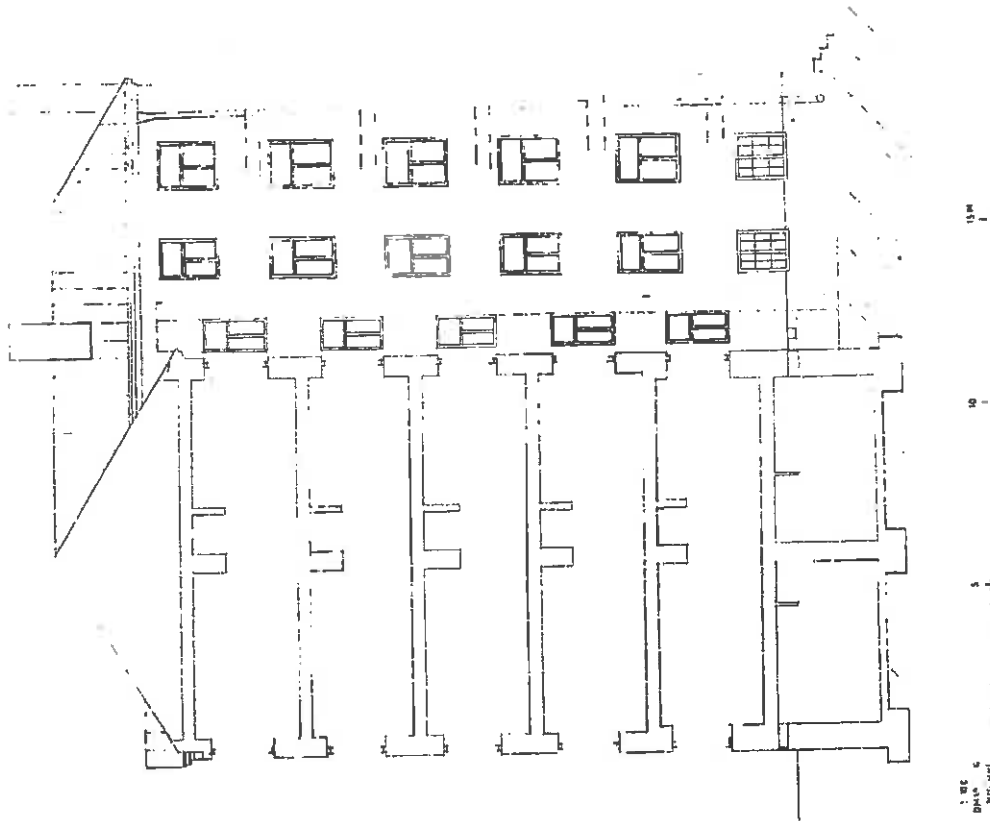
1057

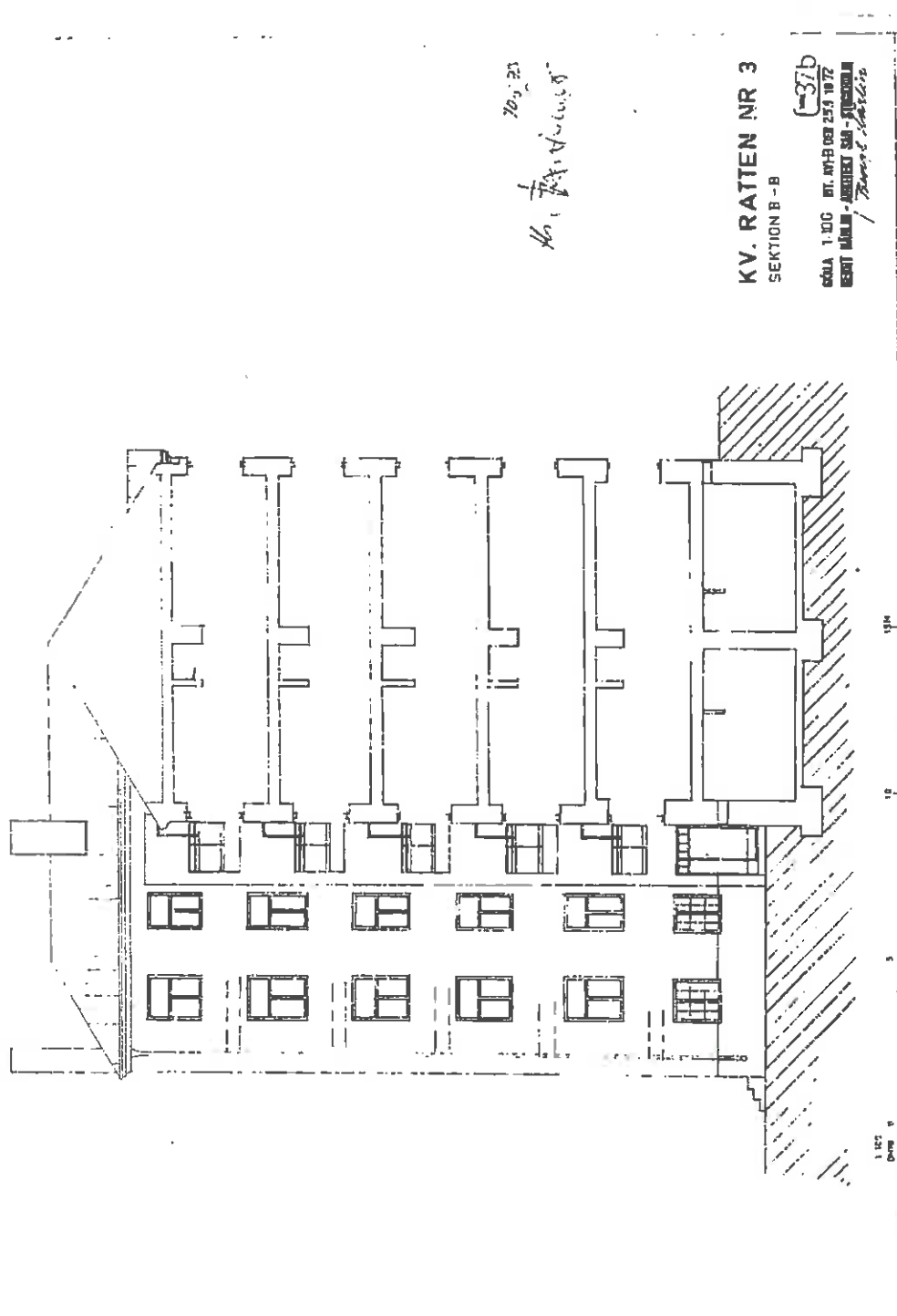
KV. RATTEN NR 3
SECTION A - A

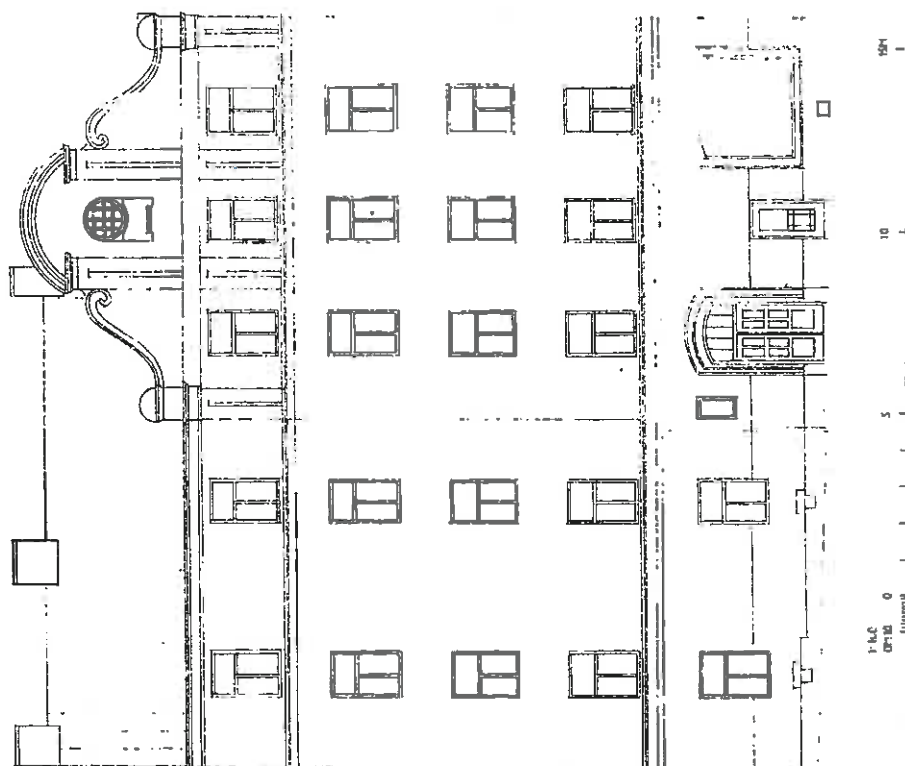
35b

FRANK 1 DO RT. 17-8 DEB 25.9 1972
SPOT HILM - BENTON LAB - STAGNOLIN
Bent. Hildebrand

Barthelme, Hans







1/2 2010/22
1/2 2010/22

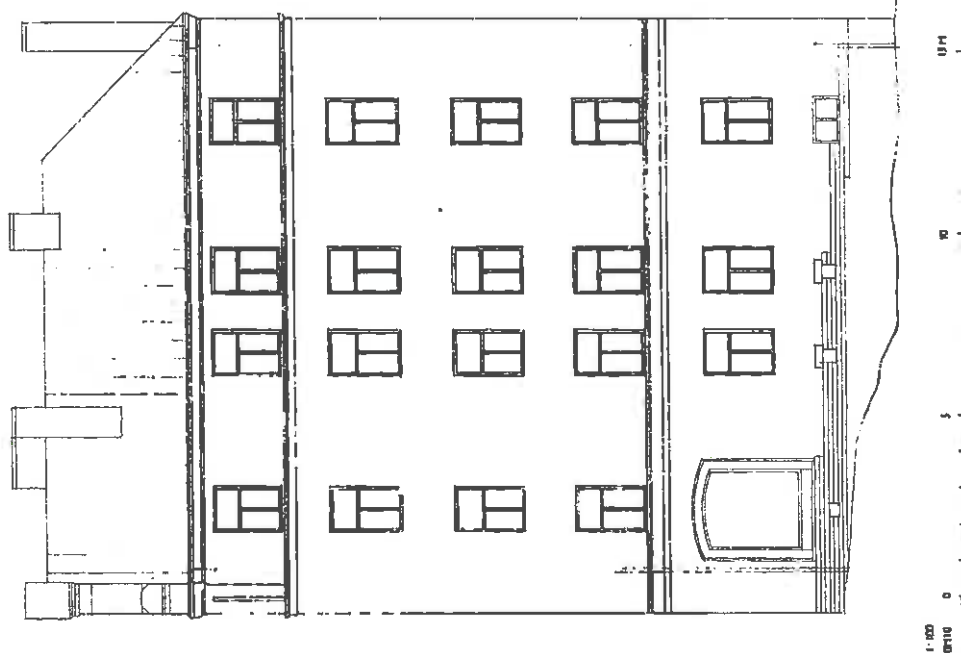
KV. RATTEN NR 13

52523 NR 7 GRONDA ST,
NC 111

BEALA 1 300 MT. AV-BODEN 25 9 19 72,

BE-ET PÅBUD - ARKITEKT S&S - STOCKHOLM

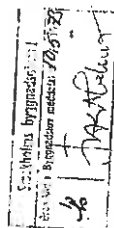
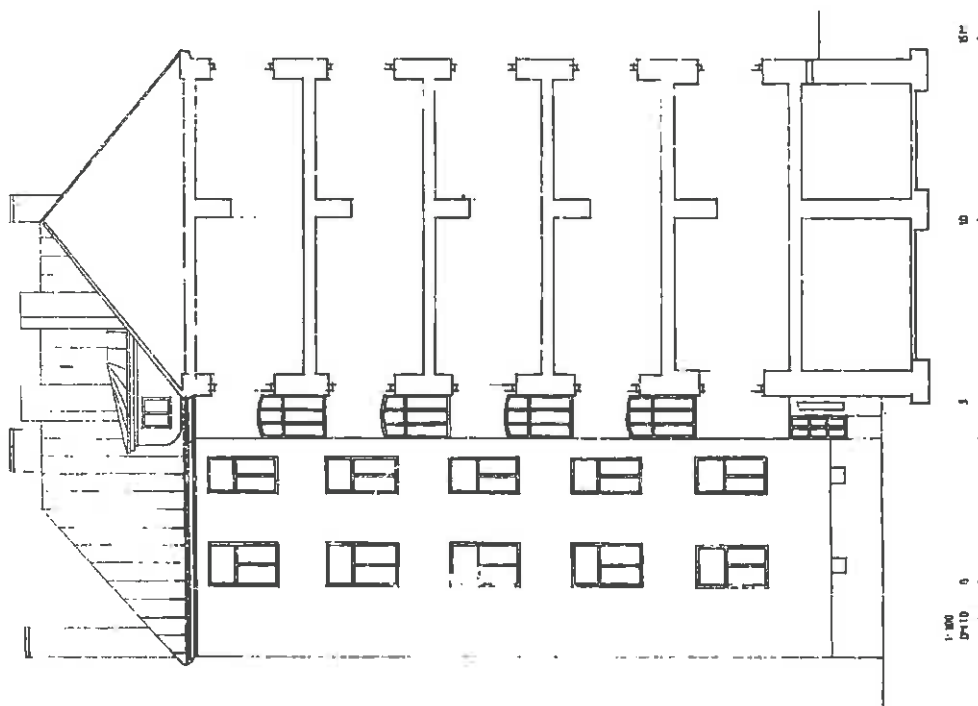
1/2 2010/22



16. 105-23
16. 105-23

DE 20 10/12

KV. RATTEN NR 13
FASAD MOT SKEPPSGOSSE-
STIGEN, VÄSTER
BILÅ 1:100 RT. NY-BER 25.9.1972
BEST 105-23 - 105-23
Bengt Håkner



2009/12

KV. RATTEN NR 13
SEKTION A-E

SKALA 1:100 DT. ANFÖR 25.9.1972
BEIT BLÅN - ARKITEKT EN - LÖFVING
Bengt Blån

BILAGA IV

PLANRITNINGAR

[illegible]

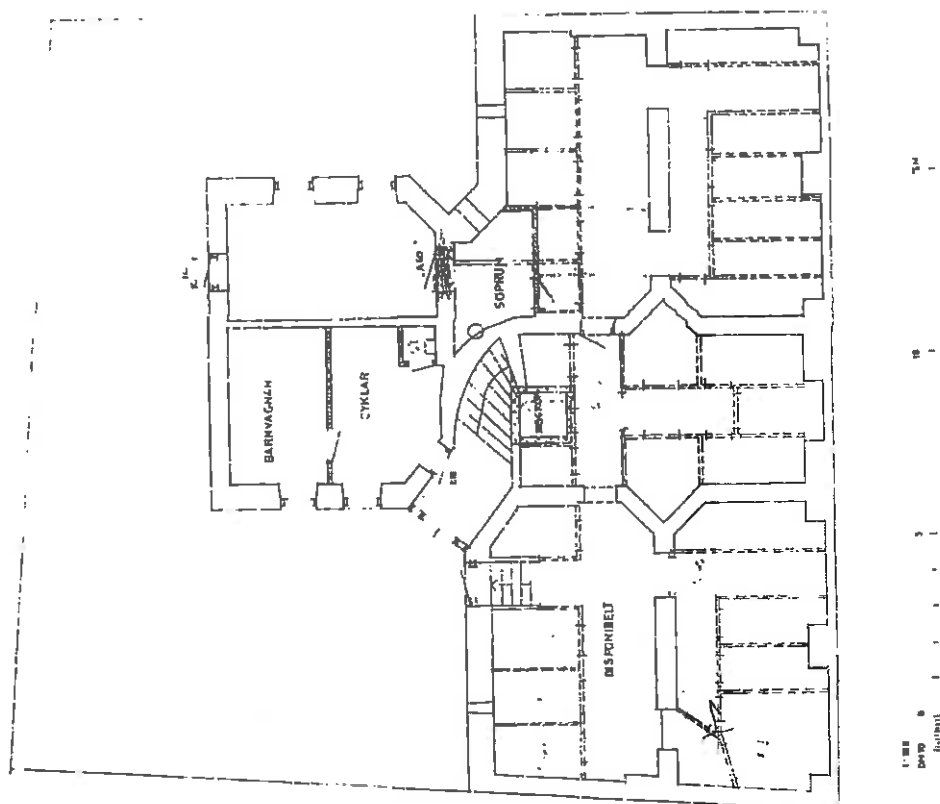
10523

KV. RATTEN NR 1
KÄLLARPLAN

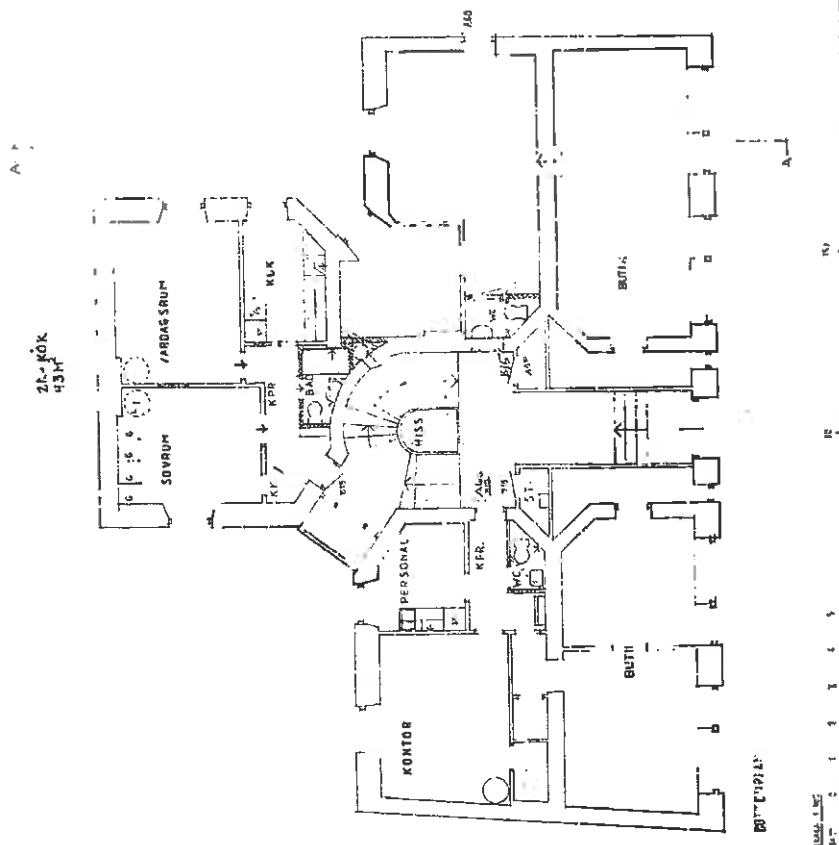
Page 11b

2711 655 2541972

www.pearsoned.com

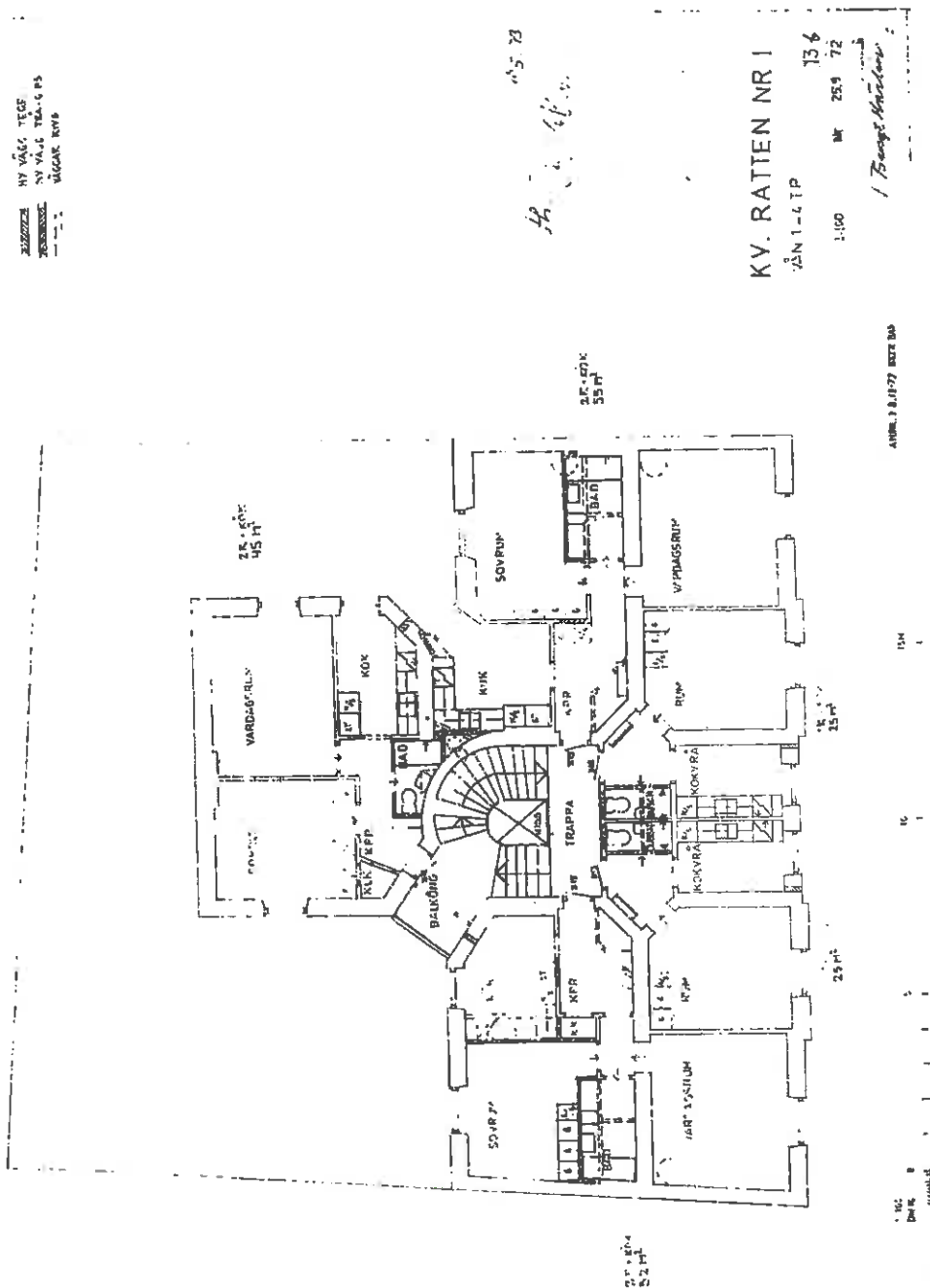


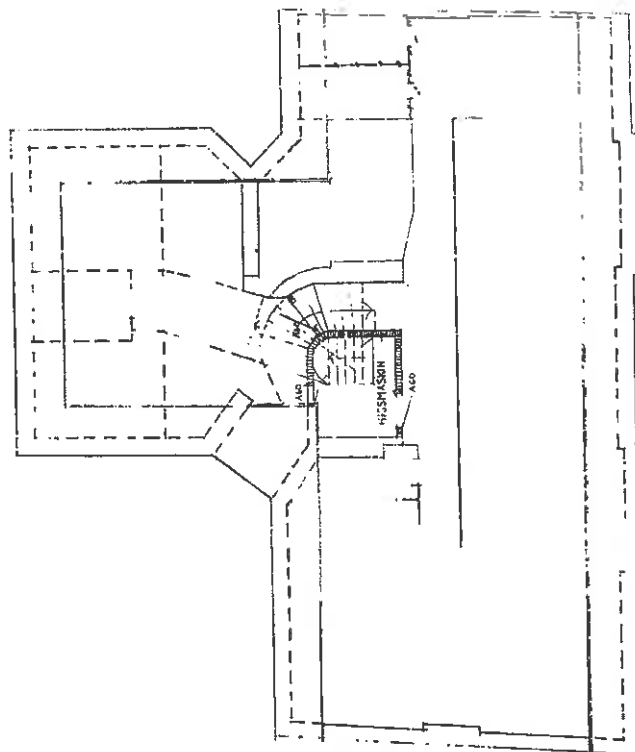
NY VÄG TEA-EPB
TÄGGAR RIVS



10573
H. J. J. J. J.

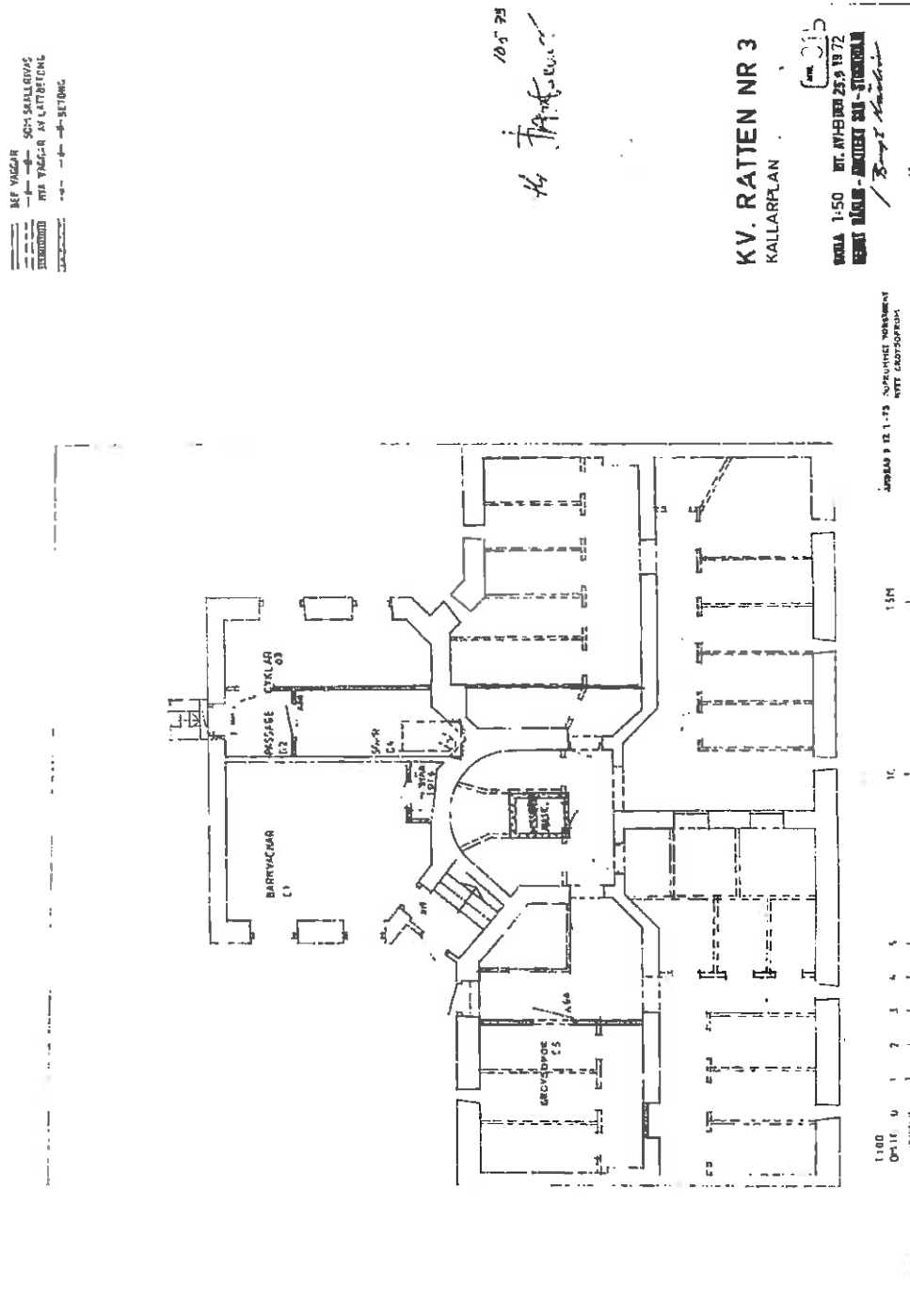
KV 12b
BOTTENPLAN
SV. 1:100
SEKT
28.9.1972
/ Bengt Hultén

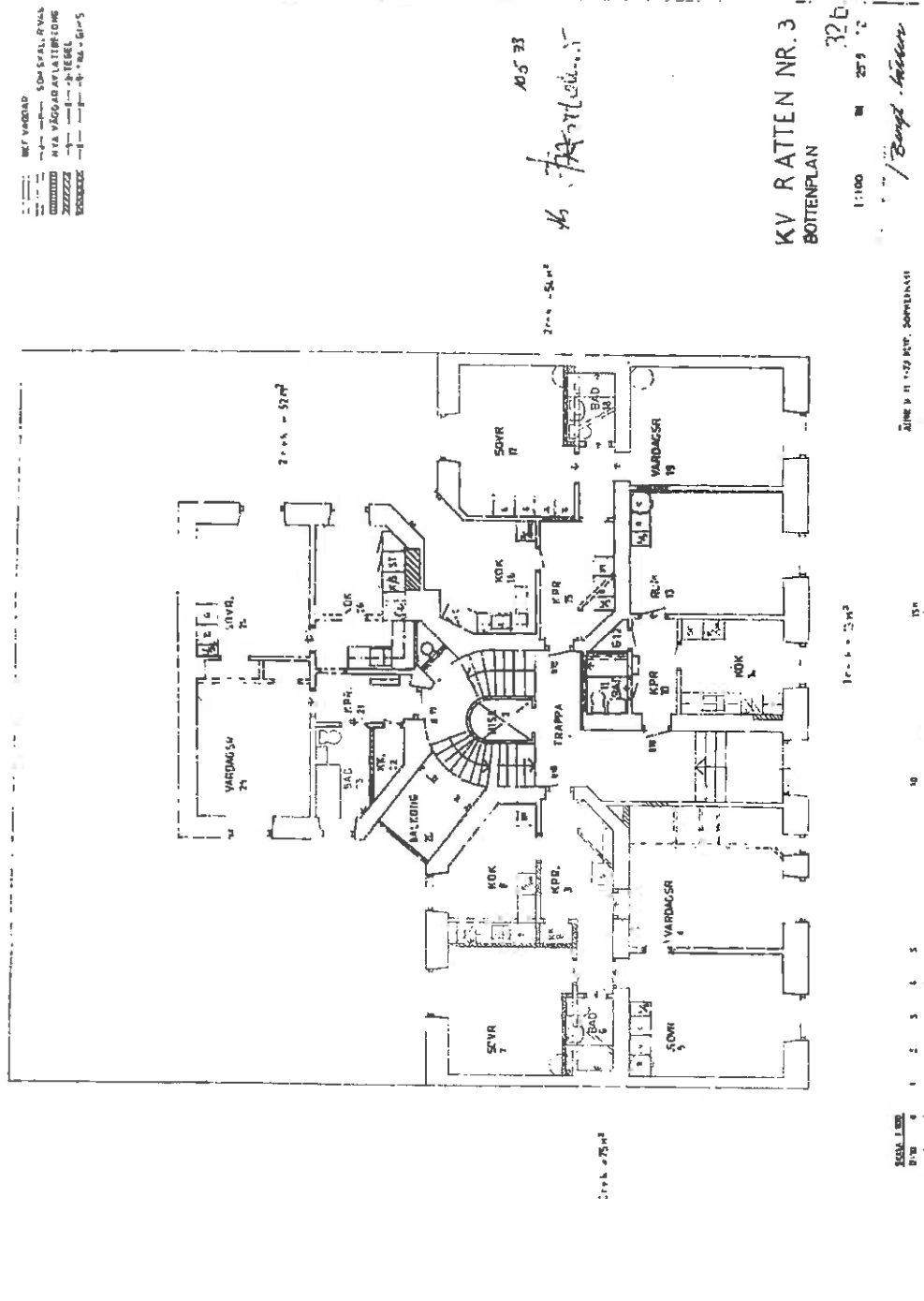




1:100
0 5 10 15
METER

STOCKHOLM RATTEN 1, 3 OCH 13
JÆGER & J-SON
2009-02-25





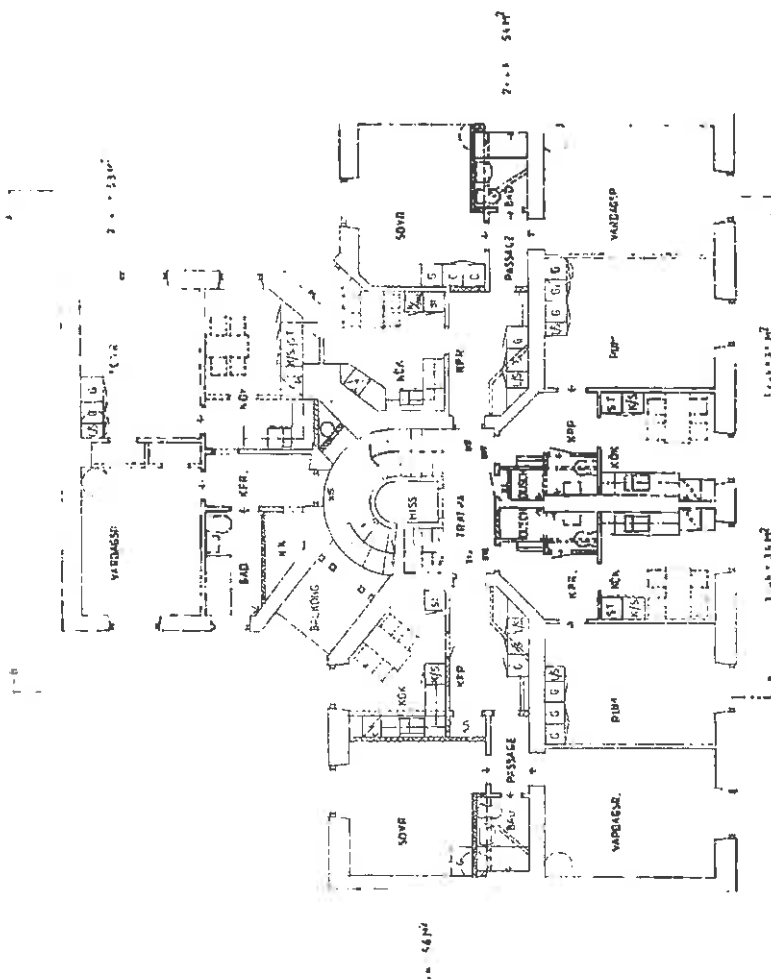
86-501

KV. RATTEN NR 3

PLATE 1

EXTRA 1:10C RT. AY 49 DEC 25 9 1872
 FIRST PUBLISHED - AMSTERDAM - STOCKHOLM
 Brought North in

DATE: 11-1-73 WITH SIGNATURE

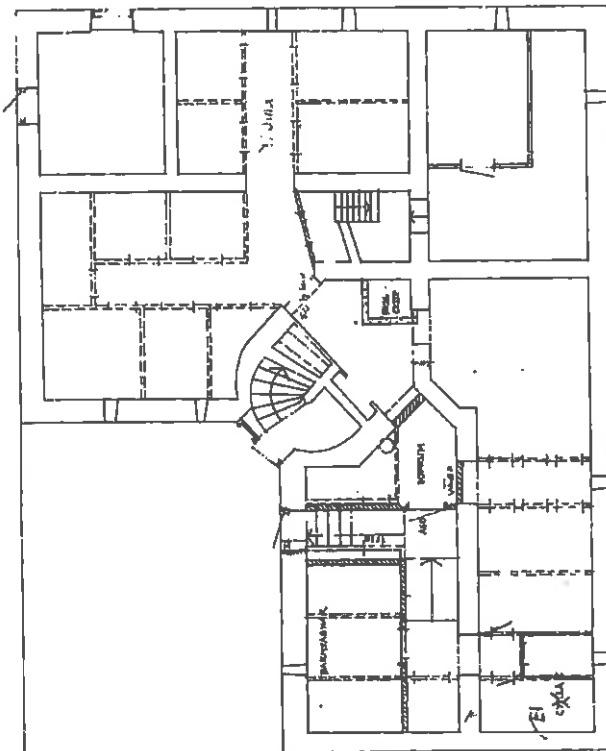


[illegible]

10-5-12

KV. RATTEN NR 13
KÄLLARPLAN

EXLA 1:100 DT. 17. 11. 1972
BEST. 11.11.1972
/ Georg Hölzer



Scale	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
5	1	2	3	4	5	6																																																																																														

