

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FREDMANNEN

I STOCKHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter

G Särskilda förhållanden

H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I Stadgar

J Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Fredmannen (769600-2026) 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 tomträtten till fastigheten Stockholm Småland 9. Årlig avgäld 94.300 kr, avgäldsperiod 10 år från 1984-01-01.

På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört. Byggnaderna inrymmer 16 st. bostadslägenheter och 1 st lokal. Byggnaden är belägen på Fredmansgatan 11, Maria Prästgårdsgata 6 och är ursprungligen uppförd 1887 samt gårdshuset 1903.

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 juni månad 2008.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Småland 9
Upplåtelseform:	Tomträtt
Adress:	Fredmansgatan 11 och Maria Prästgårdsgata 6
Tomtens areal:	702 kvm
Bostadsarea:	1.281 kvm
Lokalarea:	185 kvm
Byggnadens utformning:	På tomten finns ett fyra våningars bostadshus uppfört 1887 samt ett gårdshus uppfört 1903.
Servitut/nyttjanderätt:	För Småland 9 finns inga servitut eller nyttjanderätter registrerade i fastighetsboken hos Stockholms Tingsrätt.
Brandförsäkring:	If
Taxeringsvärde:	23.890.000 kr
Typkod:	320

Gemensamma anordningar och utrymmen

Undercentral för fjärrvärme
Elcentral
Sophus
Vindsförråd
Tvättstuga
Kodlåsning
Två trapphus varav ett med hiss

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av en kuperad stadstomt.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar av betong på berg
Källarväggar	Betong/tegel
Bjälklag	Trä, tegel, järnbalkar
Ytterväggar	Tegel, utvändig puts
Tak	Plåt
Fönster	2-glas fönster i trä
Trapphus	Målade
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	Frånluft i kök och bad. Tilluft genom springventiler i fönster

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl, frys, fläkt, målade skåpsnickerier, golv med plastmatta. Målade/tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Badrum med badkar eller dusch, tvättställ och WC-Golv med plastmatta, väv på vägg med kakel mot våta ytor.
Invändiga golv	Trä, plastmatta
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet/målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Vind inrymmer lägenhetsförråd. I källarplanet finns lägenhetsförråd, gemensam tvättstuga.

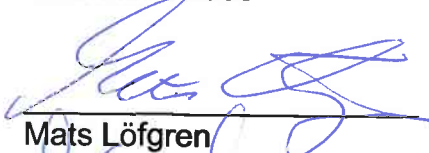
Fastighetens skick

Byggnaden totalrenoverades under 80- och 90-talet, se den tekniska besiktningen.

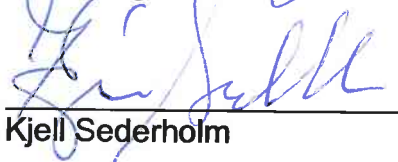
G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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 2008-04-28



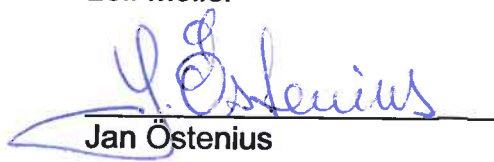
Mats Löfgren



Kjell Sederholm



Leif Möller



Jan Östenius

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Fredmannen*, org nr 769600-2026, 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 2008-04-28.

Besiktningsprotokoll från 2008-02-13 (VÄRDIA Jaeger & J:son AB).

Byggnadsritning.

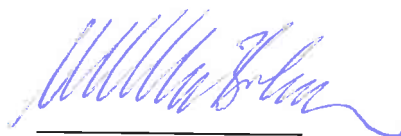
Situationsplan.

Stadgar.

Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

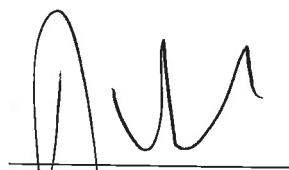
Stockholm 2008-05-05



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.

Brf Fredmannen

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	22 200 000	92,93
Lokaler	1 690 000	7,07
Summa taxeringsvärde	23 890 000	100,00

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	41 000 000
Föreningsbildning	343 750
Lagfart	615 825
Fondering	250 000
Pantbrev	180 000
Totalt	42 389 575

D FINANSIERINGSPLAN

Lån

Nytt lån	8 800 000
Totalt Lån	8 800 000

Ränta %	Ränta kr	Amort
4,80%	422 400	35 835
	432 000	35 835

Insatser	33 589 575
-----------------	-------------------

Totalt	42 389 575
---------------	-------------------

Brf Fredmannen

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Räntor	422 400	429 444	436 417	443 317	450 146	456 904	489 616
Amortering / avskrivningar	35 835	35 835	35 835	35 835	35 835	35 835	35 835
Summa kapitalkostnader	458 235	465 279	472 252	479 152	485 981	492 739	525 451
Driftkostnader inkl moms							
Ekonomisk / administrativ förvaltning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Vattenförbrukning	29 000	29 580	30 172	30 775	31 391	32 018	35 351
Uppvärmning	180 000	183 600	187 272	191 017	194 838	198 735	219 419
Elförbrukning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Renhållning	22 000	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	26 818
Försäkringar	16 000	16 320	16 646	16 979	17 319	17 665	19 504
Fastighetsskötsel / reparationer	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Städning	28 000	28 560	29 131	29 714	30 308	30 914	34 132
Kabel-TV	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Summa driftkostnader	415 000	423 300	431 766	440 401	449 209	458 194	505 883
Yttre underhållsfond							
	35 835	36 552	37 283	38 028	38 789	39 565	43 683
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt bostäder	19 200	19 584	19 976	20 375	20 783	21 198	23 405
Fastighetsskatt lokaler	16 900	17 238	17 583	17 934	18 293	18 659	20 601
Tomträttsavgäld	94 300	94 300	94 300	94 300	94 300	94 300	137 800
Summa övriga kostnader	130 400	131 122	131 858	132 610	133 376	134 157	181 806
Kostnader totalt	1 039 470	1 056 253	1 073 159	1 090 192	1 107 355	1 124 654	1 256 822

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter							
Månadsavgifter	872 570	886 015	899 516	913 076	926 697	940 383	1 053 372
Hyror	166 900	170 238	173 643	177 116	180 658	184 271	203 450
Räntointäkter							
Intäkter totalt	1 039 470	1 056 253	1 073 159	1 090 192	1 107 355	1 124 654	1 256 822
Kr / m2 i årsavgift	681	692	702	713	723	734	822

Brf Fredmannen

Känslighetsanalys

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

Kapitalkostnader	458 235	484 043	500 108	516 030	531 808	547 443	623 467
Driftkostnader	415 000	427 450	440 274	453 482	467 086	481 099	557 725
Avsättning till fond för yttre underhåll	35 835	36 910	38 017	39 158	39 169	40 344	46 770
Övriga kostnader	130 400	134 312	138 341	142 492	146 766	151 169	175 247
Kostnader totalt	1 039 470	1 082 715	1 116 740	1 151 161	1 184 830	1 220 055	1 403 209
Erforderliga intäkter totalt	1 039 470	1 082 715	1 116 740	1 151 161	1 184 830	1 220 055	1 403 209
Hysesintäkter	166 900	171 907	177 064	182 376	187 847	193 483	224 300
Kr / m2 i årsavgift	681	711	734	756	778	801	920

Brf Fredmannen													
Lgh nr	Vän Namn	Kvm	Antal rum	Andels-tal %	Insats	Kr/kvm	Hyra	Ränta	4,80%	Hyra idag / mån	Förändrad boendekostnad		
1	BV Lef Möller	75	2 rok	6,03	1 884 938	25 133		4 385	9 663	6 945	2 718		
2	BV Daniella Gordon	81	3 rok	6,39	2 035 733	25 133		4 649	10 349	7 573	2 776		
3	1 Ditte Krestesen	88	2 rok	6,68	2 257 736	25 656		4 860	11 182	7 600	3 582		
4	1 Richard Sällberg	111	4 rok	8,13	2 887 827	26 016		5 914	14 000	9 987	4 013		
5	2 Monica Magnusson Berg	102	3 rok	7,54	2 710 328	26 572		5 485	13 073	9 156	3 917		
6	2 José Bernejo	98	3 rok	7,25	2 605 609	26 588		5 269	12 565	8 904	3 661		
7	3 Britt Hermansson	102	3 rok	7,54	2 763 735	27 095		5 485	13 223	9 287	3 936		
8	3 Eva Hernbäck	98	3 rok	7,25	2 656 922	27 111		5 269	12 709	9 084	3 625		
9	4 Margaretha Östenius	92	3 rok	6,97	2 528 958	27 489		5 071	12 152	8 112	4 040		
10	4 Camilla Råden	66	2 rok	5,40	1 814 252	27 489		3 927	9 007	6 259	2 748		
11	BV Sonja Sidorow-Lapington	48	1 rok	4,26	1 206 360	25 133		3 097	6 475	4 880	1 595		
12	BV Kjell Sederholm	72	2 rok	5,83	1 809 540	25 133		4 237	9 304	6 839	2 465		
13	1 Alf Fridberg	48	1 rok	4,26	1 231 493	25 656		3 097	6 545	4 826	1 719		
14	1 Karl Lindholm	76	2 rok	6,10	1 949 863	25 656		4 436	9 895	7 078	2 817		
15	2 Sebastian Berghult	48	1 rok	4,26	1 256 625	26 180		3 097	6 616	4 792	1 824		
16	2 Mats Löfgren	76	2 rok	6,10	1 989 656	26 180		4 436	10 007	7 351	2 656		
	Lokal, gymnastiksal	185					166 900			13 908			
TOTALT							100,00	33 589 575	166 900	72 714	166 765	132 581	48 092
Medlemsstyr 1281													

STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FREDMANNEN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fredmannen

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

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. Annan juridisk person än kommun eller ett landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

3 §

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

INSATS OCH AVGIFTER MM

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 konsumtionsvatten kan 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 o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen. /

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

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

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker. /

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 §

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

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan. ✓

ÖVERLÅTELSEAVTALET

6 §

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

7 §

När en bostadsrätt överlåtits 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 bostadsrätt överlåtits till inte antas till medlem i föreningen.

Ett 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 i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren i strid med 7 § 1 st 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, bolagsskifte 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. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

10 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar för reparation 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

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral.
- 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 yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- 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 han inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iakttä.

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

11 §

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, företa förändringar i lägenheten. Avsevärd 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 värme, vatten, avlopp eller el.

12 §

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.

13 §

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. När bostadsrätten skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten 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 fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND**14 §**

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 andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare 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 på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

15 §

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

16 §

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

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

17 §

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

Bostadsrättshavaren har rätt att på 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, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen
3. dagen för länsstyrelsens registrering av den ekonomiska plan 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

18 §

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 anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

FÖRVERKANDE, UPPSÄGNING

19 §

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

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 15 § eller 16 §
- 4) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 12 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 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.

20 §

Uppsägning som avses i 19 § 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 förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § 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 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § 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 tolfte vardagen 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 fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

23 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 22 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

SKADESTÅND

24 §

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

OFFENTLIG AUKTION

25 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 19 §, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

26 §

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kap bostadsrättslagen.

STYRELSEN

3-7 9
1-4

27 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med 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

28 §

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

BESLUTSFÖRHET

29 §

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

KONSTITUERING, FIRMATECKNING

30 §

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

31 §

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

32 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

REVISORER

33 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter 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.

34 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 31/5. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

35 §

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

36 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före ⁰⁶juni månads utgång.

MOTIONSRÄTT

37 §

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.

EXTRA FÖRENINGSSTÄMMA

38 §

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

39 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande. ✓
- 2) Godkännande av dagordningen. ✓
- 3) Val av stämмоordförande. ✓
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst. ✓
- 7) Fastställande av röstlängd. ✓
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning. ✓
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter. ✓
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleant. ✓
- 17) Val av valberedning.
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 37§.
- 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

40 §

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 37 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman. 5

RÖSTRÄTT

41 §

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

OMBUD, FULLMAKT

42 §

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

BITRÄDE

43 §

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

BESLUT VID STÄMMA

44 §

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna 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 beslutas av stämman innan valet förrättas.

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

VALBEREDNING

45 §

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

46 §

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. 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.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

47 §

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

FONDER

48 §

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 på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M M

49 §

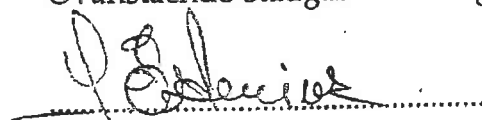
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

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

ÖVRIGT

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

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 1994-05-30


Jan Östenius

.....
Enzo Bussoli

STOCKHOLM SMÅLAND 9
Fredmansgatan 11-11A, Maria Prästgårdsgata 6



Besiktningsutlåtande
Februari 2008

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	UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING.....	1
2	BESIKTNINGENS UTFÖRANDE	3
3	OBJEKTSBESKRIVNING	4
4	BYGGNADSBESKRIVNING	5
5	UPPLYSNINGAR FRÅN SÄLJARE/KÖPARE.....	6
6	NOTERINGAR INVÄNDIGT.....	7
7	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	11
8	UNDERHÅLLSBEHOV	12
9	FORTSATT UTREDNING	13
10	KOSTNADSANALYS	14

BILAGOR

- BILAGA I Fotografier*
- BILAGA II Adresskarta*
- BILAGA III Tomtkarta*
- BILAGA IV Fasadritningar*
- BILAGA V Planritningar*

1 UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

Besiktningsprotokollet avses utgöra bilaga till ekonomisk plan för bostadsrättsförening vid eventuellt förvärv.

Fastighet

Fastighetsbeteckning:	Småland 9
Adress:	Fredmansgatan 11-11A, 118 47 STOCKHOLM Maria Prästgårdsgata 6, 118 52 STOCKHOLM
Kommun:	Stockholm
Kommundel:	Södermalm
Upplåtelseform:	Äganderätt

Allmänt

Byggnadsår:	Gatuhus 1887 Gårdshus 1903 Uppgifter enligt boende i fastigheten
Ombyggnadsår:	1985-86 1989-81 1997
Byggnadstyp:	Gatuhus: Flerbostadshus om 4 våningar, källare samt inredd vind/torn Gårdshus: Flerbostadshus om 4 våningar samt sluttningsvåning
Taxeringskod:	320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Ägare:	AB Svenska Bostäder
Kontaktperson:	Hanna Lovén, 08-508 370 26
Förvaltare:	Göran Ripstad, 08-508 369 25

Beställare

Namn: Bjurfors Näringsliv
Adress: Box 23146, 104 35 STOCKHOLM
Kontaktperson: Sven-Olof Johansson, 08-728 22 68, 070-782 00 68

Köpare

Namn: Brf Fredmannen
Kontaktperson: Kjell Sederholm, 08-643 43 42
Ombud: Bjurfors Näringsliv, Sven-Olof Johansson

Besiktningsman

Namn: Jan Persson
Adress: **VÄRDIA JÆGER & J:SON**
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY

Telefon/fax: Kontor: 08-768 30 75
Mobil: 0708-75 95 26
Fax: 08-768 49 33

Närvarande

Hanna Lovén, Svenska Bostäder
Göran Ripstad, Svenska Bostäder
Sven-Olof Johansson, Bjurfors
Kjell Sederholm, brf
Britt Hermanson, brf
Gunilla Ljungeld, Newsec

Besiktningsdag 2008-01-11

Väderlek Ca +2° C och disigt/mulet

2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE

Besiktningen är utförd som okulär besiktning från gatuplan och invändigt i tillgängliga allmänna utrymmen.

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

Tak besiktigades från taklucka och gångbryggor. Samtliga tak ej inspekterade då tillträde ej kunde erhållas.

Av byggnadens 16 bostäder besiktigades 4 stycken.

Byggnadens enda lokal inspekterades översiktligt.

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 m.m.). 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 inte 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 och har inte tagits hänsyn i kostandsanalysen.

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

3 OBJEKTSBESKRIVNING

Tomt och areor

Tomt: 702 m²

Bostadslägenheter: 16 stycken om totalt 1 282 m²

Lokaler: En lokal om totalt 185 m²

Gemensamma utrymmen

Källarsluttningsvåning: Gatuhus: Elrum, tvättstuga, källargång, undercentral, barnvagnsrum/förråd, cykelrum, källarförråd
Gårdshus: Separat förråd under trapphus, städskubb, elrum

Vind: Gårdshus: Lägenhetsförråd

Lägenhetsutrustning

Kök: Inspekterade kök med standard från 1990-talet

Våtrum/hygienrum: Inspekterade våtrum med standard från renoveringar under 1980- och 1990-talen

Övrigt: VVC i gatuhuset

4 BYGGNADSBESKRIVNING

Mark:	Berg
Grundläggning:	Murar till berg, grundsulor
Källarväggar/grundmurar:	Granit, betong
Ytterväggar:	Tegel
Bjälklag:	Trä, tegel, järnbalkar
Yttertak:	Falsad målad galvplåt
Fasader:	Puts
Fönster:	Kopplade 2+1-glasfönster, 3-glas isolerglasfönster, kopplade 2-glasfönster
Balkonger:	Utanpåliggande balkonger på betongplattor, smidesräcke
Trapphus:	Golv: Marmor, kalksten Väggar: Målad puts
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk ventilation, från/tilluft samt självdrag
Hiss:	I gatuhus, för 4 personer eller 325 kg. Besiktigad och godkänd t.o.m. april 2008.
Tvättstuga:	I källare gatuhus
Gård:	Plan hårdgjord yta med asfaltstäckning
Sopphantering:	Separat sophus på gård
Övrigt:	El samt vatten och avlopp från/till stadens nät.

Separat byggnad

Sophus

1-plans oisolerad byggnad från 1985 grundlagd på hel betongplatta. Stomme av betong, putsad fasad. Yttertak med plåttäckning. El indraget. Byggnaden innerhåller sopkarusell för hushållsavfall samt grovsoprum.

Byggnadernas skick

Byggnaderna uppvisar genomgående ett gott skick och en normal standard.

5 UPPLYSNINGAR FRÅN SÄLJARE/KÖPARE

Byggnaderna har renoverats och byggts om i mitten på 1980-talet. Efter detta upptäcktes att gatuhuset var angripet av hussvamp. Detta sanerades i slutet på 1980- och i början av 1990-talet. 1997 sanerades gathusets källare samt bottenvåning efter hussvampsangrepp.

6 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Besiktigade lägenheter

Fredmansgatan 11, Östenius

Rumsfördelning Hall, kök, tornrum, 2 sovrum, vardagsrum/matsal, duschrum

Kök

Utrustning: Elspis med häll, fläkt, kyl/frys, diskmaskin
Snickerier: Standardsnickerier med släta målade luckor
Golv: Klinker
Väggar: Målade
Tak: Målade skivor
Övrigt: Arbetskök med god modern standard. Matplats i angränsande vardagsrum/matrum.

Duschrum

Utrustning: WC, tvättställ, duschplats, handdukstork, tvättmaskin
Golv: Klinker
Väggar: Kakel
Tak: Målade skivor
Övrigt: Helkaklat duschrum med klinkergol. God modern standard.

Ytskikt Golv: Klinker, trä
övrigt Väggar: Målade, tapet
Tak: Målade skivor

Fredmansgatan 11, Hermanson

Rumsfördelning	Hall, kök, 2 sovrum, vardagsrum, tornrum, badrum	
Kök	Utrustning:	Elspis med häll, fläkt, kyl, frys, diskmaskin, kakelugn
	Snickerier:	Standardsnickerier med släta fabrikslackade luckor
	Golv:	Plastmatta
	Väggar:	Målade
	Tak:	Målade skivor
	Övrigt:	Kök med god modern standard. Kakelugn ej i bruk.
Badrum	Utrustning:	WC, tvättställ, badkar, tvättmaskin, torktumlare, handdukstork, utsugsfläkt
	Golv:	Våtmatta
	Väggar:	13 skift kakel, målad glasfiberväv
	Tak:	Vävklistrat
	Övrigt:	Badrum med gott skick och god standard. Bristfällig ventilation enligt uppgift.
Ytskikt	Golv:	Trä,
övrigt	Väggar:	Tapet
	Tak:	Målad puts, målade skivor
Balkong	Utanpåliggande balkong på betongplatta, smidesräck	
Övrigt	Gallergrind innanför entrédörr i hall.	
	Kakelugn i tornrum.	
	Otäta fönster enligt uppgift.	

Fredmansgatan 11, Sederholm

Rumsfördelning		Hall, kök, matrum, 2 sovrum, vardagsrum, badrum
Kök	Utrustning:	Elspis, fläkt, kylfrys
	Snickerier:	Moderna snickerier med släta fabrikslackade luckor
	Golv:	Linoleum
	Väggar:	Målad glasfiberväv
	Tak:	Målad puts
	Övrigt:	Arbetskök med normalt skick. Matplats i anslutande matrum.
Badrum	Utrustning:	WC, tvättställ, badkar, utsugsfläkt
	Golv:	Våtmatta
	Väggar:	13 skift kakel, målad glasfiberväv
	Tak:	Målade skivor
	Övrigt:	Normalt skick, normal standard. Renoverat ca 1985.
Ytskikt	Golv:	Heltäckningsmatta, trä
övrigt	Väggar:	Tapet
	Tak:	Målade skivor
Övrigt		Kakelugnar i matrum och sovrum ej i bruk, funktionell kakelugn i vardagsrum. Sprickbildning i tak i sovrum.

Fredmansgatan 11, Fridberg

Rumsfördelning	Hall, kök, sovrum, vardagsrum, badrum	
Kök	Utrustning:	Elspis, fläkt, kyl/frys
	Snickerier:	Standardsnickerier med släta fabrikslackade luckor
	Golv:	Linoleum
	Väggar:	Målad glasfiber
	Tak:	Målad puts
	Övrigt:	Funktionellt kök. Normalt skick, normal standard.
Badrum	Utrustning:	WC, tvättställ, badkar
	Golv:	Våtmatta
	Väggar:	13 skift kakel, målad glasfiberväv
	Tak:	Målade skivor
	Övrigt:	Normalt skick, normal standard. Renoverat ca 1985.
Ytskikt	Golv:	Linoleum, trä
övrigt	Väggar:	Tapet
	Tak:	Målade skivor, målad puts
Övrigt	Sovrum ej inspekterat. Kakelugn i vardagsrum osäker funktion.	

Gemensamma utrymmen

Källare:	Lägenhetsförråd med stålgaller
Tvättstuga:	Utrustning: 2 vättmaskiner, grovtvättmaskin, torktumlare, torkskåp, tvättbänk/ho, elmangel, centrifug
	Golv: Våtmatta
	Väggar: Målad glasfiberväv
	Tak: Målad puts
	Övrigt: God standard, gott skick. Renoverad 2004.
Vind:	Gårdshus: Lägenhetsförråd med stålgaller.

Lokaler

Typ av lokal:	Gymnastiksal med omklädningsrum
Beskrivning:	Entré, 2 omklädningsrum, 2 duschrum, 2 wc, gymnastiksal, redskapsförråd, kontor
Noteringar:	Utrymmet är i gott skick. Renoverat 1985 enligt uppgift.

7 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Mark/gård:	-----
Fasader:	Sprickbildning förekommer ställvis i fasadputs
Fönster:	Otäta fönster förekommer generellt i byggnaden
Balkonger:	-----
Tak:	Yttertak med färgflagning m.m.

8 UNDERHÅLLSBEHOV

1. Samtliga lägenheter är inte besiktigade men genomsnittet för besiktigade lägenheter anses som representativt för hela byggnaden. Underhållet i lägenheterna kan betecknas som normalt.
2. Brister inom respektive lägenhet vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt.
3. Kök: Inspekterade kök genomgående med normal nutida standard. Framtida åtgärder i kök åvilar varje enskild bostadsrättsinnehavare.
4. Våtrum: Inspekterade våtrum genomgående med normal nutida. Framtida åtgärder i våtrum åvilar varje enskild bostadsrättsinnehavare.
5. Avloppsstammar/vattenledningar: Samtliga VA-installationer bytta 1985 eller senare. Endast normalt löpande underhåll.
6. Radiatorer/värmesystem: Moderna radiatorer med moderna termostater. Vattenburen fjärrvärme. Installationer från 1985. Endast normalt löpande underhåll.
7. Elinstallationer: Samtliga el-installationer bytta 1985 eller senare. Endast normalt löpande underhåll.
8. Ventilation: Mekanisk ventilation (från/tilluftssystem) samt sjävrag. Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK-besiktning) utförd med godkänt resultat.
9. Källare: Normalt skick, endast normalt löpande underhåll.
10. Vind: Normalt skick, endast normalt löpande underhåll.
11. Tvättstuga: Renoverad ca 2004 enligt uppgift. Gott skick, god standard. Endast normalt löpande underhåll.
12. Hiss: I gatuhus, för 4 personer eller 325 kg. Besiktigad och godkänd t.o.m. april 2008. Installerad 1985. Endast normalt löpande underhåll.
13. Fasader: Putsade fasader med ställvis sprickbildning. Endast normalt löpande underhåll.
14. Yttertak: Plåtklätt yttertak med färgflagning, begynnande rostangrepp m.m. Ommålning erfordras snarast.
15. Fönster: Moderna fönster av varierande typ (2+1, 2- samt 3-glasfönster). Tätning av fönster bör utföras snarast.

16. Balkonger: Utanpåliggande balkonger på betongplattor, smidesräcke. Endast normalt löpande underhåll.
17. Övrigt: Byggnaderna har varit angripna av hussvamp men gatuhuset är helt sanerat och gårdshuset delvis sanerat. Ingen dokumentation eller övrig information från fastighetsägaren eller annorledes har kunnat erhållas i samband med denna besiktning. Dock skall, enligt representant för fastighetsägaren, dokumentation om åtgärder finnas men ej vara tillgänglig vid denna tidpunkt. Eftersom fortsatta åtgärder mot hussvamp i gårdshuset, förutom källare och bottenvåning, inte vidtagits, förutsätts att fastighetsägaren utfört nödvändiga kontroller m.m. för att säkerställa att hussvampsangrepp inte förekommer i övrigt i gårdshuset. Av den anledningen har inga åtgärder föreslagits eller kostnader reserverats i detta utlåtande. Skulle det vid presentation av fastighetsägarens dokumentation uppdagas att eventuell provtagning, kontroll, inspektion m.m. måste vidtagas för att kunna bedöma eventuell förekomst av hussvamp i gårdshuset, skall denna besiktning revideras. Ovan angivna åtgärder ingår ej inom ramen för detta uppdrag och skall beställas och utföras samt redovisas i separat utlåtande. Kostnader för sådana åtgärder tillkommer utöver arvode för denna besiktning.

9 FORTSATT UTREDNING

- Blivande hyreslägenheter:** Lägenhet som skall kvarstå/förbli hyresrätt efter ombildning till bostadsrättsförening bör besiktigas då ansvaret för inre underhåll kommer att åvila den blivande föreningen.
- Eldstäder:** Eldstäder bör provtryckas av skorstensfejarmästare.
- Övrigt:** Utredning av eventuell förekomst av hussvamp i gårdshuset kan bli aktuellt, se punkt 17 ovan.

10 KOSTNADSANALYS

I kostnadsanalys anges åtgärder som skall utföras på kort och lång sikt, förutom löpande underhåll. 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. Wikells Sektionsfakta, Repabs Underhållskostnader samt Byggnadsprisbok använts i tillämpliga delar.

Akuta behov som bedöms åtgärdas inom den närmaste 3-års-perioden förutom löpande underhåll.

1 Ommålning yttertak		100 000
2 Tätning fönster		25 000
		S:a exkl. moms 125 000
Totalt ca:		S:a inkl. moms 156 250

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

Inga åtgärder, förutom löpande underhåll, bedöms erforderliga under denna period.

Täby 2008-02-13

VÄRDIA JÆGER & J:SON

Jan Persson

Byggingenjör SBR