allabrf.se

EKONOMISK PLAN

Avseende Bostadsrättsföreningen Opalen 5

I Solna kommun

2002-04-25

Yttertadsombildarna AB
Tel. 08-556 250 71

allabrf.se

EKONOMISK PLAN

För bostadsrättsföreningen Opalen 5

1. *Allmänna förutsättningar, mm.*

2. *Beskrivning av fastigheten, servitut, m.m.*

3. *Driftkostnader, taxeringsvärde och utgående hyror.*

4. *Anskaffningskostnader.*

5. Finansieringsplan.

6. Beräkning av föreningens årliga kostnader.

   A: Kapitalkostnader.
   B: Driftskostnader.
   C: Fastighetsskatt.
   D: Fondavsättningar.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter.

8. Tabell / lägenhetsförteckning för bostäder och lokal som beräknas övergå till bostadsrätt i vilken redovisas: blivande bostadsrättsinnehavare, bostadsyta, andelstal, insatser och avgifter. För lokalen har antagits en hyra motsvarande bostäderna.

9. Tabell / lägenhetsförteckning över samtliga lägenheter i föreningens byggnad i vilken redovisas andelstal, yta, föreningens samtliga insatser och hyresgästernas hyresnivå per månad avseende år 2001.

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

11. Intyg enligt 3 kapitlet 2 § Bostadsrättslagen

Bilaga 1; Teknisk besiktning och underhållsutlåtande för fastigheten Opalen 5

Bilaga 2; Föreningens stadgar

allabrf.se

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.

Bostadsrättsförening Opalen 5 i Solna kommun registrerades 2001-05-18 med organisationsnummer 769607-1393. Denna har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i kap. 3, Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.
Uppgifterna i planen avseende tomträttens förvärv, avser den slutliga förvärvskostnaden.
Beräkning av föreningens kapitalkostnader samt drifts och underhållskostnader grundar sig på, vid tiden för planens upprättande antagna normala och kända förhållanden.
Föreningens beräknar att överlåta bostäderna till medlemmarna med bostadsrätt under juni månad 2002.
Anskaffningskostnaden för fastigheten är för föreningen slutligt fastställd i planen.
Samtliga lägenheter i fastigheten är uthyrda och tillträde har skett.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.

Fastigheten Opalen 5 ägs av KB Myran nr 131, org nr 916563-6987 c/o Wallenstam Stockholm AB, och har en total areal om 1516 kvm, fastigheterna är belägna i Råsunda församling med adress Hannebergsgatan 16, vid Solna centrum i närhet till centrum med tunnelbana, bussar butiker etc.
Byggnaden på fastigheten är uppförd år 1951 och innehåller bostäder i fem plan samt bottenplan och källarplan. Vind innehållande lägenhetsförråd och bostadsytor.
Botten plan är uthyrt som bagerilokal med egen entré mot gatan.
Fastigheten har Terrasit typ putsade fasader och byggnaden är sannolikt grundlagd direkt på berg, valmat yttertak beklätt med enkelfalsad plåt med eluppvärmning i gesimsrännor för att smälta snö och is.
Fastigheten har 26 balkonger och flera lägenheter har öppna spisar som enligt uppgift har eldningsförbud.
Sopkärl för hushållssopor finns placerade utomhus och grovsoprum har anordnats i källaren.
Fastigheten har en normalt utrustad tvättstuga med två st tvättmaskiner, tumlare, centrifug , torkrum och mangelrum.
Utrymme för cyklar och barnvagnar finns i husets källare.
Värmeförsörjningen sker genom fjärrvärme med en undercentral i källaren som är uppförd 1975.
I byggnaden finns ett mekaniskt ventilationssystem med frånluft från bageriet och bostadslägenheterna har självdragsventilation.
Innan föreningen tillträder fastigheten kommer tidigare ägare att garantera att sedvanlig obligatorisk ventilationskontroll för fastigheten är utförd och godkänd.

Byggnaden innehåller 27 st. bostadslägenheter om 1 – 4 RoK (27 – 128 kvm) med en total bostadsarea om 1889 kvm. Byggnaden innehåller även 1 st. bagerilokal med en area om totalt 274 kvm.
Byggnadens underhållsskick bedöms som normalt för byggnadsåret.

Inga parkeringsplatser finns på fastigheterna.
Föreningen övertar ett avtal för kabel tv med UPC(fd Stjärn tv nätet).

allabrf.se

För ytterligare information se teknisk besiktning bilaga 1.

Servitut mm

Servitut finns upprättade avseende gårdsplan i Solna Opalen 4, 01-IM6-49/6809-1. samt 01-IM6-49/6814-1

Planförhållanden

För fastigheten som ligger inom stadsplanerat område gäller stadsplan 1975-10-09, 0184K0411-1975 samt tomtindelning 1977-02-07, 0184K-0501/1977.

Försäkring.

Fastigheten kommer vid föreningens tillträde att vara fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning bostäder

5 st.	1 rum och kök	27 kvm
16 st.	3 rum och kök	69 - 76 kvm
6 st.	4 rum och kök	86 - 128 kvm
Summa totalt :		1889 kvm

Lägenhetsfördelning lokaler

1 st. Bagerilokal	274 kvm
Summa totalt :	274 kvm

allabrf.se

3. DRIFTSKOSTNADER, FASTIGHETSSKATT OCH HYROR.

Beräkning av föreningens kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i december 2001.

Fastighetens totala bastaxeringsvärde för år 2000 var 9.776.000 kr, varav byggnadsvärdet för bostäder 5.400.000 kr, byggvärde lokaler 750.000 kr. Markvärdet för bostäder 3.305.000 och markvärde för lokaler 321.000 kr.
Med hänsyn tagit till RSV:s omräkningstal bostäder för år 2002 om 1,42 blir det totala taxeringsvärdet för bostäder 12.361.000 kr. För lokaler med omräkningstal 1,33, blir det 1.424.000 kr. Detta innebär att fastighetsskatten för föreningen under år 2002 kommer att uppgå till cirka 76.605 kr.

Typkod för fastigheten är 321, hyreshus bestående av bostäder och lokaler.

Fastigheten belastas vid övertagandet med inteckningar om totalt 8.000.000 kr.
Vid tillträde av fastigheten kommer föreningen inte att ta ut några ytterligare pantbrev för föreningens förväntade lånebehov.

Nuvarande Hyra : 2001 års verkliga utgående hyra för bostäder ger en hyresnivå av ca 730 kronor / kvm lägenhetsyta. För lokalen i bottenplan utgår en hyra med 730 kronor/kvm. Bostadshyrorna beräknas öka med cirka tre % under år 2002. Hänsyn till detta har ej tagits i denna ekonomiska plan.
På fastigheten finns inga p-platser som ger föreningen intäkter.

allabrf.se

4. ANSKAFFNINGSKOSTNAD.

Köpeskilling	22.750.000
Div. fond, mm	700.000
Pantbrev	85.000
Ombyggnationer	3.135.000
Lagfart	341.250
Totalt	27.011.250

5. FINANSIERINGSPLAN.

Långivare	Låne-belopp	Ränta %	Rta kr.	Amor-tering	
Nya lån	8.000.000	5,42	433. 600	25. 000	Bundet till år 2004
Nya lån	882.531	4,48	39. 537	0	Rörligt lån
Insatser	18. 128. 719				
Summa lån/EK :	27. 011. 250		473. 137	25. 000	

5.1 RÄNTOR OCH AMORTERINGAR.

Lån om totalt cirka 8.882.531 kronor kommer vid fastighetens övertagande att lånas upp hos långivare, varav cirka 8.000.000 kr kommer att räntebindas under två år till en beräknad ränta på 5,42 %. Amorteringar beräknas ske med 25.000 kronor per år under föreningens tre första verksamhetsår.
Föreningen kommer även att uppta ett lån om cirka 882.531 kr med rörlig ränta med en beräknad räntesatts om 4,48 %. Det senare lånet med rörlig ränta gör det möjligt för föreningen att amortera delar av det senare rörliga lånet med insatser och upplåtelseavgifter för den kvarvarande hyresrätten, när den övergår till bostadsrätt.

Föreningen beräknas inte få några förändrade kapitalkostnader under den närmaste treårsperioden.

På grund av den eventuella ombyggnationen avseende de tre närmaste åren (se punkten fyra anskaffningskostnader "Ombyggnationer stammar m.m.", för denna punkt om 3.135.000 kronor). Om föreningen eventuellt ej omedelbart behöver göra dessa ombyggnationer kan föreningen senarelägga dessa. Föreningen kommer då att erhålla ett lånelöfte för dessa

allabrf.se

ombyggnationer. Föreningen kommer att ta ut en årsavgift som motsvarar teckning av dessa räntekostnader omedelbart vid föreningens upplåtelser av bostadsrätter till sina medlemmar. Orsaken till detta är att föreningen ej skall behöva öka uttaget av månadsavgifter vid ombyggnation av stammar och badrum.
För fastigheten utgår inga räntebidrag.

allabrf.se

6. *BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNAD.*

KAPITALKOSTNADER					
Räntor			473 137		
Amortering	2 002		25 000		
					498 137
DRIFT OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER					
Fastighetsskötsel inkl. smårep.			58 950		
Avsättning yttre fond			41 523		
UPC stjärntvnätet			5 500	Prel.	
Akut. underhåll			100 000		
Arvoden			0		
Försäkringar			26 065		
Ekonomiskförvaltning			42 500		
Renhållning			30 187		
Vatten/avlopp			45 344		
El			26 316		
Värme			244 200		
Städning			28 950		**649 535**
Fastighetsskatt lok	**1 480**	1,00%	14 800		
Fastighetsskatt bost.	**12 361**	0,50%	61 805		**76 605**
Schablonskatt			0		
DoUH kostn./kvm inkl skatt:	336	kr			
DoUH kostn./kvm exkl skatt:	300	kr			
SUMMA KOSTNADER					**1 224 277**

Bostadsrättshavarna har eget abonnemang för hushållsel.
I föreningens fastighetsförsäkring ingår styrelseansvar och bostadstillägg för bostadsrättshavare.

7. *BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA HYRESINTÄKTER.*

Hyresgäster : lokaler			Lgh typ	Yta	Hyra/mån 2001	Hyra/år 2001
Bananza AB	27	Hannebergsgatan 16	Bageri	274	16 667	200004
Hyresgäster : bostäder						
Wahlberg Inga	17	3 RoK		76	4653	55836
Summa :				**350**	**21320**	**255840**

allabrf.se

8. FÖRTECKNING ÖVER FÖRENINGENS BOSTADSLÄGENHETER SOM BERÄKNAS UPPLÅTAS MED BOSTADSRÄTT VID FÖRENINGENS TILLTRÄDE AV FASTIGHETEN.

Medlem	LGH	Andels tal	Lgh typ	Yta m2	Antagen Hyra/mån 2001	Insats kr	Årsavgift	Månadsavg.
Jönsson Linus	1	3,82%	3 RoK	69	4229	691910	36962	3080
Evandin Diana	2	4,13%	3 RoK	75	4577	748846	40003	3334
Rydén Karin	3	4,67%	4 RoK	86	5176	846849	45239	3770
Lindgren Lennart	4	4,18%	3 RoK	76	4635	758336	40510	3376
Westergård Olov	5	1,69%	1 RoKvrå	27	1869	305788	16335	1361
Strandberg Bengt	6	4,08%	3 RoK	74	4519	739357	39496	3291
Lilius Lennart	7	4,18%	3 RoK	76	4635	758336	40510	3376
Nilsson Bengt	8	4,67%	4 RoK	86	5176	846849	45239	3770
Grafström Mattias	9	4,13%	3 RoK	75	4577	748846	40003	3334
Berglund Penelope	10	1,69%	1 RoKvrå	27	1869	305788	16335	1361
Mårtensson Ingrid Ma	11	4,08%	3 RoK	74	4519	739357	39496	3291
Stegman Peter	12	4,18%	3 RoK	76	4635	758336	40510	3376
Varild Wenche	13	4,67%	4 RoK	86	5176	846849	45239	3770
Vakant	14	4,13%	3 RoK	75	4577	748846	40003	3334
Hallin Claes	15	1,69%	1 RoKvrå	27	1869	305788	16335	1361
Lövgren Tomas	16	4,08%	3 RoK	74	4519	739357	39496	3291
Wahlberg Inga	17		3 RoK				0	0
Ros Knut	18	4,67%	4 RoK	86	5176	846849	45239	3770
Truelsen Ivan	19	4,13%	3 RoK	75	4577	748846	40003	3334
Karlsson Solweigh	20	1,69%	1 RoKvrå	27	1869	305788	16335	1361
Thomasson Wilhelm	21	4,08%	3 RoK	74	4519	739357	39496	3291
Fahlgren Heli	22	4,18%	3 RoK	76	4635	758336	40510	3376
Aldaeus Jörgen	23	4,67%	4 RoK	86	5176	846849	45239	3770
Karnebäck Gertrud	24	4,13%	3 RoK	75	4577	748846	40003	3334
Gyllenberg Marlene	25	1,69%	1 RoKvrå	27	1869	305788	16335	1361
Lidelius Ulf	26	6,51%	4 RoK	128	7214	1180288	63051	5254
Niskanen Robbin	27	4,18%	3 RoK	76	4635	758336	40510	3376
		1,00		**1813**	**110804**	**18128719**	**968437**	**80703**

allabrf.se

9.ANDELSTAL FÖR SAMTLIGA LÄGENHETER I FÖRENINGENS FASTIGHET.

Medlem	LGH	Andels tal	Lgh typ	Yta m2	Antagen Hyra/mån 2001	Insats kr
Jönsson Linus	1	3,66%	3 RoK	69	4229	691910
Evandin Diana	2	3,96%	3 RoK	75	4577	748846
Rydén Karin	3	4,48%	4 RoK	86	5176	846849
Lindgren Lennart	4	4,01%	3 RoK	76	4635	758336
Westergård Olov	5	1,62%	1 RoKvrå	27	1869	305788
Strandberg Bengt	6	3,91%	3 RoK	74	4519	739357
Lilius Lennart	7	4,01%	3 RoK	76	4635	758336
Nilsson Bengt	8	4,48%	4 RoK	86	5176	846849
Grafström Mattias	9	3,96%	3 RoK	75	4577	748846
Berglund Penelope	10	1,62%	1 RoKvrå	27	1869	305788
Mårtensson Ingrid Ma	11	3,91%	3 RoK	74	4519	739357
Stegman Peter	12	4,01%	3 RoK	76	4635	758336
Varild Wenche	13	4,48%	4 RoK	86	5176	846849
Vakant	14	3,96%	3 RoK	75	4577	748846
Hallin Claes	15	1,62%	1 RoKvrå	27	1869	305788
Lövgren Tomas	16	3,91%	3 RoK	74	4519	739357
Wahlberg Inga	17	4,03%	3 RoK	76	4653	761281
Ros Knut	18	4,48%	4 RoK	86	5176	846849
Truelsen Ivan	19	3,96%	3 RoK	75	4577	748846
Karlsson Solweigh	20	1,62%	1 RoKvrå	27	1869	305788
Thomasson Wilhelm	21	3,91%	3 RoK	74	4519	739357
Fahlgren Heli	22	4,01%	3 RoK	76	4635	758336
Aldaeus Jörgen	23	4,48%	4 RoK	86	5176	846849
Karnebäck Gertrud	24	3,96%	3 RoK	75	4577	748846
Gyllenberg Marlene	25	1,62%	1 RoKvrå	27	1869	305788
Lidelius Ulf	26	6,25%	4 RoK	128	7214	1180288
Niskanen Robbin	27	4,01%	3 RoK	76	4635	758336
Summa :		**1,000**		**1889**	**115457**	**18 890 000**

allabrf.se

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSNAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSER.

A. Upplåtelseavgift kan uttagas av efter beslut av styrelsen.

B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

D. De i den ekonomiska planen lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2002-04-29

allabrf.se

11. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Opalen 5*, org nr 769607-1393, Solna 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 de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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.

Stockholm 2002-04-29

Christer Bohman
Civ ing

Mats Olsson
Civilekonom

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

allabrf.se

Översiktlig besiktning och beskrivning av fastigheten Opalen 5, Hannebergsgatan 16, Solna.

Uppdrag:

Fastigheten besöktes 2002-02-06, i syfte att översiktligt bedöma byggnadens tekniska status, samt att allmänt beskriva fastigheten.

Besöket är utfört på uppdrag av Pia Hagert, Ytterstadsombildarna AB.

Vid besöket var Pia Hagert samt Ronny Eghult, QL-Förvaltning, närvarande.
Dessutom närvarade en representant för hyresgästerna Bengt och undertecknad Bo Fogelklou

Besöket är ej en jordabalksbesiktning då, inga undersökande ingrepp är gjorda i byggnaden, samt att datauppgifter, gällande bygglov, areor m.m. ej är kontrollerade.
Nedanstående uppgifter kan dock utgöra ett visst stöd för ev. BRF i samband med övertagande, men noggrannare lägenhetsbesiktning med fler lägenhetsbesök m.m. kan beslutas senare.
Vid besökstillfället, besöktes alla våningsplan men endast 3 st. lägenheter samt lokalyta i bottenplan, ythyrd till ett bageri.

Med anledning av bristande tillgänglighet avs. handlingar såsom OVK m.m. rekommenderas "Fortsatt utredning" avseende vissa delar. Se nedan.

Objektet:

1 st. huskroppar med 5 plan bostäder samt bottenplan och källarplan.
Byggnaden har en vind med lägenhetsförråd. Del av vinden utgör bostad.
Bottenplan har en lokal med entre´ mot gatan.

Byggnaden är utformad som ett mellanting mellan stjärnhus och punkthus.
Byggsättet stjärnhus var vanligast vid byggperioden. Byggåret uppges till 1951.
P.g.a. att ritningar ej är studerade och exakt byggsätt inte helt syns på platsen, görs nedan vissa antaganden.
Byggsättet som punkthus och med aktuell, antagen byggmetod var vanligare i senare delen av 50-talet och i början på 60-tal. Byggnaden måste då delvis ses som en tidig föregångare till detta byggsätt.
Huset har 1 portuppgång, där hiss och trappa är placerade centralt i byggnaden.

Fastigheten är centralt belägen med kommunikationer och centrumanläggning invid Solna Centrum.

Aktuella areor uppges:
Bostäder om ca 1889 kvm i 27 st. bostadslägenheter enligt lägenhetslista.
Lägenhetsarean är från 27 kvm till 128 kvm.
Lägenhetsfördelningen är 5 st. 1 RoKokvrå, 16 st 3 RoK samt 6 st. 4 RoK.
26 st lägenheter har balkonger.

allabrf.se

Lokaler ca 274 kvm på 1 st. lokaler
Markarean är ej känd.

Vidlyftigare ombyggnad har ej skett av byggnaden och underhållet upplevs som kontinuerligt, men något eftersatt på senare tid..
I samband med lägenhetsbyten och på grund av läckage, uppges ca. 4 badrum ha blivit renoverade avs. tätskikt.
I huvudsak, är dock såväl badrum som kök från byggåret.
Normalt utrustad tvättstuga finns i byggnadens källare.
I källaren, utgör en del ett skyddsrum. Skyddsrummet är komplett, men uppfyller sannolikt ej moderna normer, så det används till cykelrum.
Lägenhetsförråd finns på byggnadens vind. Del av vinden, är inredd till lägenhet, som är kopplad till lägenhet på plan 5.
Byggnaden har frånluftsystemsystem med självdrag avs. bostäder.
Ventilation av lokal sker med modernt installerad förvärmd tilluft och mekanisk frånluft.

Elsystem och kanalisation för el, tele, tv m.m. är normalt utbyggt. Kabeltv-anläggning finns.
Tråddragning för el inom lägenheter är huvudsakligen från byggåret men utbytt i vissa fall.
Byggnaden har en hiss.
Standard och ytskikt i lägenheter är ej fullständigt bedömt p.g.a. tillgänglighet, men beskrivs schablonmässigt nedan.
Vid besiktningstillfället, besöktes 3 st. lägenheter.

Husens antagna, tekniska grunduppbyggnad och skick beskrivs översiktligt nedan:

Grundläggning:

Byggnaden är sannolikt grundlagd på kraftiga betongklackar, direkt på berg.
Grundmurar är av kraftig betong och utgör samtidigt grundmursbalk mellan klackarna.
Eventuellt är delar av källarväggar gjutna på hel armerad betongsula.
Grundmurarna är utvändigt värmeisolerade med putsad gasbetong.
Hjärtväggar är i källaren är av platsgjuten betong, samt bottenbjälklag av betong.

Källarbottenplatta av armerad betong och gjuten direkt på uppfylld mark.
Utvändig dränering var vanligtvis av dubbla tegelrör, vid den aktuella byggperioden.
Undergrund och grundläggning är stadig och källarplanet är fritt från väsentliga sättningar och sprickbildning.
Vissa mindre vertikala sprickor finns, men dess bedöms som naturliga med aktuell byggmetod.
Viss kapillärsugning av undergrundsfukt syns på källarväggar och bottenplatta. Detta bedöms som normalt för byggnadstypen. Täta golvbelag bör undvikas.
Insida grundmurar uppvisar kraftiga fuktskador mot baksidan, där marken är högre.
Läckagen har huvudsakligen påverkat biutrymmen hos lokalhyresgästen.
Fuktvärden upp till ca 60% lokalt uppmätta.
Fastighetsägaren har grävt upp mot husgrunden i ett försök att täta mot inträngande vatten.
Åtgärden är ej färdigställd. Metodvalet (Platonmetoden) synligt utförd så, att arbetet eventuellt måste bevakas framöver, med avseende på funktion.
I samband med pågående arbeten, har en dräneringsbrunn monterats med en pump med nivåbrytare.
Grundläggning och källare är stommässigt i gott skick, med hänsyn till ålder.

allabrf.se

Bjälklag:

Bottenbjälklag uppfört av armerad betong med, sannolikt tidstypisk fyllning av koksaska före en överbetong.
Våningsbjälklag gjutna av armerad betong med upplag i ytterväggar, hjärtväggar och mittkärnans trapphusväggar.
Sannolikt en ljudisolering av koksaska före en överbetong. Under parkettgolven troligen sandfyllning.
Vindsbjälklag av betong med fyllning, lika övriga bjälklag. Brandbotten av betong.
Fyllningen är här tjockare, då den utgör värmeisolering mot kallvinden.

Byggnadsstomme:

Bärande fasadväggar är av betong med en utvändig värmeisolering och putsbärare av gasbetong.
Fasader är putsade med Terrasitputs.
Bärande och lägenhetsskiljande väggar av betong och eventuellt tegel på övre plan.
Lätta innerväggar är sannolikt av lättbetong eller slaggplattor. Vissa väggar mot taletter m.m. byggda med skivmaterial.
Lättbetong från denna tid, kan innehålla radon. I aktuell byggnad bedöms detta ej som troligt, men en radonkontroll rekommenderas, då även undergrunden kan vara radonhaltig.

Stommässigt är huset i gott skick, med avseende på ålder.
Konstruktionsprincipen är enkel och; om huset står på stadig grund, uppstår vanligtvis inga stomskador på denna hustyp.

Fasader:

Fasadväggar betong med putsbärare av tjock lättbetong.
Bottenplanets framsida har sockelputs av cementmosaiktyp som är fältindelad, medan baksidan har en enklare puts av cementtyp.
Sockelputsen utförd på källarväggarnas värmeisolering av lättbetong. Detta gör putsen känslig för mekanisk åverkan, samt för kapillärsugning av fukt med påföljande frysskador.
Skador av dessa orsaker, syns lokalt på flera ställen. Åtgärd rekommenderas, innan skadorna hunnit bli för stora.
Byggnaden, i övrigt, har puts av Terrasit-typ. Putstypen är normalt ganska tjock och sitter kvar länge. När den släpper, så sker detta samtidigt på större ytor.
Ett större putssläpp är tidigare lagat och det finns anledning at tro, att ytterligare bomytor finns. En sådan, är väl synlig på takets gavelspets mot gatan. Åtgärder rekommenderas, inom en inte alltför avlägsen framtid.

Fönster, portar m.m:

Fönster är av två-glastyp med karmar och bågar av trä.
Fönster är generellt i snart behov av målning, kittkomplettering och justering.
Fönster mot baksidan är i något bättre skick, men samordnad åtgärd rekommenderas.
Totalt antal aktuella fönster är ca. 134 st inklusive indragna fönsterdörrar.
Rötangrepp kan förekomma i mindre omfattning, men vanligt torrträ och kraftig färgflagning, är generellt.

allabrf.se

Entre´port är i normalt skick.
Dörrar till källare och till lokal är i behov av justering och målning.
Lås, beslag och tätning m.m. i övrigt, är i normalt slitet skick med hänsyn till ålder.

Lägenhetsdörrar bedöms innehålla äldre brandklass B15, om man inräknar innerdörrar.
Lösningen, med innerdörrar, är dock olämplig ur utrymningssynpunkt vid eventuell brand och en annan lösning rekommenderas på sikt.

Yttertak och plåt, balkonger m.m:

Yttertak av valmad typ med belag av enkelfalsad plåt.
Tak har en gesimsränna mot fasader. Gesimsränna och anslutande plåtar, är delvis utbytt.
Resterande takytor uppvisar delvis kraftig ytrost.
Vissa plåtar är så rostangripna, att de måste bytas. Antag byte ca. 10% av hela takytan, som är på ca. 700kvm.
Även på utbytta takdelar har lagningar skett. Dessa är provisoriskt utförda med kitt och bör justeras till en mer permanent lösning.
I gesimsrännor finns eluppvärmning för att smälta snö och is. Om detta är i funktion, är ej klarlagt.
Erfarenhetsmässigt, är eluppvärmning av horisontella rännor en begränsad lösning avs. funktion.
Takstolar och takträ i normalt skick.
En svag tendens till en oskadlig mögelbildning finns på någon takstol och några lösa takbrädor kunde upptäckas.
En bättre ventilation av kallvinden rekommenderas, då viss ursprunglig ventilation byggts bort i samband med kompletterande isolering av en etagelägenhet, som upptar del av vinden.
På taket finns en piskaltan infälld i ett takfall. Tätskiktisoleringen av denna, är sannolikt åtskilliga år gammal. Akut problem uppges ej föreligga, men konstruktionen/byggprincipen har vissa svagheter och bör bevakas regelbundet.
Skorstenar och ventilationsskorstenar har synligt samma problem med rostig plåt likt övrig takyta.
Vissa lägenheter har öppna spisar. Skorstenspipor är otäta och eldningsförbud föreligger enligt uppgift.
Tillgängligheten för sotning m.m. bedöms som något bristfällig, utifrån nu gällande regler, men bör slutligt bedömas av Solna Sotningsdistrikt.

Stuprännor är av koppar och i normalt äldre skick.
Fönsterbleck av koppar med lokalt behov av justering.

Balkongplattor är av betong och byggda så, att de utgör en utkragning av husets betongbjälklag.
Balkongytor är delvis indragna innanför fasadliv.
Plattor är, på ovansidor, belagda med en epoxy-produkt.
Plattorna visar kraftig tendens till frostsprängning av betongnosar och spår av läckage genom plattor, syns lokalt.
Plattorna är målade på undersidan. Denna målning har skett med en tät färgtyp, som inte medger snabb upptorkning av betongen. Detta innebär, att fukt i balkongplattor ej kan vädras bort, vare sig uppåt eller nedåt, med frost- och rostskador, som en följd.
Balkonger har ett renoveringsbehov inom några år. Antal 26 st.

allabrf.se

Balkongräcken är original med sinuskorrugerad plåt i ramverk av stål. Stål och plåt uppvisar rostskador samt någon lägre balkong, har utsatts för en påkörningsskada.

Sophantering, gård m.m.

Organiserat, normenligt och lättillgängligt utrymme för grovsopor saknas.
Tillfälligt grovsoprum är anordnat i husets källare.
Hantering av hushållssopor sker till sopkärl placerade utomhus. Ursprungligt sopnedkast är avstängt.
Solnas praxis avs. tillämpning av gällande sophanteringslagstiftning är ej känd, men det kan antagas, att ett föreläggande kring sophantering kan komma på sikt.
Fortsatt utredning avseende normenlig sophantering, grovsoprum med avfallsseparation och cykel/barnvagnsutrymme, rekommenderas.
T. ex. kanske en friliggande byggnad kan uppföras på egen mark?
Kylt soputrymme för bageriet saknas. Det bör utredas, om inte detta är ett krav vid livsmedelshantering?

Utrymme för cykel och barnvagnshantering finns tills vidare, i husets källare och inom skyddsrummet.

Gårdsbelag och vattenavrinning från gård m.m. är i behov av snar upprustning.
Kraftig marksättning syns på uppfylld och plattlagd mark runt fastigheten.
Marksättningarna kan också utgöra en risk för avskjuvning av ingående vatten- och avloppsledningar.

Tvättstuga.

Normalt utrustad tvättstuga finns i husets källarplan.
Maskinutrustning med 2 st. maskiner, tumlare och centrifug.
Frånluftventilation från torktumlare är kopplad till en ventil i fasad, med risk för fukt och frysskador på angränsande fasadytor.
Övrig ventilation av rummen är med självdrag.
I separata rum finns mangel och torkmöjligheter.
Torkrummets elektriska värmefläkt, uppges ha för dålig kapacitet.
Tvättstugedelen har enkla, obehandlade betonggolv och enkel målningsbehandling.
I anslutning till tvättstugedelen finns en separattoalett med enkel standard.
Standard i tvättstuga med fl. rum upplevs som låg avs. ytskikt, ventilation m.m.
Grundmursväggar är fuktskadade. Fuktvärden om ca 28% uppmätta.
Målning och ytbelag av t.ex. klinker rekommenderas.

Elsystem:

Ingående elcentral kompletterat till modern med 3-fas nydragen ingående kablar, sannolikt väl tilltaget för byggnadens behov med min 125 A.
Lägenheterna har äldre enfascentraler belägna inom lägenheten.
Mätarplattor med lägenhetsmätare är placerade i låsbara skåp våningsvis.
Tråddragning är utbytt till modernt av plast endast lokalt i källare och allmänna utrymmen.
Inom lägenheter har tråddragning endast bytts vid lägenhetsrenoveringar. Huvuddelen av lägenheter har, enligt uppgift, tråddragning från byggåret.

Befintligt elsystem förefaller dock normalt underhållet, till synliga delar.
Boende upplever problem med elkapaciteten i lägenheterna, då gruppcentraler har för få grupper.
Behov av stigarbyte och komplettering av trådning i lägenheter, bedöms föreligga.
Lägenheter har elspisar. Tidigare gasinstallation är proppad i källaren.
Hiss finns och med aktuellt godkänd besiktning.

Värmesystem:

Vattenburet radiatorsystem med radiatorer, som till synliga delar är i normalt skick.
Termostatventiler saknas genomgående. Äldre kranar, med risk för läckage, kvarsitter generellt.
Fjärrvärmeinstallation finns med värmeväxlare från 1975.
Vid besökstillfället var utetemperaturen ca. +3 grader. Systemets primärsida visade en temperaturdifferens på 23 grader, vilket antyder, att anläggningen fungerar effektivt.
Sekundärsidan (radiatorkretsen) visade en temperaturdifferens på ca 3 grader (önskemål ca 20 grader). Detta antyder, att energin ej utnyttjas väl i radiatorerna.
Utbyte av radiatorventiler till typ med förinreglering, samt därefter inreglering av flöden, skulle sannolikt snabbt påverka husets driftkostnad. Åtgärden rekommenderas snarast, då den har kort "pay"-off-tid" .
Expansionskärl, i form av tryckkärl, finns monterat i pannrum. Äldre expansionskärl finns kvar på vinden och bör då vara urkopplat. Detta är dock ej helt klarlagt.
Modern TA-reglerautomatik finns för pannanläggningen.
Isolering av värmerör i källaren, kan innehålla asbest. Detta måste då saneras, i samband med ev. ingrepp.

VS-system:

Byggnadens avloppssystem är utfört med gjutjärnsrör. Delar av synliga avlopp har blivit reparerade i källaren.
Avloppsledningar under bottenplatta är ej besiktningsbara, men i samband med framtida, mer vidlyftig rörreparation, bör dessa filmas.
Stående och inbyggda avloppsledningar är ej besiktningsbara, men brukar erfarenhetsmässigt inte vara så skadade på aktuell hustyp.
Avlopp i badrumsgolv och sidodragningar till köksavlopp, kan dock vara rostangripna.
Vad gäller "grodor" d.v.s. liggande avlopp i badrum, så kan dessa rosta delvis som en följd av läckande tätskiktsisolering i badrumsgolv.
Traditionellt användes asfaltprodukter till tätskikt. Dessa har, med åren mist sin elasticitet, viket kan innebära läckage i golvvinklar. Någon skada av denna typ, bör redan ha inträffat på aktuell fastighet.
Avloppssystem är, avs. synliga delar, i dåligt skick och generellt stambyte behövs inom några år.
Boende på nedre våningar upplever att köksavlopp bubblar, när de används högre upp i byggnaden.
På grund av avloppsledningars sämre skick, kan det vara tveksamt om rören tål en högtrycksspolning.
Kallvattenledningar är av galvaniserat stål. Ledningarna har en tendens till rostangrepp och invändig "ihopväxning" efter ett antal år. Akut risk bedöms dock ej föreligga, men ledningar byts alltid ut, i samband med ett stambyte.
Varmvattenledningar är av koppar. Dessa har vanligtvis lång livslängd, men just under 50-

allabrf.se

talet, fanns kopparledningar av sämre kvalitet. Något synligt akut problem, kunde dock ej upptäckas vid besökstillfället.
Fettavskiljare för bageriverksamheten, kunde ej upptäckas. Det bör utredas vidare, om en sådan är ett krav för bageriverksamheten.
Avloppsledning av Pvc har byggts genom källarbjälklag upp mot lokalhyresgästen. Denna rördragning är bara godkänd, så länge källardelen tillhör lokalen och därmed ingår i samma brandcell.
Inkommande kallvattenledning, uppvisar så stora rostskador, att kontroll och byte rekommenderas snarast. Se även risker med marksättningarna ovan. Obs, att rördelar kan vara isolerade med asbestprodukter.

Ventilationssystem:

I byggnaden finns ett mekaniskt ventilationssystem med frånluft från bageriet. Bageriets tilluft kommer i ett modernare system med förvärmd luft.
Bageriet upplever, att deras ventilation fungerar väl, men hyrsgäster klagar på lukt i trapphuset.
Eventuellt kan otäta kanaler på frånluftsidan vara en orsak. JFR ovan, skorsten.
Lägenheterna har ventilation typ självdrag.
Då organiserad ersättningsluft via springventiler, delvis saknas, upplevs befintligt system som bristfälligt utifrån gällande normer.
Över köksspisar finns kolfilterfläktar.
Vissa lägenheter har öppna spisar. För dessa uppges eldningsförbud råda. Jfr ovan skortsenar.

OVK-besiktning uppges utförd, men protokoll är ej uppvisat. I samband med eventuellt övertagande av fastigheten bedöms det som viktigt, att OVK-protokoll föreligger för en bedömning av köparen. Åtgärder kan vara kostsamma.

Ytskikt bostäder, standard lokaler m.m:

Besökta lägenheter hade normal, väl underhållen standard.
Vissa badrum uppges ombyggda till modern standard.
Kök hade ursprungliga snickerier. Spis och kylskåp samt fläkt, var utbytt till modern standard.
Om spisar, kylskåp, fläktar m.m. är utbytt generellt, är inte känt.
Badrummen, i övrigt, är original med ca. 7 skift kakel och äldre klinkergolv.

Lokalen har låg men fungerande standard avs. bottenplan. Golv är belagt med epoxy-produkt.
Lokaldelar i källaren har ett kraftigt eftersatt underhåll med lokalt stora fuktgenomslag på väggar. Tätning av yttergrundmur pågår. Se ovan.

Allmänna ytor i källare och vind har normalt underhåll.
Trapphus med normal, väl underhållen enkel målning. Golvbelag av sten.
I husets källare finns ett skyddsrum, som används till förråd. Det bedöms som tveksamt, att detta skyddsrum följer aktuella skyddsrumsregler.

allabrf.se

Sammanfattning, omdöme:

Ett mycket trevligt hus som är stommässigt välbyggt och väl bevarat.
Trivsamt läge intill Solna Centrum.
Den tekniska standarden avs. rör och el, värme och ventilation, är i behov av snar upprustning.
Tak, fasader och balkonger är i stort behöv av ombyggnad.
Stambyte och nya elstigare, bör ske inom några år.
Byggnaden har haft ett normalt löpande underhåll, som dock upplevs som eftersatt på senare tid.
Allmänna utrymmen m.m. i behov av allmän uppstädning.

Ovanstående beskrivning med samtliga synpunkter, bör dock beaktas vid fortsatt förvaltning.

Fortsatt utredning samt frågeställningar:

- Fortsatt utredning om sophantering generellt.
- Fortsatt utredning om bageri avs. fettavskiljare och kyld sophantering
- Fortsatt utredning av ev. anmärkningar i ej uppvisat OVK-protokoll.

Diskussionsunderlag med schablonkostnader för vissa antagna åtgärder:

-Kompletterande ytskiktsunderhåll i bostäder, löpande och på sikt

-Ventilbyte/inreglering radiatorsystem		ca. 85000:-	År 1
-Byte inkommande vattenservis		ca 40000:-	År 1
		ca.125000:-	
	Moms	ca 31250:-	
-Komplettering kallvind ventilation		ca. 15000:-	År 2
-Takrenovering plåt målning		ca. 60000:-	År 2
-Utbyte takplåt ca 100 kvm		ca. 105000:-	År 2
-Ombyggnad piskaltan		ca. 40000:-	År 2
-Komplettering taksäkerhet		ca. 15000:-	År 2
-Tätning skorstenskanaler/komplettering skorstenar		ca. 220000:-	År 2
-Nytt sophus på gård inkl. förråd, grovsopor		ca. 120000:-	År 2
-Ytskikt + golv tvättstugedel		ca. 48000:-	År 2
		ca. 623000:-	
	Moms	ca. 155750:-	
-Balkongplattor 26 st		ca. 260000:-	År 3
-Balkongräcken 26 st		ca. 208000:-	År 3
-Renovering dörrar utv.		ca. 60000:-	År 3
-Lagning rötskador fönster samt målning		ca. 242000:-	År 3
-Fasadrenovering		ca. 990000:-	År 3
		ca. 1760000:-	
	Moms	ca. 440000:-	

allabrf.se

-Sigarkablar el till lgh samornat med stambyte		ca. 160000:-	År 3-4
-Stambyte 26 badrum		ca. 1300000:-	År 3-4
-Stambyte 26 kök		ca. 572000:-	År 3-4
-Stambyte, antag ca. 10 septoaletter		ca. 160000:-	År 3-4
-Ventilation, mekanisk bostäder enklare lösning		ca. 520000:-	År 3-4
		ca. 2712000:-	
	Moms	ca.678000:-	

-Tätning omdränering rest. byggnad		ca. 120000:-	År 5-6
-Antag omläggning gårdsplattor/markjustering		ca. 40000:-	År 5-6
		ca. 160000:-	
	Moms	ca. 40000:-	

Till ovanstående schabloner, tillkommer byggherrekostnader.

Ovanstående schablonkostnader, kan komma att förändras som ett resultat av ovan angivna frågeställningar och eventuell fortsatt besiktning.
I schabloner antages normal standard avs. kakel o klinker i badrum, samt bibehållen bef. köksinredning.
I elrenovering antages endast stigarkabel, mätarplats och gruppcentral. Omtrådning/lägenhet brukar uppgå till ca 12000:-+moms för en 3-rumslägenhet.

Exaktare prioriteringsordning och definiering av åtgärder, bör ske i samråd med fastighetsägaren och köparen.

B.F.AB- Fastighetskonsult
Bo Fogelklou AB
Bo Fogelklou Bygg. Ing. SBR

Åsögatan 101, 118 29 Stockholm
Tel: 08-6400682, 070-5663399

allabrf.se

Stadgar

för

Bostadsrättsföreningen Opalen 5

2001-05-18 registrerades stadgar genom beslut av Patent- och registreringsverket
Bolagsavdelningen
Karin Berglund

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§
Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Opalen 5.

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

Styrelsen har sitt säte i Solna stad, i Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§
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. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3§
Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

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

INSATS OCH AVGIFTER MED MERA

4§
Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

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

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.

allabrf.se

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift 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 samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§
Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för de löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp,värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat
- egna installationer
- rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar
- golvbrunnar; svagströmanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- till lägenheten hörande mark.

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

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6§
Föreningsstämman kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svara för.

7§
Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8§
Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed.
Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta 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.

allabrf.se

9§
Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

10§
En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11§
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än de avsedda.

12§
Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enhet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1) bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,

2) lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,

3) bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,

4) lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5) bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslösheten är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäliga drojsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyra sprida i fastigheten,

6) bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddlar,

7) bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

8) bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att fullgörs

9) lägenheten helt eller till väsentlig del andväns för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till.en inte oväsentlig del ingår brottslig förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

allabrf.se

13§
Bostadsrättslagen innehåller bestämmelse om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14§
Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

15§
Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Styrelsen

16§
Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och minst en och högst tre suppleanter.

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

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

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

17§
Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18§
Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19§
Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20§
Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

Räkenskaper och revision

21§
Föreningens räkenskaps år omfattar kalender år. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

allabrf.se

22§
Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst noll och högst två suppleanter. Revisorer och revisor suppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna – vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

23§
Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

24§
Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före föreningsstämman.

Föreningsstämma

25§
Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den första mars och senast före juni månads utgång.

26§
Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27§
Extra föreningstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

28§
På ordinarie föreningsstämma skall förekomma :

1) Öppnande
2) Godkännande av dagordningen
3) Val av stämmoordförande
4) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6) Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7) Fastställande av röstlängd
8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
9) Föredragning av revisorns berättelse
10) Beslut av fastställande av resultat – och balansräkning
11) Beslut av resultat disposition
12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13) Beslut om arvode åt styrelseledamöter och revisorer för näst kommande verksamhets år.
14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
15) Val av revisorer och revisorssuppleant
16) Val av valberedning
17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmen anmält ärende
18) Avslutande

allabrf.se

29§
Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordan senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

30§
Vid föreningstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31§
Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får på föreningsstämman medföra högst ett biträde. Endast medlemmens maka , sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

32§
Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordförande biträder.
Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

33§
Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

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

Meddelanden till medlemmarna

35§
Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

Fonder

36§
Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

allabrf.se

Upplösning, likvidation med mera

37§
Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

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

Övrigt

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

AD § 22
Fram till den stämma som infaller närmast efter det att föreningen förvärvat fastighet behöver revisor ej vara auktoriserad eller godkänd.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma den 5 april 2001

VÄLKOMMEN
TILL
POSTEN OCH SVENSK KASSASERVICE

KVITTO 020615 01 35400043 0116
POSTGIRO 950608-0
AVGIFT 25,00
BELOPP 500,00

allabrf.se