

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PIMPINELLA 4

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 årliga kostnader respektive känslighetsanalys för föreningens årliga kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter respektive känslighetsanalys för föreningens årliga intäkter

G Andelstalstabell

H Särskilda förhållanden

I Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

J Stadgar

K Teknisk besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pimpinella 4 (769628-8591) som har registrerats hos Bolagsverket 2014-10-07, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört .
Byggnaden inrymmer 14 bostadslägenheter om totalt 791 kvm.
Byggnaden är belägen på Brådstupsvägen 15 i Mälarhöjden.

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 bygger dels på uppgifter från nuvarande fastighetsägare, dels på uppskattningar av vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under första kvartalet 2015. Bostadsrättsföreningen beräknas tillträda fastigheten under första kvartalet 2015. Förvärvet av fastigheten planeras ske genom att föreningen förvärvar fastigheten direkt av fastighetsägaren.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Pimpinella 4

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Brådstupsvägen 15, Mälarhöjden, Stockholm

Tomtens areal: 1 389 kvm

Bostadsarea: 791 kvm

P-platser: På fastigheten finns det 8 st parkeringsplatser som debiteras med 170:-/månaden, varav samtliga är uthyrda.

Byggnad: På tomten finns ett bostadshus i tre plan samt sluttningsvåning med bostäder och gemensamma utrymmen

Servitut/nyttjanderätt: För fastigheten Pimpinella 4 finns följande nyttjanderätter/servitut:

| | | | |
|------------------|-------------------|----------|------------------|
| Rättsförhållande | Typ av rättighet: | Ändamål: | Aktbeteckning: |
| Last | Avtalsservitut | Tunnel | 01-Im2-59/351.1 |
| Förmån | Avtalsservitut | Väg | 0180im-06/4970.1 |
| Last | Ledningsrätt | Tele | 0127-98/49.2 |

Brandförsäkring: Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde

Planförhållanden: Stadsplan
Datum: 1939-10-14
Aktbeteckning: 0180-2178

Ytvattenskydd
Datum 2008-11-25
0180K-P2011-14147
Registreringsdatum: 2011-09-21

Taxeringsvärde: 8 315 000 kr, varav 4 359 000 kr utgör byggnadsvärde.

Typkod: 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Kortfattad byggnadsbeskrivning

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Grund: | Grundsulor |
| Källarvåning/ grundmurar | Betong |
| Ytterväggar | Gasbetong |
| Bjälklag | Betong |
| Yttertak | Betongpannor |
| Fasader | Puts |
| Fönster | Kopplade 2-glasfönster, bågar och karmar i trä |
| Balkonger | Utanpåliggande balkonger på betongplattor. Smidesräcken och vindsydd i plåt. |
| Trapphus | Golv: Marmor Väggar: Målade |
| Uppvärmning | Vattenburen fjärrvärme |
| Ventilation | Självdagsventilation |
| Tvättstuga | I slutningsvåning |
| Gård | Avgrusade gång-, kör – och parkeringsytor vid byggnadens entré. |

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Se bifogat besiktningsprotokoll

Fastighetens skick

Se bifogat besiktningsprotokoll

**Övrigt gällande upplåtelse
och överlåtelse
samt den ekonomiska planen**

Som säkerhet för de lån som bostadsrättsföreningen kommer att upptaga kommer pantbrev i fastigheten Pimpinella 4 utgöra säkerhet.

Vad avser bostadsrättsföreningens lån så kommer bindningstiden för detta lån mixas till en maximal angiven genomsnittsränta (3,00%).

Bostadsrättsföreningens kredittid är ej fastslagen.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget. Det beräknade byggnadsvärdet har justerats med hänsyn till bostadshavarnas ansvar för lägenheternas underhåll i enlighet med stadgarna.

Underlag för avskrivning: 17 064 649:-
Avskrivningstakt: 0,5 % rak avskrivning
Kr/kvm/år: 100:-

Innehavare av en bostadsrätt kommer utöver beräknad årsavgift även bära kostnaden för respektive lägenhets hushållsel, vilken beräknas uppgå till 50-75 kronor per kvm och år.

Utöver bifogat besiktningsprotokoll uppskattad avsättning till reparationsfond har det avsatts 525.000:-.
Reparationsfonden uppgår i denna ekonomiska plan därför till 2.000.000:-.

Pimpinella 4

KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING

| Taxeringsvärde | | Fördelning % |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Bostäder | 8 315 000 | 100,00% |
| Lokaler | | 0,00% |
| Summa taxeringsvärde | 8 315 000 | 100,00% |

| | |
|-------------------------|------------|
| Befintliga inteckningar | 12 731 000 |
|-------------------------|------------|

Anskaffningskostnad

| | | |
|-------------------|-------|-------------------|
| Köpeskilling | | 30 000 000 |
| Föreningsbildning | | 350 000 |
| Lagfart | 1,50% | 450 825 |
| Reparationsfond | | 2 000 000 |
| Pantbrev | 2,00% | 0 |
| Totalt | | 32 800 825 |

FINANSIERINGSPLAN

| Ränta % | Ränta kr |
|---------------|----------------|
| 3,00% | 242 724 |
| Totalt | 242 724 |

Lån

| | |
|-------------------|------------------|
| Nytt lån | 8 090 797 |
| Totalt Lån | 8 090 797 |

| Amortering |
|------------|
| 25 000 |

| | |
|-----------------|-------------------|
| Insatser | 24 710 028 |
| Insatser | 24 710 028 |

| | |
|---------------|-------------------|
| Totalt | 32 800 825 |
|---------------|-------------------|

Pimpinella 4

BERÄKNING AVSKRIVNINGAR VILKA EJ KOMMER ATT PÅVERKVA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSavgiftsuttag

| Avskrivningsunderlag: | 17064649 | 17064649 | 17064649 | 17064649 | 17064649 | 17064649 | 17064649 | 17064649 | 17064649 | 17064649 | 17064649 |
|-------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Årlig avskrivningstakt 0,5 % | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 |
| Årlig avskrivning i kronor/år | 85323 | 85323 | 85323 | 85323 | 85323 | 85323 | 85323 | 85323 | 85323 | 85323 | 85323 |

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

| Kapitalkostnader | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Räntor | 242 724 | 250 815 | 258 906 | 266 996 | 275 087 | 283 178 | 291 269 | 299 359 | 307 450 | 315 541 | 323 632 |
| Amortering | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 | 25 000 |
| Summa kapitalkostnader | 267 724 | 275 815 | 283 906 | 291 996 | 300 087 | 308 178 | 316 269 | 324 359 | 332 450 | 340 541 | 348 632 |

| Driftkostnader inkl moms | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk / administrativ förv. | 34 280 | 34 966 | 35 665 | 36 378 | 37 106 | 37 848 | 38 605 | 39 377 | 40 164 | 40 968 | 41 787 |
| Vattenförbrukning | 17 997 | 18 357 | 18 724 | 19 099 | 19 481 | 19 870 | 20 268 | 20 673 | 21 086 | 21 508 | 21 938 |
| Uppvärmning | 162 830 | 166 087 | 169 408 | 172 796 | 176 252 | 179 777 | 183 373 | 187 040 | 190 781 | 194 597 | 198 489 |
| Elförbrukning | 11 141 | 11 364 | 11 591 | 11 823 | 12 059 | 12 301 | 12 547 | 12 798 | 13 053 | 13 315 | 13 581 |
| Renhållning | 16 283 | 16 609 | 16 941 | 17 280 | 17 625 | 17 978 | 18 337 | 18 704 | 19 078 | 19 460 | 19 849 |
| Försäkringar | 19 711 | 20 105 | 20 507 | 20 917 | 21 336 | 21 763 | 22 198 | 22 642 | 23 095 | 23 556 | 24 028 |
| Fastighetsskötsel / reparationer | 34 280 | 34 966 | 35 665 | 36 378 | 37 106 | 37 848 | 38 605 | 39 377 | 40 164 | 40 968 | 41 787 |
| Kabel-TV | 2 571 | 2 622 | 2 675 | 2 728 | 2 783 | 2 839 | 2 895 | 2 953 | 3 012 | 3 073 | 3 134 |
| Summa driftkostnader | 299 094 | 305 075 | 311 176 | 317 400 | 323 748 | 330 223 | 336 827 | 343 564 | 350 435 | 357 444 | 364 593 |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Yttre underhållsfond | 24 945 | 25 444 | 25 953 | 26 472 | 27 001 | 27 541 | 28 092 | 28 654 | 29 227 | 29 812 | 30 408 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|

Övriga kostnader

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskatt bostäder | 17 038 | 17 379 | 17 726 | 18 081 | 18 442 | 18 811 | 19 188 | 19 571 | 19 963 | 20 362 | 20 769 |
| Summa övriga kostnader | 17 038 | 17 379 | 17 726 | 18 081 | 18 442 | 18 811 | 19 188 | 19 571 | 19 963 | 20 362 | 20 769 |

| | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Kostnader totalt | 608 801 | 623 712 | 638 761 | 653 949 | 669 279 | 684 753 | 700 376 | 716 149 | 732 075 | 748 158 | 764 402 |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

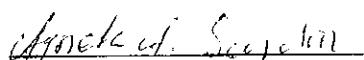
| Intäkter | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 7 | År 8 | År 9 | År 10 | År 11 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Månadsavgifter | 451 801 | 463 572 | 475 418 | 487 339 | 499 337 | 511 413 | 523 568 | 535 805 | 548 125 | 560 529 | 573 019 |
| Hyror | 157 000 | 160 140 | 163 343 | 166 610 | 169 942 | 173 341 | 176 807 | 180 344 | 183 951 | 187 630 | 191 382 |
| Intäkter totalt | 608 801 | 623 712 | 638 761 | 653 949 | 669 279 | 684 753 | 700 376 | 716 149 | 732 075 | 748 158 | 764 402 |


| | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Årsavgift per m² | 574 kr/m² | 589 kr/m² | 604 kr/m² | 619 kr/m² | 634 kr/m² | 650 kr/m² | 665 kr/m² | 681 kr/m² | 696 kr/m² | 712 kr/m² | 728 kr/m² |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

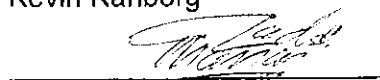
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

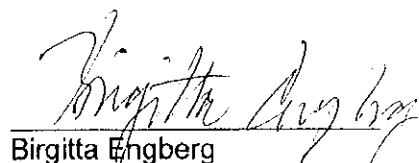
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger 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. Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna hemförsäkring inklusive bostadsrättstillägg.
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 eller bedömda förutsättningar.

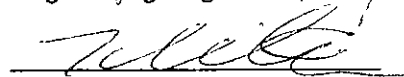
Stockholm 2014 -12-05


Agneta Sundin


Kevin Karlborg


Thomas Zackari


Birgitta Engberg


Johan Mikiver

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Pimpinella 4, org. nr 769628-8591, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2014-12-08

.....
Ole Lien

.....
Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Besiktningsprotokoll
Bankofferter
Köpekontrakt i koncept
Hyresavtal

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Pimpinella 4

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PIMPINELLA 4

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Pimpinella 4

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

MEDLEMSKAP

§ 2

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

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

INSATS OCH AVGIFTER

§ 4

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

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

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

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

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

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

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

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

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

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

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

§ 6

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

§ 7

När bostadsrätt överlåtit 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 bostadsrätts överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

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

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 8

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

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

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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Pimpinella 4

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

§ 9

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

§ 10

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

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

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

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

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

1. Egna installationer
2. Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
3. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhöriga 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 för om lägenhetens undercentral (proppskåp)
4. Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster.
5. Till lägenheten hörande mark

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

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Pimpinella 4

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

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

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

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

§ 12

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

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

§ 13

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

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

§ 14

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

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

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

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

2014100602226

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

§ 15

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

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

§ 16

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

§ 17

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

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

§ 18

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

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

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

HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL

§ 19

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

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

FÖRVERKANDE , UPPSÄGNING

§ 20

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

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

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

§ 21

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

§ 22

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

§ 23

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

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

§ 24

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

SKADESTÅND

§ 25

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

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

§ 26

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

§ 27

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

STYRELSE

§ 28

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

Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot kan omväljas. Till styrelseledamot 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 medlem i bostadsrättsföreningen. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

PROTOKOLL

§ 29

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

BESLUTFÖRHET

§ 30

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

KONSTITUERING, FIRMATECKNING

§ 31

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

§ 32

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

RÄKENSKAPSÅR

§ 33

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

REVISORER

§ 34

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

§ 35

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

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

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 36

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

MOTIONSRÄTT

§ 38

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

§ 39

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

DAGORDNING

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av en 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 revisorssuppleanter.
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
- 19) Stämmans avslutande.

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

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

§ 41

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

RÖSTRÄTT

§ 42

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

OMBUD, FULLMAKT

§ 43

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

BITRÄDE

§ 44

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

BESLUT VID STÄMMA

§ 45

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

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

VALBEREDNING

§ 46

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

PROTOKOLL

§ 47

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

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

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

FONDER

§ 49

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens byggnader och upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens byggnader.

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION


§ 50


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


ÖVRIGT

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

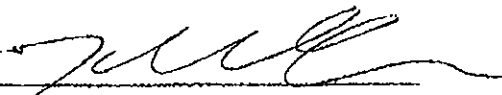
Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämman den 23 september 2014 för bildande av Bostadsrättsföreningen Pimpinella 4, betygar i Stockholm samma dag





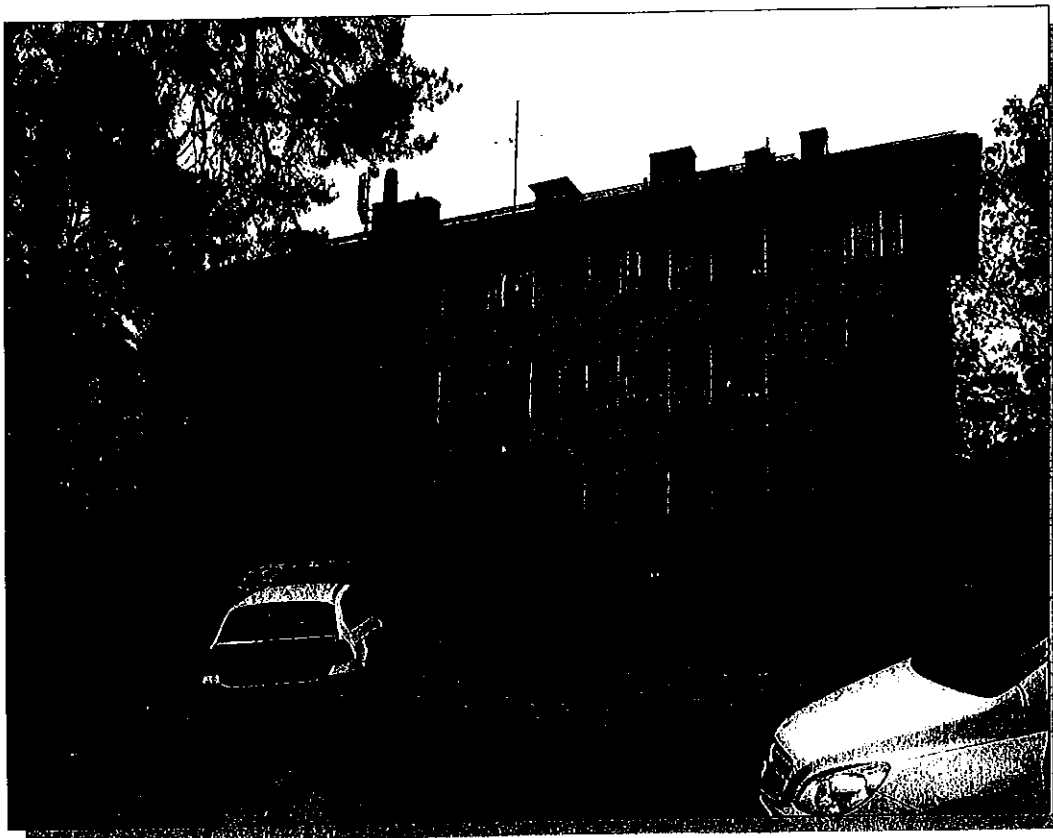






JÆGER & J:SON

STOCKHOLM PIMPINELLA 4
Brådstupsvägen 15, 129 39 HÄGERSTEN



Besiktningstillstånd
Oktober 2014

Adress
Kärrvägen 40
177 60 JÄRFÄLLA

Telefon
08-41 00 30 40

Org nr
556469-9265

E-post
info@jjson.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | | |
|-----------|----------------------------------------|-----------|
| 1 | UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING | 1 |
| 2 | BESIKTNINGENS UTFÖRANDE | 3 |
| 3 | OBJEKTSBESKRIVNING | 4 |
| 4 | BYGGNADSBESKRIVNING | 5 |
| 5 | NOTERINGAR INVÄNDIGT | 6 |
| 6 | NOTERINGAR INSTALLATIONER | 14 |
| 7 | NOTERINGAR UTVÄNDIGT | 15 |
| 8 | UNDERHÅLLSBEHOV | 16 |
| 9 | FORTSATT UTREDNING | 17 |
| 10 | KOSTNADSANALYS | 18 |

BILAGOR

- BILAGA I Fotografier*
- BILAGA II Fastighetsdatautdrag*
- BILAGA III Adresskarta*
- BILAGA IV Tomtkarta*
- BILAGA V Teknisk beskrivning*
- BILAGA VI Planritningar*
- BILAGA VII OVK-besiktning*
- BILAGA VIII Uppgifter om lägenhet 1003*

1 UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

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

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning: Stockholm Pimpinella 4

Adress: Brådstupsvägen 15, 129 39 HÄGERSTEN

Kommun: Stockholm

Kommundel: Hägersten Mälarhöjden

Upplåtelseform: Äganderätt

ALLMÄNT

Byggnadsår: 1944 enligt fastighetsdatautdrag

Byggnadstyp: Flerbostadshus, 3 våningar med bostäder samt sluttningsvåning med bostäder och gemensamma utrymmen. Vind med förrådutrymmen.

Taxeringskod: 320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Ägare: Stig och Göran Lundgren

BESTÄLLARE

Namn: Bjurfors Näringsliv

Adress: Box 5083, 121 16 JOHANNESHOV

Kontaktperson: Carl-Henrik Ageman, 070-782 00 52

BESIKTNINGSMAN

Namn: Jan Persson

Adress: JÆGER & J:SON AB
Box 145
182 12 DANDERYD

Telefon: 08-41 00 30 40

NÄRVARANDE

Carl-Henrik Agerman, Bjurfors, del av tid
Thomas Zackari, representant för framtid
bostadsrättsförening

BESIKTNINGSDAG

2014-10-14

VÄDERLEK

Ca +12° C och mulet/regnigt

2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE

Besiktningen utförs som en okulär inspektion av objektet.

Uppdraget utförs enligt ABK 09, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsvksamhet av år 2009.

Tak besiktigades från taklucka samt takbryggor.

Av byggnadens 14 bostäder inspekterades nio stycken.

Besiktningen omfattar ett slumpmässigt urval av representativa lägenheter vilka besiktigas invändigt för att fastställa allmän lägenhetsstandard. Dessutom inspekteras gemensamma utrymmen och dylikt. Förutom detta utförs 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. Inte heller ingår provtryckning av rökkanaler, radonmätning, fuktmätning etc.

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 eller material i byggnaden, till exempel asbest och PCB, kontrolleras inte och beaktas inte i upprättad kostnadsanalys.

Besiktningssmannen ikläder sig inte ansvar för felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, olika myndigheter, är hämtade ur offentliga register etc.

3 OBJEKTSBESKRIVNING**TOMT OCH AREOR**

Tomt: 1 389 m²

Tomttyp: Starkt sluttande (stupande) naturmark med berg idagen. Avgrusade gång-, kör- och parkeringsytor vid byggnadens huvudentré.

Bostadslägenheter: 14 stycken om totalt 791 m² (enligt fastighetstaxering)

GEMENSAMMA UTRYMMEN

Källarvåning: Cykelrum, skyddsrum/förråd, elcentral, tvättstuga

Vind: Lägenhetsförråd

4 BYGGNADSBESKRIVNING

| | |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Markförhållanden: | Berg |
| Grundläggning: | Grundsulor |
| Källarväggar/grundmurar: | Betong |
| Ytterväggar: | Gasbetong |
| Bjälklag: | Betong |
| Yttertak: | Betongpannor |
| Fasader: | Puts |
| Fönster: | Kopplad 2-glasfönster, bågar och karmar i trä |
| Balkonger: | Utanpåliggande balkonger på betongplattor. Smidesräcken och vindsydd i plåt. |
| Trapphus: | Golv: Marmor Väggar: Målade |
| Uppvärmning: | Vattenburen fjärrvärme |
| Ventilation: | Självdagsventilation |
| Tvättstuga: | I slutningsvåning |
| Gård: | Avgrusade gång-, kör- och parkeringsytor vid byggnadens entré. I starkt kuperad naturmark med berg idagen. |
| Övrigt: | Kommunalt vatten och avlopp. Elanslutning till allmänna elnätet. |

5 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Inom ramen för detta uppdrag inspekterades nio stycken lägenheter. Dessa bedöms utgöra ett representativt urval för objektet.

Lägenhet nr 1202

| | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planlösning | 2 sovrum, duschrum, hall, kök, vardagsrum |
| Kök | Utrustning: Elspis med häll, inbyggd mikrovågsugn, kyl/frys, diskmaskin Snickerier: Moderna snickerier med släta fabrikslackade luckor Golv: Klinker Väggar: Målade Tak: Målade Bedömning: God standard. Renoverat 2008 enligt uppgift. |
| Duschrum | Utrustning: WC, tvättställ, duschplats, handdukstork Golv: Klinker Väggar: Kakel Tak: Målade Bedömning: Normal nutida standard. Renoverat 2008 enligt uppgift. Fönster med rötskador. |
| Ytskikt | Golv: Laminat, parkett |
| övrigt | Väggar: Tapet Tak: Målade |
| Balkong | Räcken och vindskydd med eftersatt målningsunderhåll och begynnande rostangrepp. |
| Värme | Öppen spis i vardagsrum. |

Uppgifter från lägenhetsinnehavare Obefintlig tilluft, soringventiler täckta av fasadputs.
Matos från grannar förekommer.
Svartmögel har förekommit i sovrum och vardagsrum.
Parkett med dålig anslutning mot underlaget, svikt förekommer.
Svarta ringar finns på golv.
Fönster med bristfälligt underhåll.
Felaktigt fall i badrum.

Lägenhet nr 1102

Planlösning 2 sovrum, badrum, hall, kök, vardagsrum

Kök Utrustning: Elspis, fläkt, kyl/frys, diskmaskin
Snickerier: Standardsnickerier med laserade spegelluckor
Golv: Klinker
Väggar: Målade, bröstpanel
Tak: Målade
Bedömning: Ordinärt skick, ordinär standard. Äldre maskinpark.
Sprickor och krackeleringar i tak. Spricka i klinkergolv.

Badrum Utrustning: WC, tvättställ, badkar
Golv: Klinker
Väggar: Kakel, målad glasfiberväv
Tak: Målade
Bedömning: Ordinärt skick, ordinär standard. Fönster i våtzon.
Spricka i wc-stol samt tvättställ.

Ytskikt Golv: Parkett, laminat

övrigt Väggar: Målade, målad glasfiberväv
Tak: Målade

Balkong Räckan och vindskydd med eftersatt målningsunderhåll och
begynnande rostangrepp.

Värme Öppen spis i vardagsrum.

**Uppgifter från lägenhets-
Innehavare** Dragigt från samtliga fönster.
Tunna fönsterrutor.
Fönster renoverade 2001.
Svartmögel har förekommit i lägenheten.
Äldre elinstallation.

Lägenhet nr 1103

Planlösning 2 sovrum, duschrum, hall, kök, vardagsrum, matrum

Kök Utrustning: Elspis, lös kyl, lös frys
Snickerier: Äldre snickerier med släta målade luckor
Golv: Plastmatta
Väggar: Målade
Tak: Målade
Bedömning: Ordinärt skick, ordinär standard. Enkelt utrustat
arbetskök.

Duschrum Utrustning: WC, tvättställ, duschplats, handdukstork
Golv: Klinker
Väggar: Kakel
Tak: Målade
Bedömning: Normal nutida standard. Fönster i anslutning till våtzon.

Ytskikt Golv: Parkett

övrigt Väggar: Tapet
Tak: Målade

Balkong Räckan och vindskydd med eftersatt målningsunderhåll och
begynnande rostangrepp.

Värme Öppen spis i vardagsrum.

Övrigt Spricka i fönsterruta i sovrum.

Lägenhet nr 1201**Planlösning** Sovrum, badrum, hall, kök, vardagsrum**Kök**
Utrustning: Elspis, fläkt, lös kyl/frys
Snickerier: Standardsnickerier med släta fabrikslackade luckor
Golv: Plastmatta
Väggar: Målade
Tak: Målade
Bedömning: Ordinärt skick, ordinär standard**Badrum**
Utrustning: WC, tvättställ, badkar
Golv: Våtmatta
Väggar: Kakel, målade
Tak: Målade
Bedömning: Ordinärt skick, standard från 1980-talet**Ytskikt**
övrigt
Golv: Parkett, plastmatta
Väggar: Målad glasfiberväv
Tak: Målade**Balkong** Räckan och vindskydd med eftersatt målningsunderhåll och begynnande rostangrepp.**Lägenhet nr 1101****Planlösning** Sovrum, duschrum, hall, kök, vardagsrum**Kök**
Utrustning: Elspis, fläkt, kyl/frys
Snickerier: Standardsnickerier med släta fabrikslackade luckor
Golv: Plastmatta
Väggar: Målad glasfiberväv
Tak: Målade
Bedömning: Normalt skick, normal standard

| | | |
|-----------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Duschrum | Utrustning: | WC, tvättställ, duschplats |
| | Golv: | Klinker |
| | Väggar: | Kakel |
| | Tak: | Målade |
| | Bedömning: | God modern standard |
| Ytskikt | Golv: | Parkett |
| övrigt | Väggar: | Målad glasfiberväv |
| | Tak: | Målade |
| Balkong | | Räcken och vindskydd med eftersatt målningsunderhåll och begynnande rostangrepp. |
| Övrigt | | Modern elinstallation |

Lägenhet nr 1001

| | | |
|--------------------|-------------|----------------------------------------------|
| Planlösning | | 2 sovrum, badrum, hall, kök, vardagsrum |
| Kök | Utrustning: | Elspis, diskmaskin, lös kyl, lös frys, fläkt |
| | Snickerier: | Äldre snickerier med släta målade luckor |
| | Golv: | Plastmatta |
| | Väggar: | Målad glasfiberväv |
| | Tak: | Målade |
| | Bedömning: | Ordinärt skick, ordinär standard. Arbetskök. |
| Badrum | Utrustning: | WC, tvättställ, badkar, handdukstork |
| | Golv: | Klinker |
| | Väggar: | Kakel |
| | Tak: | Målade |
| | Bedömning: | Ordinärt skick, standard från 1980-talet |
| Ytskikt | Golv: | Parkett |
| övrigt | Väggar: | Målade, tapet |
| | Tak: | Målade |

Balkong Räckan och vindskydd med eftersatt målningsunderhåll och begynnande rostangrepp.

Värme Öppen spis i vardagsrum.

Övrigt Äldre elinstallation.

Lägenhet nr 1002

Planlösning Sovrum, duschrum, hall, kök, vardagsrum

Kök

Utrustning: Elspis med häll, fläkt, kyl/frys

Snickerier: Standardsnickerier med släta fabrikslackade luckor

Golv: Laminat

Väggar: Målade

Tak: Målade

Bedömning: Normal nutida standard. Fläkt ur funktion.

Duschrum

Utrustning: WC, tvättställ, duschplats, handdukstork

Golv: Klinker

Väggar: Kakel

Tak: Målade

Bedömning: Ordinärt skick, standard från 1980-talet. Svartmögel förekommer.

Ytskikt

Golv: Parkett

övrigt Väggar: Tapet, målade

Tak: Målade

Balkong Räckan och vindskydd med eftersatt målningsunderhåll och begynnande rostangrepp.

Övrigt Golvsockel lös i hall.
Lister samt puts saknas vid balkongdörr.
Äldre elinstallation.

Lägenhet nr 0901

| | |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planlösning | Sovrum, duschrum, hall, kök, vardagsrum |
| Kök | Utrustning: Elspis, fläkt, kyl/frys Snickerier: Äldre snickerier med släta målade luckor Golv: Platismatta Väggar: Målade Tak: Målade Bedömning: Ordinärt skick, ordinär standard. Arbetskök/kokvrå. Fläkt ur funktion. |
| Duschrum | Utrustning: WC, tvättställ, duschplats Golv: Klinker Väggar: Kakerl, mosaik Tak: Målade Bedömning: God modern standard. Renoverat 2008 enligt uppgift. |
| Ytskikt | Golv: Parkett, klinker |
| övrigt | Väggar: Målade glasfiberväv Tak: Målade |

Lägenhet nr 1003

| | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planlösning | Sovrum, duschrum, hall, kök, vardagsrum |
| Kök | Utrustning: Elspis, lös kyl/frys Snickerier: Äldre standardsnickerier med släta fabrikslackade luckor Golv: Laminat Väggar: Målade Tak: Målade Bedömning: Ordinärt skick, ordinär standard |

| | | |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Duschrum | Utrustning: | WC, tvättställ, duschplats, handdukstork |
| | Golv: | Klinker |
| | Väggar: | Kakel |
| | Tak: | Målade |
| | Bedömning: | Ordinärt skick, ordinär standard. Spricka i klinkergolv, provisorisk lagning. Wc-stol lös. Hållare för duschmunstycke trasig. Missfärgning i hörn tak/vägg. |
| Ytskikt | Golv: | Parkett |
| övrigt | Väggar: | Målade |
| | Tak: | Målade |
| Balkong | | Räcken och vindskydd med målade räcken och vindskydd. |
| Övrigt | | Fönster målade. Flagning förekommer i tak i vardagsrum Äldre elinstallation. Svikt i golv i hall vid dörr till duschrum. |
| Uppgifter från lägenhetsinnehavare | | Se bilaga 8 |

GEMENSAMMA UTRYMMEN

| | | |
|--------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Källare: | | Pågående läckage från rostig koppling i skyddsrum/förråd. Elcentral med åldersvarierade installationer. |
| Tvättstuga: | Utrustning: | Tvättmaskin, torktumlare, tvättho, torkskåp, lös elmangel, tvättbänk |
| | Golv: | Klinker |
| | Väggar: | Kakel |
| | Tak: | Målade |
| | Bedömning: | God modern standard. Fjärrvärmeanläggning från 2004. |
| Vind: | | Lägenhetsförråd med väggar av hönsnät. |

6 NOTERINGAR INSTALLATIONER

| | |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El: | Huvudsakligen äldre installationer. |
| VA: | Åldersvarierade installationer. |
| Ventilation: | Självdraagsventilation med osäker funktion. |
| Värme: | Vattenburen fjärrvärme, modern installation. Huvudsakligen äldre radiatorer. Öppna spisar i ett flertal vardagsrum, funktionella enligt uppgift. |

7 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

| | |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Mark/gård: | ---- |
| Fasader: | Sprickbildning förekommer ställvis |
| Fönster: | Fönster uppvisar ett genomgående eftersatt underhåll |
| Balkonger: | Generellt eftersatt målningsunderhåll avseende räcken och vindskydd |
| Tak: | Pannor med dåligt överlapp och glipor förekommer ställvis |
| Övrigt: | Entrétrapp med putssläpp och sprickor |

8 UNDERHÅLLSBEHOV

1. Samtliga lägenheter är inte besiktigade men genomsnittet för besiktigade lägenheter anses som representativt för hela byggnaden.
2. Brister inom respektive lägenhet vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt.
3. Kök: Inspekterade kök med blandad standard. Åtgärder, uppdateringar, renoveringar, moderniseringar m.m. bedöms åvila den framtida enskilde bostadsrättsinnehavaren.
4. Våtrum: Inspekterade våtrum med blandad standard. Åtgärder, uppdateringar, renoveringar, moderniseringar m.m. bedöms åvila den framtida enskilde bostadsrättsinnehavaren.
5. Avloppsstammar/
vattenledningar: Inspekterade VA-Installationer uppvisar åldersvariationer, huvudsakligen från 1980-talet och framåt. Äldre installationer förekommer företrädesvis i gemensamma utrymmen. Fortsatt byte av VA-installationer bör utföras där så erfordras. Detta bedöms rymmas inom det normalt löpande underhållet. Pågående läckage i skyddsrum/förråd förutsätts åtgärdas av de nuvarande fastighetsägarna.
6. Radiatorer/
värmesystem: Huvudsakligen äldre radiatorer med vred eller termostatventiler.
Vattenburen fjärrvärmeanläggning från 2004. Endast sedvanlig injustering och översyn föreligger. Bedöms rymmas inom det normalt löpande underhållet.
7. Elinstallationer: Genomgående äldre elinstallationer. Uppdateringar och moderniseringar har skett över tid. Byte av elinstallationen i sin helhet bör utföras snarast.
8. Ventilation: OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) utförd utan anmärkning 2009. Nästa OVK-besiktning skall utföras 2018. Se bilaga 7.
Åtgärder för att säkerställa tilluftens flöde bör utföras snarast.
9. Källare: Endast normalt löpande underhåll.
10. Vind: Endast normalt löpande underhåll.

- 11. Tvättstuga:** Tvättstuga med gott skick och god standard. Byte av maskinpark och andra åtgärder bedöms rymmas inom det normalt löpande underhållet.
- 12. Fasader:** Putsade fasader uppvisar sprickbildning ställvis. Åtgärder bedöms rymmas inom det normalt löpande underhållet.
- 13. Yttertak:** Yttertak täckt med betongpannor. Glipor och bristande överlapp mellan pannor förekommer ställvis. Justering erfordras och bedöms rymmas inom det normalt löpande underhållet.
Taktot och plåtdetaljer erfordrar målning snarast.
- 14. Fönster:** Kopplade 2-galsfönster med karmar och bågar av trä. Genomgående eftersatt målningsunderhåll, rötskador förekommer ställvis. Målning och renovering av fönster erfordras snarast.
- 15. Balkonger:** Balkonger med eftersatt målningsunderhåll avseenderäcken och vindskivor. Åtgärder erfordras snarast.
- 16. Övrigt:** Entrétrapp har pustsläpp och sprickbildning. Renovering av trappen bör ske snarast.

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.

10 KOSTNADSANALYS

I nedan upprättad kostnadsanalys anges åtgärder, vilka inte ryms inom det för objektet normalt löpande underhållet och som skall utföras på kort och lång sikt.

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 Bygganalys Prisbok använts i tillämpliga delar.

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

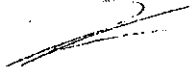
| | |
|-------------------|---------------------------------|
| 7 Elinstallation | 550 000 |
| 8 Ventilation | 70 000 |
| 13 Yttertak | 50 000 |
| 14 Fönster | 450 000 |
| 15 Balkonger | 60 000 |
| | S:a exkl. moms 1 180 000 |
| Totalt ca: | S:a inkl. moms 1 475 000 |

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

Inget extraordinärt underhåll, förutom det normalt löpande underhållet, bedöms föreligga inom den aktuella tidperioden

Järfälla 2014-10-28

JÆGER & J:SON


Jan Persson
Byggingenjör SBR


BYGGINGENJÖRERNA