

769604-3749

EKONOMISK PLAN**FÖR****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDEN 7**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

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

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Smeden 7 (769604-3749) som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen består av en fastighet, Stockholm Smeden 7, med adress Birger Jarlsgatan 67/Rehnsgratan 1, Stockholm. På fastigheten finns ett flerbostadshus, uppfört 1929. Byggnaden inrymmer 36 st. bostadslägenheter och 2. st. lokaler.

Den ekonomiska kalkylen förutsätter en uppdatering av Föreningens stadgar, vilket kommer att fastställas i samband med extra föreningsstämma.

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 driftkostnader. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under hösten 2008.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Smeden 7

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Birger Jarlsgatan 67, Rehnsgatan 1, Stockholm

Tomtens areal: 915 m²

Bostadsarea: 2 961 m²

Lokalarea: 413 m²

Byggnadens utformning: På tomten finns ett 6 våningars bostadshus med vind och källare.

Servitut/nyttjanderätt: För fastigheten finns inga registrerade servitut eller nyttjanderätter.

Brandförsäkring: Säljaren håller fastigheten fullvärdesförsäkrad t.o.m. tillträdesdagen.

Taxeringsvärde: 58 991 000, varav byggnadsvärde 32 319 000

Typkod: 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Gemensamma anordningar och utrymmen

Se bifogad teknisk besiktning från Världia utförd maj 2008.

Byggnadsbeskrivning

Se bifogad teknisk besiktning från Världia utförd maj 2008.

Beskrivning av lägenheternas Inre standard

Se bifogad teknisk besiktning från Världia utförd maj 2008.

Fastighetens skick

Se bifogad teknisk besiktning från Världia utförd maj 2008.

Räntebidrag

Fastigheten erhåller räntebidrag. Bidragsunderlaget är 10.288.000 kronor. Subventionsräntan är 4,62%. Utbetalning sker med en stegvis nedtrappning t.o.m. år 2010. För 2008 utbetalas 10%, 2009 7% och för 2010 4%.

Brf Smeden 7

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		Fördelning %
Bostäder	56 000 000	94,93
Lokaler	2 991 000	5,07
Summa (taxeringsvärde)	58 991 000	100,00

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	96 000 000
Föreningsbildning	387 500
Lagfart	1 440 825
Fondering	675 000
Pantbrev	238 000
Totalt	98 741 325

D FINANSIERINGSPLAN

Lån	
Totalt Lån	675 000

Ränta %	Ränta kr	Amort
5,50%	37 125	3 375

Insatser	98 066 325
Totalt	98 741 325

Brf Smeden 7

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1 % räntetökning och 2 % inflationstak)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Kapitalkostnader											
Räntor	37 125	37 611	38 090	38 563	39 029	39 488	39 940	40 385	40 824	41 256	41 681
Ränta fro.m år 4 på reparationsfond 687500 kr				37 813	39 270	39 971	40 673	41 374	42 075	42 776	43 478
Amortering / avskrivningar	3 375	3 375	3 375	6 813	6 813	6 813	6 813	6 813	6 813	6 813	6 813
Summa kapitalkostnader	40 500	40 986	41 465	83 188	85 111	86 271	87 425	88 572	89 712	90 845	91 971

Driftkostnader inkl moms

Ekonomisk/administrativ förvaltning	111 342	113 569	115 840	118 157	120 520	122 931	125 389	127 897	130 455	133 064	135 725
Vattenförbrukning	79 947	81 546	83 177	84 840	86 537	88 268	90 033	91 834	93 671	95 544	97 455
Uppvärmning	371 140	378 563	386 134	393 857	401 734	409 769	417 964	426 323	434 850	443 547	452 418
Elförbrukning	68 103	69 465	70 854	72 271	73 717	75 191	76 695	78 229	79 794	81 389	83 017
Renhållning	74 025	75 506	77 016	78 556	80 127	81 730	83 364	85 031	86 732	88 467	90 236
Försäkringar	47 236	48 181	49 144	50 127	51 130	52 152	53 195	54 259	55 345	56 451	57 580
Fastighetsskötsel/reparationer	103 635	105 708	107 822	109 978	112 178	114 421	116 710	119 044	121 425	123 853	126 330
Städning	53 298	54 364	55 451	56 560	57 691	58 845	60 022	61 223	62 447	63 696	64 970
Kabel-TV	29 610	30 202	30 806	31 422	32 051	32 692	33 346	34 013	34 693	35 387	36 094
Summa driftkostnader	938 336	957 103	976 245	995 770	1 015 685	1 035 999	1 056 719	1 077 853	1 099 410	1 121 398	1 143 826

Yttre underhållsfond

	88 487	90 256	92 061	93 903	95 781	97 696	99 650	101 643	103 676	105 750	107 865
--	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	43 200	44 064	44 945	45 844	46 761	47 696	48 650	49 623	50 616	51 628	52 661
Fastighetsskatt lokaler	14 910	15 208	15 512	15 823	16 139	16 462	16 791	17 127	17 469	17 819	18 175
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	58 110	59 272	60 458	61 667	62 900	64 158	65 441	66 750	68 085	69 447	70 836

Kostnader totalt

	1 125 435	1 147 617	1 170 229	1 234 527	1 259 477	1 284 124	1 309 235	1 334 818	1 360 885	1 387 440	1 414 498
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter											
Månadsavgifter	688 722	717 383	746 314	821 526	838 216	854 438	870 955	887 772	904 896	922 355	940 090
Hyror	389 180	396 964	404 903	413 001	421 261	429 686	438 280	447 045	455 986	465 106	474 408
Räntebidrag	47531	33271	19012	0	0	0	0	0	0	0	0
Intäkter totalt	1 125 433	1 147 617	1 170 229	1 234 527	1 259 477	1 284 124	1 309 235	1 334 818	1 360 883	1 387 440	1 414 498

Kr / m2 i årsavgift

	233	242	252	277	283	289	294	300	306	311	317
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Brf Smeden 7

Känslighetsanalys

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

Kapitalkostnader	40 500	64 458	66 402	71 770	73 687	75 591
Driftkostnader	938 336	966 486	995 481	1 025 345	1 056 105	1 087 789
Avsättning till fond för yttre un-	88 487	91 141	93 875	96 692	96 720	99 621
Övriga kostnader	58 110	59 853	61 649	63 498	65 403	67 365

Kostnader totalt	1 125 433	1 181 938	1 207 407	1 257 305	1 291 915	1 330 366
Bifördärliga intäkter totalt	1 125 433	1 181 938	1 207 407	1 257 305	1 291 915	1 330 366
Hysesintäkter	389 180	400 855	412 881	425 267	438 026	451 166

Kir/m² försavgift	249	264	272	281	288	297
-------------------------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

77 481	79 357	81 221	83 070	84 906
1 120 422	1 154 035	1 188 656	1 224 316	1 261 045
102 610	105 688	108 859	112 125	115 488
69 386	71 468	73 512	75 820	78 095
1 359 899	1 410 548	1 452 847	1 495 831	1 539 535
1 359 899	1 410 548	1 452 847	1 495 831	1 539 535
464 701	478 642	493 002	507 792	523 025
306	315	324	334	343

G. Andelstabel

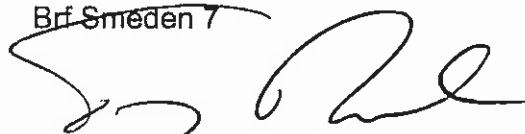
G. Andelstabel		Bif Smeden 7													
Lgh nr	Adress	Vän	Namn	Yta m ²	Antal rum	Andels tal %	Insats	Insats kr/m ²	Asarätt	Hyrdar	Månadsavgift	5,50% Boende-kostnad brutto	Boende-kostnad netto	Nuvarande hyra / månad	Förändrad boendekostna d / månad
1	Birger Janssagan 67	BV	Graemi Rossein	85	3 ROK	2,95	215250	31 454	249		1 635	14 525	10 676	1 949	
2	Birger Janssagan 67		Veslem Margareta	68	2 ROK	2,43	222500	32 778	249		1 396	11 611	8 347	6 173	2 374
3	Birger Janssagan 67	2	Kristalund Åsa	68	2 ROK	2,43	222500	33 109	249		1 396	11 715	8 619	6 632	1 987
4	Birger Janssagan 67	2	Stavrou Stavros	129	5 ROK	3,91	400000	33 419	202		2 242	22 001	16 073	10 234	5 839
5	Birger Janssagan 67	3	Kallemarie Sug	68	2 ROK	2,43	222500	33 109	249		1 396	11 715	8 619	6 346	2 073
6	Birger Janssagan 67	3	Engelberg Birte	129	4 ROK	3,91	322100	33 109	209		2 242	21 818	15 945	10 743	5 202
7	Birger Janssagan 67	4	Lrukkonen Seija	68	2 ROK	2,43	222500	33 440	249		1 396	11 818	8 691	6 346	2 145
8	Birger Janssagan 67	4	Kusan Mary	129	4 ROK	3,91	400000	33 440	209		2 242	22 014	16 082	10 657	5 425
9	Birger Janssagan 67	5	Kesari Marten	130	5 ROK	3,92	400000	34 618	208		2 250	22 876	16 688	10 367	6 301
10	Birger Janssagan 67	5	Walim Marianne	36	2 KV	1,74	100000	34 429	312		998	6 994	5 195	4 260	935
11	Birger Janssagan 67	5	Leppakoski Arvid	21	1 KV	1,19	150000	34 962	289		681	4 046	3 037	3 113	-76
12	Birger Janssagan 67	5	Lantz Kenneth	41	2 KV	1,81	140000	34 381	302		1 041	7 502	5 363	4 692	871
13	Birger Janssagan 67	5	Hyövel Ingela	35	2 KV	1,67	120000	34 486	376		958	6 490	4 830	4 364	486
14	Rehnsagan 1	BV	Goodange Wang	64	2 ROK	2,37	200000	31 454	252		1 361	10 587	7 819	5 955	1 864
15	Rehnsagan 1	BV	Seiretes	66	2 ROK	2,40	200000	31 454	251		1 375	10 894	8 039	6 474	1 365
16	Rehnsagan 1	BV	Hajlund Joahim	40	1 ROK	1,79	120000	31 454	308		1 028	6 795	5 065	4 653	432
17	Rehnsagan 1	BV	Jourdain Anna	75	2 ROK	2,56	200000	31 454	252		1 470	12 282	9 038	6 672	2 426
18	Rehnsagan 1	1	Svedberg Catharina	67	2 ROK	2,42	200000	32 778	248		1 387	11 453	8 433	6 486	1 947
19	Rehnsagan 1	1	Sjlander Bo	54	2 KV	2,10	160000	32 778	268		1 208	9 321	6 887	5 136	1 751
20	Rehnsagan 1	1	Gunnarstedt Karl-Enk	110	4 ROK	3,44	300000	32 778	242		1 973	18 498	13 541	8 959	4 582
21	Rehnsagan 1	1	Kvart Gumilla	102	3 ROK	3,29	300000	32 778	242		1 886	17 210	12 613	8 803	3 810
22	Rehnsagan 1	2	Bergstrom Bengt	67	2 ROK	2,42	200000	33 109	248		1 387	11 555	8 505	6 118	2 387
23	Rehnsagan 1	2	Isell Anna	54	2 KV	2,10	160000	33 109	268		1 208	9 405	6 984	5 136	1 808
24	Rehnsagan 1	2	Jacobsson Margaretha	110	4 ROK	3,44	300000	33 501	272		1 973	18 665	13 658	9 439	4 159
25	Rehnsagan 1	2	Forssten Ann	102	3 ROK	3,29	300000	33 501	272		1 886	17 548	12 849	8 803	4 046
26	Rehnsagan 1	3	Andersson Gunnny	67	2 ROK	2,42	200000	33 109	248		1 387	11 555	8 505	6 118	2 387
27	Rehnsagan 1	3	Andersson Margareta	54	2 KV	2,10	160000	33 109	268		1 208	9 405	6 984	5 136	1 808
28	Rehnsagan 1	3	Jönst Susanna	110	4 ROK	3,44	300000	33 109	242		1 973	18 665	13 658	9 439	4 159
29	Rehnsagan 1	3	Sundin Verónica	102	3 ROK	3,29	300000	33 109	242		1 886	17 548	12 849	8 803	4 046
30	Rehnsagan 1	4	Mörkenstam Jane	67	2 ROK	2,42	200000	33 440	248		1 387	11 656	8 576	6 486	2 090
31	Rehnsagan 1	4	Palmqvist Maine	54	2 KV	2,10	160000	33 440	268		1 208	9 485	7 002	5 136	1 866
32	Rehnsagan 1	4	Thuresson Svante	110	4 ROK	3,44	300000	33 440	242		1 973	18 832	13 774	9 602	4 172
33	Rehnsagan 1	4	Wenemaria Björn	102	3 ROK	3,29	300000	33 440	242		1 886	17 519	12 829	8 803	4 026
34	Rehnsagan 1	5	Falk Inger	176	6 ROK	4,86	500000	34 396	199		2 789	30 535	22 211	12 851	9 320
35	Birger Janssagan 67	BV	Usson Christina	66	2 ROK	2,40	200000	31 454	249		1 375	10 894	8 039	6 621	1 478
36	Birger Janssagan 67	1	Lindson Marianne	129	4 ROK	3,91	322500	32 778	209		2 242	21 622	15 808	11 005	4 805
90001-0	Birger Janssagan 67	Kallare	Adnature AB	311	Ovrigt					280 286				20 858	-20 858
90003-8	Birger Janssagan 67	Gata	Böök	90	Böök					136 860				11 405	-11 405
90006-0	Rehnsagan 1	Kallare	Björn Brennemark	3	Förärd					36				3	-3
90007-0	Rehnsagan 1	Kallare	Gumilla Krist	3	Förärd					1 988				166	-166
2390008	Rehnsagan 1	Kallare	Outhytt	3	Förärd										
2390008	Rehnsagan 1	Kallare	Outhytt	3	Förärd										
	TOTALT			3374		100,00	98 066 325	33 119		389 180	57 393	506 864	372 023	296 975	71 965

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Stockholm den 2008-08-15

Brf Smeden 7



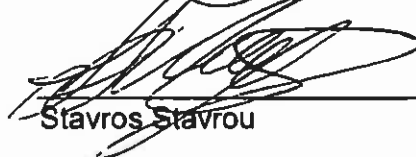
Tommy Andersson



Anna Joukden



Christina Olsson



Stavros Stavrou



Anna Tisell

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Smeden 7*, org nr 769604-3749, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

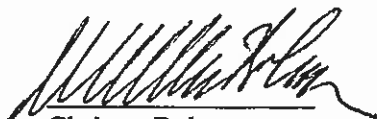
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

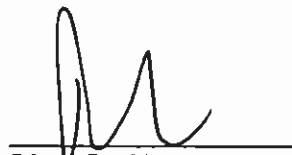
Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2008-08-15.
Statusbesiktning 2008-05-29 (VÄRDIA Jaeger & J:son AB).
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2008-09-04



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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

Stadgar för bostadsrättsföreningen Smeden 7, Stockholm

1 § Firma och ändamål

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Smeden 7 i Stockholm.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlemmar som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap

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

Föreningen som här förvärvat eller som avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en hyresgäst i fastigheten som är fysisk person medlemskap i föreningen, om hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens fastighetsförvärv och hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildningen.

3 § Antagande av medlem

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.

4 § Insats och avgifter

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningstämmans. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröpmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfalldagen till dess full betalning sker.

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

Överlåtare av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas. Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

5 § Övergång av bostadsrätt

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

Förvärvaren av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan / ansökan.

6 § Överlåtelseavtalet

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

7 § Överlåtelse

När bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denna utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast efter att ha antagits till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätt 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 bodelningen 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.

2015-02-28
Kontrollerat
Kontrollerat

8 § Rätt till medlemskap vid övergång till bostadsrätt

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 ska bosätta sig i bostadsrätts lägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person som har förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Har bostadsrätt övergått till make / maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem ska tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

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

9 § Ej godtagen övergång

Om bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagskifte 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 tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

10 § Ogiltig överlåtelse

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlätits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådana fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

11 § Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets släck i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
 - inredning och utrustning, såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar av dessa som befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsledningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhets undercentral (proppskåp).
 - golvrummor, eldstäder, rökångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar och för målning av innersidorna av ytterdörrar och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- Bostadsrättshavaren svarar för reparationer i anledning av brand eller vattenlednings skada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande, eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar honom, eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som utför arbete för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vällat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som denne bort iaktta.

Om olycka förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenledningsskada.

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

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

12 § Förändringar i lägenheten

Bostadsrättshavare får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelse. Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenheter för föreningen eller en annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

13 § Ordning och skick

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä alla som föreskrivs för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavarens hushåll eller gästar denne eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för dennes räkning.

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

14 § Föreningens tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevkast eller anslås i trappuppgången.

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan beslutas om handräddning.

15 § Upplåtelse i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke.

16 § Utomstående personer i lägenheten

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

17 § Användning av lägenheten

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

18 § Betalning av insats och upplåtelseavgift

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

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

19 § Nyttjanderätten till lägenhet

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avfytning:

- 1) Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfalldagen anmanat denne att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfalldagen.
 - 2) Om bostadsrättshavaren utan behövt 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, underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
 - 5) Om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare.
 - 6) Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och han inte kan redovisa förhinder 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 vilken till en inte oväsentlig del ingår brottligt förfarande eller tillfälliga sexuella tjänster mot ersättning.
- Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

20 § Återtagande av uppsägning

Uppsägningen som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadsrättslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål anser om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

21 § Ej utnyttjad uppsägningsrätt

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 19 § första stycke 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 bostadsrättshavare till avflyttning inom tre månader inom den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 19 § första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dagen då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 19 § första stycke ålagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 § Uppsägning vid brottslig verksamhet

En bostadsrättshavare kan skiljas från sin lägenhet på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycke 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dessa att två månader har förflutit från det att domen i brottsmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något sätt.

23 § Återtagande av uppsägning efter betalning av årsavgift

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägning.

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

24 § Avflyttning vid uppsägning

Sågs bostadsrättshavare upp till avflyttning av någon orsak som anges i 19 § första stycket, 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 23 §. Sågs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 19 § första stycke angiven orsak, får han bo kvar till månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

25 § Rätt till skadestånd

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

26 § Försäljning av bostadsrätt efter uppsägning

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

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnats av tingsrätten.

Styrelse och revisorer

27 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst nju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleanten kan omväljas. Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make / maka till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utösa i enlighet med villkor för lånets beviljande.

28 § Styrelsens arbetsordning

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen skall dock utse ordförande, vice ordförande och kassör. Styrelse är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförmhet minsta antalet ledamöter än närvarande.

Föreningens firna tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen utser.

29 § Föreningens räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 01-01 - 12-31. Före april månads utgång varje år ska styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning för föregående räkenskapsår.

30 § Förenings egendom

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomt rätt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnads åtgärder av sådan egendom.

31 § Revisorer

Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorsuppleanter väljs på föreningstämma för tiden från ordinarie föreningstämma fram till nästa ordinarie föreningstämma. Om föreningen har statligt bostadsalån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor lånets beviljande.

32 § Revisorernas arbete

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 maj. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

33 § Tidpunkt för föreningstämma

Ordinarie föreningstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För ett visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningstämman skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmäla till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelse kankomma att bestämma.

34 § Extra föreningstämma

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

35 § Ordning för ordinarie föreningstämma

På ordinarie föreningstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Frågan om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstfängd.
- 8) Föredragande av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisionsberättelse.
- 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) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 15) Val av revisorer och revisorsuppleanter.
- 16) Val av valberedning.
- 17) Av styrelsen till stämman härskjutna frågor samt av föreningamedlem anmält ärende enligt 33 §.
- 18) Stämmans avslutande.

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

36 § Kallelse till föreningstämma

Kallelse till föreningstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen, eller föreningamedlem enligt 33 §, skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelande till medlemmarna ansås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

37 § Röstordning

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar tillsammans innehar bostadsrätt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast en annan medlem, make / maka eller närstående, får vara ombud.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

38 § Protokoll från stämma

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

39 § Föreningens fonder

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.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

40 § Fördelning av vinst

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

41 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Övrigt

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma 1999-03-25


Styrelsen för BRF Smeden 7


Richard Berglund
Styrelseledamot


Birgitta Bergström
Styrelseledamot


Inger Falk
Styrelseledamot

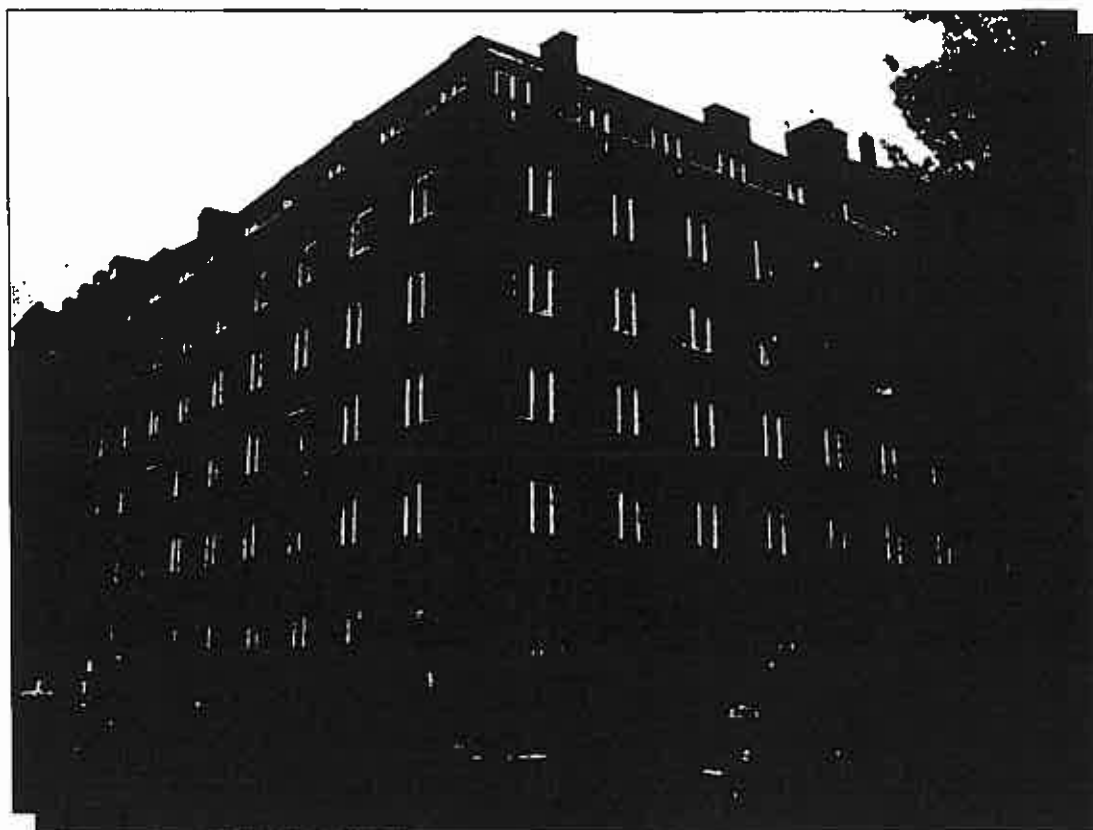

Mats Johansson
Styrelseledamot


Marie Palmqvist
Styrelseledamot



STOCKHOLM SMEDEN 7

BIRGER JARLSGATAN 67/REHNSGATAN 1



Statusbesiktning

Maj 2008

Adress
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY

Telefon
08-768 30 75

Fax
08-768 49 33

Org nr
556569-4121

E-post
Info@vardia.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUNDUPPGIFTER.....	3
2	BESIKTNINGENS UTFÖRANDE	4
3	BYGGNADSBESKRIVNING	5
4	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	6
5	NOTERINGAR INVÄNDIGT.....	7
6	NOTERINGAR LÄGENHETER	8
7	NOTERINGAR INSTALLATIONER.....	9
8	UNDERHÅLLSBEHOV.....	10
9	KOSTNADSANALYS.....	12

BILAGOR

Bilaga I Fotografier

Bilaga II Fastighetsdatautdrag

Bilaga III Kartor

1 GRUNDUPPGIFTER

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Smeden 7
Adress: Birger Jarlsgatan 67, Rehnsgatan 1
Taxeringskod: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Kommun: Stockholm
Upplåtelseform: Äganderätt
Ägare: Svenska Bostäder AB

Tomt och areor

Tomt: 915 m²
Gård: Plan asfalterad innergård med planteringar

Beställare

Namn: Brf Smeden
Adress: C/o Bjurfors Näringsliv
Box 23146
104 35 Stockholm
Ombud: Patrik Ageman, 08-728 22 62

Besiktningsförrättare

Namn: Daniel Boström
Adress: VÄRDIA JÆGER & J:SON
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY
Telefon/fax: Kontor: 08-768 30 75
Mobil: 070-64 22 400
Fax: 08-768 49 33

Besiktningsdag: 2008-05-15
Väderlek: Ca +8° C och molnigt väder

2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE

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

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

Besiktningen är utförd från markplan, tak och invändigt i tillgängliga allmänna utrymmen. Besiktningen omfattar ej installationer som maskinell utrustning, rökgångar och eldstäder. Dock utförs en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. VA, el, ventilation m.m.). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

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

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

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

3 BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp:	Flerbostadshus med sex våningar samt källare
Lägenheter:	36 lägenheter på 2 961 m ²
Lokaler:	Två lokaler på ca 413 m ²
Byggnadsår:	1929
Ombyggnadsår:	2003
Mark:	Berg, morän (bedömt)
Grundläggning:	Grundsula
Källarväggar/grundmurar:	Betong
Ytterväggar:	Tegel
Bjälklag:	Trä
Trapphus:	Golv: Stenplattor
	Väggar: Målade
Yttertak:	Skiffer, plåt
Fasader:	Puts
Balkonger:	Utanpåliggande balkonger med platta i betong samt räcke i metall. Kungsbalkonger på övre plan samt vådringsbalkonger från trapphus.
Fönster:	Kopplade 2- och 3-glasfönster
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluftsventilation i lägenheter samt mekanisk till- och frånluftsventilation i lokaler
Sophantering:	Sopnedkast till sopkarusell
Hiss:	Två hissar för 3 personer eller 250 kg vardera
Tvättstuga:	Golv: Klinker
	Väggar: Kakel, målade
	Utrustning: 2 tvättmaskiner, torktumlare, elmangel, torkskåp, tvättbänk

Gemensamma utrymmen

Källarvåning:	Lägenhetsförråd, fläktrum, soprum, tvättstuga, städförråd, wc
Gatuplan:	Trapphusentréer, lokaler
Vind:	Lägenhetsförråd, hissmaskinrum

Lägenhetsutrustning

Kök:	Inspekterade kök med standard från 2003, normalt skick
Våtrum/hygienrum:	Inspekterade våtrum från 2003 i gott skick och god standard
Övriga ytskikt:	Normal standard och normalt skick

4 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Mark/gård:	Dagvattenbrunnar med rensningsbehov enligt lägenhetsinnehavare
Grund:	---
Fasader:	Fasadfärg flagnar ställvis
Fönster:	Visst renoveringsbehov noteras ställvis på sikt
Yttertak:	Äldre skifferbeläggning på yttertak ut mot gata
Hängrännor/stuprör:	---
Balkonger:	Putssläpp noteras ställvis
Trappor:	---

5 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Källare:	Dålig lukt noteras i städskrubb under trappa
Trapphus:	Löst räcke noteras ställvis
Tvättstuga:	Maskiner från 2001-2003
Vind:	---
Undercentral:	---
Hiss:	Besiktning godkänd till juni 2007 samt juni 2008

6 NOTERINGAR LÄGENHETER

Inspekterade lägenheter

Fyra lägenheter har inspekterats vilket gav ett representativt urval för objektet.

Kök	Utrustning: Elspis, kyl/frys, spiskåpa, ventilationsaggregat Snickerier: Släta lackade skåpluckor Golv: Linoleum Väggar: Målade Tak: Målat Övrigt: Normal standard och gott skick
Våtrum	Utrustning: WC, tvättställ, badkar, handdukstork Golv: Klinker Väggar: Kakel Tak: Målat Övrigt: Normalt skick, god standard
Ytskikt övrigt	Golv: Plastmatta, linoleum, parkett, trägolv Väggar: Tapet, målade Tak: Målat
Övrigt	Röklukt och matos från intilliggande lägenheter har noterats enligt lägenhetsinnehavare

7 NOTERINGAR INSTALLATIONER

Installationer

El:	Samtliga elinstallationer från renovering 2003
Värme:	Det bedöms att ingen injustering av värmesystemet har utförts Värmeväxlarna i undercentral är från 1985-86
Vatten/avlopp:	Installationer från stamrenovering 2003
Ventilation:	Installationer från renovering 2003 Enligt erhållna protokoll för den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är den godkänd i lägenheter fram till 2009-04-14 och i lokaler fram till 2008-04-14

8 UNDERHÅLLSBEHOV

1. Fasad: Visst målningsbehov föreligger ställvis på sikt, bedöms främst föreligga vid balkonger/terrasser.
2. Yttertak: Plåttak med endast normalt löpande underhåll.
Skiffertak kunde inte besiktas fullt ut. Det rekommenderas att besiktning sker av fackman för säkerställande av yttertakets funktion, brister bedöms finnas så omläggning av halva yttertaget är medtaget i bifogad kostnadsanalys.
3. Hängrännor/stuprör: Endast normalt löpande underhåll.
4. Fönster: Visst renoveringsbehov föreligger på sikt, avflagnad färg samt brister i kitt noteras. Det bedöms att hälften av fönstren behöver renoveras inom närmsta 10-årsperioden. Övriga fönster med endast normalt löpande underhåll.
5. Grund/dränering/fuktskydd: Inga tecken noteras på brister i dränering. Endast normalt löpande underhåll. Dagvattenbrunnar på innergård med rensningsbehov enligt lägenhetsinnehavare.
6. Källare: Lukt noteras i förråd under trappa, bedöms bero på underifrån kommande fukt. Viktigt att inget organiskt material används mot fuktig betongplatta. Källare med endast normalt löpande underhåll.
7. Kök: Inspekterade kök från renovering 2003 med endast normalt löpande underhåll.
8. Våtrum: Inspekterade våtrum från renovering 2003 med endast normalt löpande underhåll.
9. Inv. lägenheter: Normal standard och gott skick.
10. El: Elinstallationer från renovering 2003 med endast normalt löpande underhåll.
11. Vatten/avlopp: Vatten och avloppsinstallationer från renovering 2003 med endast normalt löpande underhåll.
12. Ventilation: Enligt erhållna protokoll är inte den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utförd för till- och frånluftssystemen i lokalerna. Denna skulle ha utförts före 2008-04-14.
Problem med ventilationen kan föreligga då flertalet lägenhetsinnehavare kände lukter från intilliggande lägenheter. En kontroll av hela ventilationsanläggningen rekommenderas där även OVK skall utföras i lokaler.

-
13. Värme: Det bedöms föreligga ett injusteringsbehov av värmesystemet, injusteringsventiler i källaren var maximalt öppna och inte fastlåsta. Värmeväxlarna bedöms närma sig den tekniska livslängden, utbyte kan bli aktuellt på sikt. Kostnad för byte är medtagen i bifogad kostnadsanalys.
14. Tvättstuga: Tvättstuga med endast normalt löpande underhåll.
15. Vind: Vind med endast normalt löpande underhåll.
16. Trapphus/
korridorer: Trappträcken bör kontrolleras samt sättas fast där så erfordras. Detta bedöms ligga inom det normala underhållet.
17. Lokaler: Lokaler med endast normalt löpande underhåll.
18. Balkonger: Putssläpp noteras på balkonger, detta bör åtgärdas omgående så inga personsador uppstår av nedfallande föremål.
19. Hiss: Besiktning skall utföras snarast då detta skulle ha utförts senast juni 2007. Kontakt har tagits med OTIS men inga uppgifter har erhållits om hissen har eller ska renoveras. Det rekommenderas att utredning sker om hissmaskineriet är renoverat.

9 KOSTNADSANALYS

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

Behov inom den närmaste 3-årsperioden förutom löpande underhåll.

1 Fasad	100 000
2 Yttertak	350 000
3 Ventilation	30 000
4 Värme, injustering	50 000
5 Hiss	10 000
	S:a exkl. moms 540 000
Totalt ca:	S:a inkl. moms 675 000

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

1 Fönster	450 000
2 Värmeväxlare	100 000
	S:a exkl. moms 550 000
Totalt ca:	S:a inkl. moms 687 500

Täby 2008-05-30
VÄRDIA JÆGER & J:SON

Daniel Boström
Godkänd Besiktningsman av SBR