

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

DALKULLAN ÖRGRYTE

GÖTEBORGS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med
följande huvudrubriker

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

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Dalkullan Örgryte (769611-0415) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av ett flerbostadshus i 3 våningsplan samt källarplan. Bostadshuset inrymmer totalt 16 st. bostadslägenheter och 1 st. lokal i bottenvåningen samt ett antal mindre outhyrda lokaler i källaren (gammalt skyddsrum m.m.)

Byggnaden som är belägen i stadsdelen Örgryte i Göteborg är uppförd 1946 och har underhållits kontinuerligt. Någon genomgripande "ROT"-renovering har inte genomförts.

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 261 kr / m².

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till 1 mars 2005 då fastigheten också tillträds av föreningen.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tomträtten Göteborg Torp 24:3	
Upplåtelseform:	Tomträtt	
Adress:	Anders Zornsgatan 19, Daltorpsgatan 49 A - B	
Tomternas areal:	2 087,2 m ²	
Bostadsyta totalt:	1015 m ²	
Lokalyta uthyrd:	272 m ²	
Lokalyta ej uthyrd:	134 m ²	
Byggnadernas utformning:	På tomten finns 1 st. tre våningars bostadshus med källare i två sammanbyggda huskroppar i vinkel. Byggnaden är uppförd 1946 med attraktivt läge nära Göteborgs centrum och gångavstånd till buss och spårvagn samt köpcentrum.	
Servitut/nyttjanderätt:	För tomträtten Göteborg Torp 24:3 finns inga servitut eller nyttjanderätter noterade i fastighetsboken utöver anteckning om intresseanmälan om förvärv för ombildning till bostadsrätt.	
Taxeringsvärde 2004	Bostäder	4 672 000 Kr
	Lokaler	1 897 000 Kr
	Mark bostäder	2 816 000 Kr
	Mark lokaler	300 000 Kr
	Summa taxeringsvärde	9 685 000 Kr
Typkod:	321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler	
Försäkring:	Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring på fastigheterna. (Anbud under infordrande).	
Tomträttsavgäld:	Ny tomträttsavgäld fr. 2005-05-22 har fastställts till 109.060 kronor. Fastighetsnämnden har beslutat att föreslå Kommunstyrelsen att fatta beslut om att avgäldsunderlaget skall reduceras till 75% innebärande att avgälden i det här fallet reduceras till ca. 82.000 kronor per år. Kommunstyrelsen förväntas fatta detta beslut på sitt möte 2005-03-24.	

Gemensamma anordningar och utrymmen

Undercentral för fjärrvärme
Elcentral
Lägenhetsförråd i källaren och på vind
Tvättstuga med tillhörande torkmöjlighet

3 trappuppgångar
1 st. p-plats för uthyrning

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av delvis asfalterade ytor men största delen anlagd gräsmatta.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundplattor
Bjälklag/stomme:	Betong
Ytterväggar:	Tegel
Tak:	Träbjälkar och trätakstolar med tegel
Fönster:	3-glas isolerfönster från 1992 med aluminiumbågar utvändigt och trä invändigt
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdreg
Övrigt:	Trappor, vilplan och avstigningsplan av mosaik

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Eldspis, kyl, målade skåpsnickerier, golv med linoleum. Målade / tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Delvis kaklade badrum med badkar eller dusch, samt tvättställ Golv med plastmatta / klinkers.
Invändiga golv	Ekparkett / linoleum.
Invändig takbeklädning	Målad puts på betong.
Invändiga väggar	Tapet / målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Källarvåningen innehåller erforderliga teknikutrymmen samt lägenhetsförråd samt ett antal mindre lokaler om tillsammans 134 m². På tomten finns 1 p-plats för uthyrning.

Fastighetens skick

Fastighetens skick är generellt gott, dock har det i Arne Gustavsson Konsult AB:s besiktning framkommit en del brister som redovisas i bilagt protokoll. Föreningen fonderar i samband med köpet 3 000 000 kronor som täcker samtliga kostnader för att åtgärda noterade fel och brister.

Anders Zornsg

050221 Korrigerad kalkyl

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING**Taxeringsvärde**

Mark	3 116 000	32,17
Byggnad	6 569 000	67,83

		Fördelning %
Bostäder	7 488 000	77,32
Lokaler	2 197 000	22,68
Summa taxeringsvärde	9 685 000	100,00

Schablonintäkt 290 550

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	18 125 000
Föreningsbildning	0
Lagfart	272 700
Fondering	3 000 000
Pantbrev	91 266
Totalt	21 488 966

D FINANSIERINGSPLAN

Lån	Ränta %	Ränta kr
Nytt lån	3,50%	301 000
Totalt Lån		301 000

Insatser	12 888 966
Upplåtelseavgifter	0
	12 888 966

Totalt	21 488 966
---------------	-------------------

Amort

0

Anders Zornsg

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (2 % inflationstakt.)

	Kr/m ²	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Kapitalkostnader												
Räntor	233,88	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000
Räntor (åtgärder inom 3 år)					0	0	0	0	0	0	0	0
Räntor (åtgärder inom 8 år)					0	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kapitalkostnader	234	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000	301 000
Driftkostnader inkl moms												
Ekonomisk / administrativ förvaltning	25,00	32 175	32 819	33 475	34 144	34 827	35 524	36 234	36 959	37 698	38 452	39 221
Vattenförbrukning	19,00	24 453	24 942	25 441	25 950	26 469	26 998	27 538	28 089	28 651	29 224	29 808
Uppvärmning	121,00	155 727	158 842	162 018	165 259	168 564	171 935	175 374	178 881	182 459	186 108	189 830
Elförbrukning	15,00	19 305	19 691	20 085	20 487	20 896	21 314	21 741	22 175	22 619	23 071	23 533
Renhållning	15,50	19 949	20 347	20 754	21 170	21 593	22 025	22 465	22 915	23 373	23 840	24 317
Försäkringar	7,00	9 009	9 189	9 373	9 560	9 752	9 947	10 146	10 349	10 555	10 767	10 982
Fastighetsskötsel / reparationer	35,00	45 045	45 946	46 865	47 802	48 758	49 733	50 728	51 743	52 777	53 833	54 910
Städning+ kabeltv	23,30	29 987	30 587	31 199	31 823	32 459	33 108	33 770	34 446	35 135	35 837	36 554
Summa driftkostnader	260,80	335 650	342 363	349 210	356 194	363 318	370 584	377 996	385 556	393 267	401 132	409 155
Yttre underhållsfond	22,58	29 055	29 636	30 229	30 833	31 450	32 079	32 721	33 375	34 043	34 723	35 418
Underhållskostnader												
Löpande underhåll	22,58	29 055	29 636	30 229	30 833	31 450	32 079	32 721	33 375	34 043	34 723	35 418
Periodiskt underhåll												
Delsumma	22,58	29 055	29 636	30 229	30 833	31 450	32 079	32 721	33 375	34 043	34 723	35 418
Övriga kostnader												
Tomträttsavgäld	63,71	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	98 400
Fastighetsskatt bostäder	29,09	37 440	38 189	38 953	39 732	40 526	41 337	42 164	43 007	43 867	44 744	45 639
Fastighetsskatt lokaler	17,07	21 970	22 409	22 858	23 315	23 781	24 257	24 742	25 237	25 741	26 256	26 781
Schablonskatt / Inkomstskatt	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	109,88	141 410	142 598	143 810	145 046	146 307	147 593	148 905	150 243	151 608	153 000	170 820
Kostnader totalt	649,70	836 170	845 233	854 478	863 907	873 525	883 336	893 343	903 549	913 960	924 580	951 811

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter												
Månadsavgifter	625 656	630 509	635 459	640 508	645 658	650 911	656 270	661 735	667 310	672 996	678 781	684 676
Hyror	210 514	214 724	219 019	223 399	227 867	232 424	237 073	241 814	246 651	251 584	256 615	261 751
Räntointäkter												
Intäkter totalt	649,70	836 170	845 233	854 478	863 907	873 525	883 336	893 343	903 549	913 960	924 580	951 811
Kr / m2 årsavgift	0	616	621	626	631	636	641	647	652	657	663	685

Bokföringsmassig avskrivning med 0,5%
på byggnadens anskaffningsvärde 12,3 Mkr

Anders Zornsg

Anders Zörnsg																			Ränta		
m/ h	Lgh nr	Upp- gång	Vän	Namn	Kvm	Antal rum	Arshyra idag	Andels- tal %	Insats %	Insats kronor	Ränta insatslån/ mån	Arsavg	Kr / m2	Hyra	Månads- avgift	Boende- kost. br	Boende- kost. nt	Hyra nu mån	Diff	Kr/kvm	
1	1	49a	1	Markus Svensson	54	2	53 413	5,32	5,04	649 318	2 029	33 286	616		2 774	4 803	4 194	4 451	-257	12 024	
1	2	49a	2	Britta Ekström	54	2	55 744	5,32	5,32	685 391	2 142	33 286	616		2 774	4 916	4 273	4 645	-372	12 692	
1	3	49a	3	Leif Wallin	54	2	53 413	5,32	5,43	699 821	2 187	33 286	616		2 774	4 961	4 305	4 451	-146	12 960	
1	4	49a	3	Elin Kareid	52	2	49 320	5,12	5,23	674 569	2 108	32 053	616		2 671	4 779	4 147	4 110	37	12 972	
1	5	49a	2	Gunnar Johansson	52	2	48 724	5,12	5,04	649 318	2 029	32 053	616		2 671	4 700	4 091	4 060	31	12 487	
1	6	49a	1	Niclas Fäldt	52	2	50 852	5,12	4,76	613 245	1 916	32 053	616		2 671	4 587	4 013	4 238	-225	11 793	
1	7	49b	1	Jakob Ekström	42	1	40 737	4,14	4,06	523 062	1 635	25 889	616		2 157	3 792	3 302	3 395	-93	12 454	
1	8	49b	2	Madeleine Eriksson	52	2	48 074	5,12	5,04	649 318	2 029	32 053	616		2 671	4 700	4 091	4 006	85	12 487	
1	9	49b	3	Inger Neptun	52	2	48 715	5,12	5,23	674 569	2 108	32 053	616		2 671	4 779	4 147	4 060	87	12 972	
1	10	49b	3	Leppanen/Svensson	54	2	56 507	5,32	5,32	685 391	2 142	33 286	616		2 774	4 916	4 273	4 709	-436	12 692	
1	11	49b	2	Brittja Zetterberg	54	2	48 613	5,32	5,32	685 391	2 142	33 286	616		2 774	4 916	4 273	4 051	222	12 692	
1	12	49b	1	Carin Phillis	63	3	64 524	6,21	6,16	793 611	2 480	38 834	616		3 236	5 716	4 972	5 377	-405	12 597	
1	13	19	2	Per Gustavsson	97	4	88 578	9,56	9,52	1 226 490	3 833	59 792	616		4 983	8 815	7 666	7 382	284	12 644	
1	14	19	3	Barbro Rundqvist	97	4	83 600	9,56	9,80	1 262 563	3 946	59 792	616		4 983	8 928	7 745	6 967	778	13 016	
1	15	19	3	Evert Johansson	93	4	73 440	9,16	10,08	1 298 636	4 058	57 326	616		4 777	8 835	7 618	6 120	1 498	13 964	
1	16	19	2	Margit Ahlström	93	5	73 850	9,16	8,68	1 118 270	3 495	57 326	616		4 777	8 272	7 223	6 154	1 069	12 024	
	17			Kontor	272		210 514							210 514				17 543	-17 543		
					1287		1 148 618	100,00	100,0	12 888 966	40 278	625 656	616	210 514			80 333	95 718		12 698	
				Medlemsstyr	1015																

Anders Zornsg Känslighetsanalys

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

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Kapitalkostnader	301 000	309 600	318 200	326 800	335 400	344 000	352 600	361 200	369 800	378 400	387 000
Driftkostnader	335 650	342 363	349 210	356 194	363 318	370 584	377 996	385 556	393 267	401 132	409 155
Avsättning till fond för yttre underhåll	29 055	29 636	30 229	30 833	31 450	32 079	32 721	33 375	34 043	34 723	35 418
Övriga kostnader	141 410	142 598	143 810	145 046	146 307	147 593	148 905	150 243	151 608	153 000	170 820
Löpande underhåll	29 055	29 636	30 229	30 833	31 450	32 079	32 721	33 375	34 043	34 723	35 418
Kostnader totalt	836 170	853 833	871 678	889 707	907 925	926 336	944 943	963 749	982 760	1 001 980	1 037 811

Erforderliga intäkter totalt	836 170	853 833	871 678	889 707	907 925	926 336	944 943	963 749	982 760	1 001 980	1 037 811
Hysesintäkter	210 514	214 724	219 019	223 399	227 867	232 424	237 073	241 814	246 651	251 584	256 615
Kr / m2 i årsavgift	616	630	643	656	670	684	697	711	725	739	770

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

Kapitalkostnader	301 000	318 200	335 400	352 600	369 800	387 000	404 200	421 400	438 600	455 800	473 000
Driftkostnader	335 650	345 719	356 091	366 773	377 777	389 110	400 783	412 807	425 191	437 947	451 085
Avsättning till fond för yttre underhåll	29 055	29 927	30 824	31 749	32 702	33 683	34 693	35 734	36 806	37 910	39 047
Övriga kostnader	141 410	145 652	150 022	154 523	159 158	163 933	168 851	173 916	179 134	184 508	190 043
Löpande underhåll	29 055	29 636	30 229	30 833	31 450	32 079	32 721	33 375	34 043	34 723	35 418
Kostnader totalt	836 170	869 134	902 566	936 478	970 887	1 005 805	1 041 248	1 077 232	1 113 773	1 150 888	1 188 594

Erforderliga intäkter totalt	836 170	869 134	902 566	936 478	970 887	1 005 805	1 041 248	1 077 232	1 113 773	1 150 888	1 188 594
Hysesintäkter	210 514	216 829	223 334	230 034	236 935	244 043	251 365	258 906	266 673	274 673	282 913
Kr / m2 i årsavgift	616	643	669	696	723	751	778	806	835	863	892

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Göteborg 2005-01-02

Magnus Ekström

Carin Phillis

Carin Phillis

Katarina Leppänen

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 §
bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för
Bostadsrättsföreningen Dalkullan Örgryte, org nr 769611-0415, får
härmed avge följande intyg.

För bedömning av den ekonomiska planen har följande handlingar
varit tillgängliga:

Föreningsstadgar

Registreringsbevis

Fastighetsdatautdrag

Hyreskontrakt

Köpekontrakt

Besiktningsprotokoll upprättat av Arne Gustavsson Konsult AB 2005-
01-31

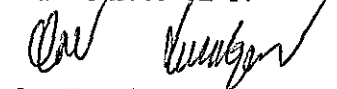
Besiktningsprotokoll avseende balkonger, daterad 2004-06-14.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet
av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i
planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i
övrigt med förhållanden som är kända av mig.

Den ekonomiska planen med däri gjorda beräkningar är vederhäftiga
och framstår som hållbar för mig. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 §
bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Malmö 2005-02-17



Ove Lundgren

(Av Boverket förordnad intygsgivare)

Forum Fastighetsekonomi AB

Box 17178

200 10 MALMÖ

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

KUNSGATAN 29
BOX 7044
103 86 STOCKHOLM
TEL 08-696 95 50
FAX 08-24 85 95

VÄSTRA KVARNGATAN 64
611 32 NYKÖPING
TEL 0155-21 12 72
FAX 0155-28 62 41

REPSLAGAREGATAN 12
602 32 NORRKÖPING
TEL 011-12 61 21
FAX 011-10 34 33

HOLMGATAN 4
BOX 17178
200 10 MALMÖ
TEL 040-12 87 60
FAX 040-12 87 65

Org.nr. 55 64 26-1765

DROTTNINGGATAN 36
BOX 11492
404 30 GÖTEBORG
TEL 031-13 56 70
FAX 031-13 59 80



Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Dalkullan i Göteborgs kommun, organisationsnummer 769611-0415, får härmed avge följande intyg:

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt varför jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

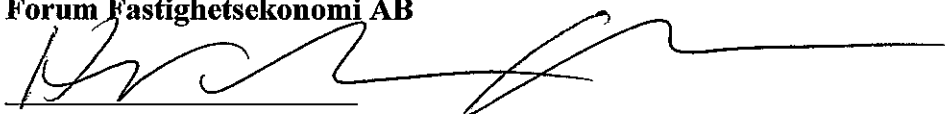
Avsättning till fond görs med 27 kr/kvm (boa + loa). Avsättningen utgör 0,2% av byggnadens värde (proportionerat från taxvärde och köpeskilling). Någon avskrivning görs inte men kan komma att yrkas av föreningens revisor. Bland styrelsens åligganden finns att tillse att det byggs upp kapital för att hålla föreningens egendom i stand (följer av §12 i stadgarna). Ingående fond på 3 miljoner kronor överstiger med en dryg miljon underhållsbehovet på fem års sikt varför betalningsberedskapen för att sköta fastighetens periodiska underhåll ändå bedöms som tillfredsställande.

Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen:

- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Köpekontrakt
- Hyresavtal, lokal.
- Värdeutlåtande GVI
- Protokoll, teknisk besiktning, WSP 2004-12-03
- Grundkontrollutlåtande, WSP, 2004-12-14.
- PM, Fuktkontroll i trapphus, WSP, 2005-01-13
- Förhandlingsöverenskommelse, hyror 2004.
- Offert administrativ förvaltning.
- Offert belåning.
- Offert Fastighetsskötsel, 2 st.
- Underrättelse om beslut, fastighetstaxering

Göteborg 2005-02-21

Forum Fastighetsekonomi AB



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Org.nr. 55 64 26-1765

KUNGSGATAN 29
BOX 7044
103 86 STOCKHOLM
TEL 08-696 95 50
FAX 08-24 85 95

VÄSTRA KVARNGATAN 64
611 32 NYKÖPING
TEL 0155-21 12 72
FAX 0155-28 62 41

REPSLAGAREGATAN 12
602 32 NORRKÖPING
TEL 011-12 61 21
FAX 011-10 34 33

HOLMGATAN 4
BOX 17178
200 10 MALMÖ
TEL 040-12 87 60
FAX 040-12 87 65

DROTTNINGGATAN 36
BOX 11492
404 30 GÖTEBORG
TEL 031-13 56 70
FAX 031-13 59 80



STADGAR

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Dalkullan Örgryte i Göteborg

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Föreningens firma och ändamål	1 §	Sid 2
Föreningens säte	2 §	Sid 2
Medlemskap	3-4 §§	Sid 2-3
Avgifter	5 §	Sid 3
Fonder	6 §	Sid 4
Styrelse	7 §	Sid 4
Konstituering och beslutsföret	8 §	Sid 4
Firmateckning	9 §	Sid 5
Avyttring m.m.	10 §	Sid 5
Räkenskapsår	11 §	Sid 5
Styrelsens åligganden	12 §	Sid 5-6
Revisor	13 §	Sid 6
Föreningsstämma	14 §	Sid 6
Kallelse till stämma	15 §	Sid 6
Motionsrätt	16 §	Sid 7
Dagordning	17 §	Sid 7
Protokoll	18 §	Sid 7
Röstning, ombud och biträde	19 §	Sid 8
Överlåtelse av bostadsrätt	20 §	Sid 8
Rätt att utöva bostadsrätt	21-24 §§	Sid 8-10
Avsägelse av bostadsrätt	25 §	Sid 10
Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	26-32 §§	Sid 10-13
Föreningens rätt att avhjälpa brist	33 §	Sid 13
Tillträde till lägenhet	34 §	Sid 13
Förverkande av bostadsrätt	35-38 §§	Sid 14-16
Avflyttning	39 §	Sid 16
Uppsägning	40 §	Sid 16
Tvångsförsäljning	41 §	Sid 16
Övriga bestämmelser	42-43 §§	Sid 17

04.06.11 registrerades
stadgar, stadgändring av
Patent och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

Rose Marie Nyström

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
M. Nyström

STADGAR
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Dalkullan Örgryte

Föreningens firma och ändamål
1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen *Dalkullan Örgryte*.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte
2 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i. *Göteborg*

Medlemskap
3 §

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

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

Inträde i föreningen kan beviljas person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrättshavare erhåller ett bostadsrättsbevis som skall innehålla uppgift om grundavgiften för bostadsrätten, eventuell upplåtelseavgift, ändamålet med upplåtelsen samt lägenhetens beteckning och rumsantal.

Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

4 §

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

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

Avgifter

5 §

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

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt ekonomisk plan. I årsavgiften ingår föreningens kostnader, amorteringar samt avsättning till fond för yttre underhåll enligt § 6.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan ifråga om lokal beräknas efter förbrukning.

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

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

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

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

Pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.
Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

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

Fonder

6 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

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

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

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond.

Styrelse

7 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Styrelseledamot behöver ej vara medlem i föreningen.

Konstituering och beslutsförfhet

8 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsförfhet när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförfhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutsförfhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Firmateckning

9 §

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Avyttring m.m.

10 §

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämman bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt

Räkenskapsår

11 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 / 1 – 31 / 12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Styrelsens åligganden

12 §

Det åligger styrelsen

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

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisor 13 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två jämte högst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma 14 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

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

Kallelse till stämma 15 §

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

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

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

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

Motionsrätt

16 §

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

Dagordning

17 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Arvode åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Ärenden enligt § 16
- 18 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.

Protokoll

18 §

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

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

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

Röstning, ombud och biträde

19 §

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

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

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

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

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

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

I vissa frågor, bl.a. när det gäller ändring av stadgar fordras ibland högre majoritet enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Överlåtelse av bostadsrätt

20 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

21 §

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

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten för dödsboets räkning. (8 kap. bostadsrättslagen 1991:614)

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

22 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta personen som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

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

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

23 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för innehavarens räkning.

24 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåtits inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig.

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagen. (1991:614).

Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

25 §

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

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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.

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

27 §

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

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

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

28 §

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

Till lägenheten räknas:

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

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

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

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

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

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

29 §

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

30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 28 § fjärde stycket 2.

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

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

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

31 §

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

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

32 §

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 28 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen. (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

Förverkande av bostadsrätt

35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 § och 38 §, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 29 §,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

36 §

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

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

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

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 31 och 32 §§.

37 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 30 § tredje stycket.

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

38 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

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

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

Avflyttning

39 §

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

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

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

Uppsägning

40 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

Om föreningen säger upp bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Tvångsförsäljning

41 §

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

Övriga bestämmelser

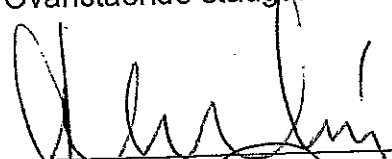
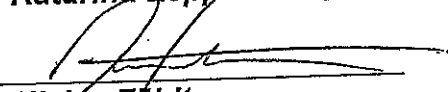
42 §

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

43 §

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

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsmöte den **2004-05-25**.


Magnus Ekström
Karin Phillis
Katarina Leppänen
Niclas Fäldt
Lena Johansson
Per Gustafson

Okulärbesiktning

1. Förutsättningar

1.1 Besiktningsobjekt/tidpunkt

- Besiktningen avser fastigheten Göteborg, Torp 24:3, Daltorpsgatan 49 a-b Anders Zornsgatan 19 och är utförd 2004-06-04 med vissa efterbesiktningar av Arne Gustafsson. Närvarande från fastighetsägaren: E Johansson, R Signert, från M²delvis B Johansson samt från SVEFA L Frisk. Vid besiktningen har 16 + 1 lägenheter och allmänna utrymmen samt vinden och källaren avsynats.

1.2 Besiktningens avsikt

- Att fastställa fastighetens aktuella status inför en kommande konvertering från hyresfastighet till bostadsrättsfastighet.

1.3 Besiktningens omfattning

- Att okulärt för föreningen fastställa samt dokumentera förekomster av fel. Dock ingår inte besiktning av ytskikt inklusive fuktpärrar, vitvaror, bad- wc eller grovköksinredningar inom bostadslägenheten. Besiktningen utförs enligt ABK Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag och är giltig två år från besiktningsdag i protokollet.
- Att fastställa den allmänna statusen på fastigheten i förhållande till byggnadsår/ ombyggnadsår och gällande byggmetoder, vilka var aktuella för tiden då byggnaden uppfördes/ombyggdes.
- Att analysera vilka kommande underhållsåtgärder som erfordras. Bedömda åtgärds kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader för de angivna arbetena beroende på omfattning mm.

1.4 Besiktningsunderlag

- Plan- och fasadritningar.

2. Fastighetsdata

Läge:	Fastigheten är belägen med adress Daltorpsgatan 19 Anders Zornsgatan 49 A-B i stadsdelen Torp, Göteborg.
Utformning:	Fastigheten består av en huskropp utmed Daltorpsgatan och en utmed Anders Zornsgatan. I entréplanet på Daltorpsgatan finns två lokaler och ett trapphus. På Anders Zornsgatan finns två trapphus. I källaren finns lägenhetsförråd, tvättstuga, torkrum, apparatrum, cykel, soprum och lokaler. Övriga våningar innehåller enbart bostäder. På vinden finns lägenhetsförråd samt 1 lokal.
Bygg/ombyggnadsår:	Fastigheten uppfördes ursprungligen 1946. Vissa underhålls- och reparationsåtgärder har utförts under åren.
Grundläggning:	Grundplattor.
Stomme:	Betong. Bjälklag betong. Yttertakskonstruktion av träbjälkar och trätakstolar.
Fasad:	Tegel.
Tak:	Tegelpannor.
Fönster:	Treglasfönster från 1992 med aluminiumbåge utvändigt och trä invändigt.
Övrigt:	Trappor, vilplan och avstigningsplan av mosaik.

3. Besiktning

3.1 Allmänt

- Ventilation:** Ventilationen i hela fastigheten skall ses över. Vidare är frånluftsventilationen från kök och bad kraftigt varierande i lägenheterna. **OVK- är utförd 1996 -11-04 och nästa kontroll skall utföras under 2005-2006, intervallen är 9 år.**
- Apparatrum/VVS:** Driftsinstruktion för värmeväxlare och tryckkärl saknas. Kärlet är utbytt 1996. Modern reglerutrustning. Uppmärkning av ventiler saknas. Putssläpp förekommer på väggar. Rostskador och hål finns på avloppsstammar. Samtliga avstängningsventiler skall kontrolleras så att de går att stänga och öppna. Termostatventiler saknas på de feta radiatorer.
- Radon/PCB:** Ej mätt.
- Allmänt** Asbest kan förekomma i rörisolering, ventilationstrummor samt i kakelfix/fogar (fram till 1985).
- #### 3.2 Allmänna utrymmen
- Vind:** Äldre fuktskador och rötskador finns runt takluckor. Vinden och vissa förråd skall rensas från bråte. Brandrisk finns. Mobiltelefoni demonteras av Orange, enligt ägare.
- Trapphus/entréer:** Sprickor förekommer i plattor. Utvändig panel är rötskadad nedtill. Färgsläpp i 49 A.
- Tvätt:** 2 st tvättmaskiner, Wascator modell 73 tillverkningsår okänt och Elektrolux år 2001. Maskiner bytes om ca 5-10 år. Rosthål finns på avloppsstammar.
- Torkrum:** Utan anmärkning.

- Mangelrum:** Mangel av äldre modell. Färgsläpp förekommer på golv.
- Källare:** Anledning till fuktanvisningarna och fuktgenomslagen i källare beror sannolikt på något av följande:
- Ej fungerande utvändigt fuktisoleringskydd.
 - Kapillärt stigande fukt.
- Missfärgning och putssläpp på vägg kan bero på att fuktspärren och dräneringsledningens funktion p.g.a. åldersinverkan försämrats. Vilket innebär att fukt kan tränga in i grundmur och orsaka skada i vägg.
- Ventiler för vattenledningar skall kontrolleras så att de går att stänga. Källaren och vissa förråd skall rensas från bråte. Brandrisk finns. Lock skall monteras på golvbrunnar.
- Lokaler:** Lös puts och färg som släpper förekommer på väggar och golv. Risk finns för fuktskador. I lokaler finns även rostskador på avlopp.
- Soprum:** Packningar skall bytas på sopluckor i trapphus.
- 3.3 Allmänt**
- Kök:** Blandare som läcker, skall renoveras alt. bytas ut. Mjukfogar saknas mellan kakel och diskbank.
- Badrum:** Samtliga badrum skall mjukfogas i hörn och vinklar samt mot golv och tröskel. Tröskel låg (höjd över golv min 15mm). I flera bad-/duschrum förekommer lösa kakelplattor. Täta runt stamm i dusch.
- Källare:** På samtliga avloppsstammar förekommer rosthål.
- Lås:** Låssystem från byggtiden.
- El:** Från byggtiden.
- Skorsten/spisar:** Kontakt skall tas med sotarmästare för provtryckning och kontroll.
- Lokaler:** Ej besiktigade.

3.4 Utvändigt

- Mark:** Sättning förekommer vid gavel på Daltorpsgatan 19. I utvändiga trappor till källare skall stegen lagas samt brunnslock bytas ut. Vid nedgång till skyddsrum skall fallskydd uppsättas.
- Tak:** Samtliga plåtbeslag skall bytas ut. Plåten på burspräken är upprostad skall bytas ut. Då skall även isoleringen på burspråkstaken kontrolleras. Skorstenar skall omfogas eller plåtkläs. Ventilationsskorstenar skall brandtätas i vindsvåningen, kanalerna skall isoleras till yttertak. Trasiga pannor förekommer, skall bytas.
Papp och läkt behöver troligen bytas om ca: 5-10 år.
- Balkonger:** Synliga armeringsjärn och kalkutfällning förekommer på undersidan av samtliga balkonger. Hållfasthets- och karbonatiseringsprov skall utföras på balkongplattor.
- Fasad:** Vissa skift och tegelsten skall fogas om alt. bytas ut i fasaden. Källarfönster skall oljas, kittas och målas. Entrépartier rötskadade nedtill.

4. Åtgärdsförslag

4.1 Bedömda åtgärdskostnader, inkl moms i penning värde för år 2004.

Omgående:

• Rep. av 3 badrum	100.000 kr
• Utredning balkonger	30.000 kr
• Rep av entrépartier	65.000 kr
• Fogning alt plåtklädsel skorstenar, brand tätning.	190.000 kr
• Drift och skötselinstruktion värmecentral	5.000 kr
• Utbyte av avloppsrör, omp. ventiler	<u>500.000 kr</u>
<u>Summa:</u>	890.000 kr

Inom 3-5 år:

• OVK-protokoll besiktning, åtgärder	50.000 kr
• Utbyte av låssystem	50.000 kr
• Balkongreparationer	325.000 kr
• Tak, papp och läckt samt 50% nya pannor..	550.000 kr
• Termostatventiler på radiatorer för lägre energi förbrukning	<u>55.000 kr</u>
<u>Summa:</u>	1030.000 kr

Inom 5-10 år:

• Utbyte av viss El-utrustning	150.000 kr
• Omputsning och rep. av väggar i källare	60.000 kr
• Omfogning delar av fasaden	100.000 kr
• Ställning	<u>60.000 kr</u>
<u>Summa:</u>	370.000 kr

Inom 15 år:

- Ställning
- Omfögnings av fasaden

Summa:

60.000_kr

400.000 kr

460.000 kr

Totalt inom 15 år:

2.750.000 kr

Göteborg 2004-06-15

Arne Gustafsson Byggnadsingenjör, KARF. och SBR.

För Arne Gustafsson Konsult AGK AB



Anders Gustafsson

2005-01-31

Lägenheterna

Samtliga fel skall anmälas till fastighetsägaren för åtgärd, då de ej åvilar föreningen.

Bad/dusch: Varierande standard, 3 badrum skall renövers av ägare och då bör även ledning till stamm och golvbrunn bytas ut. Det förekommer lösa kakelplattor i varierande omfattning. Mjukfogar saknas i de flesta hörnen.

Kök: Varierande standard förekommer. Tippskydd som saknas på spisar, skall monteras. Kakelplattor släpper.

Rum: Putssläpp förekommer i fönsternischer. I några lägenheter har färgen släppt i tak.

Allmänt: Tippskydd saknas.

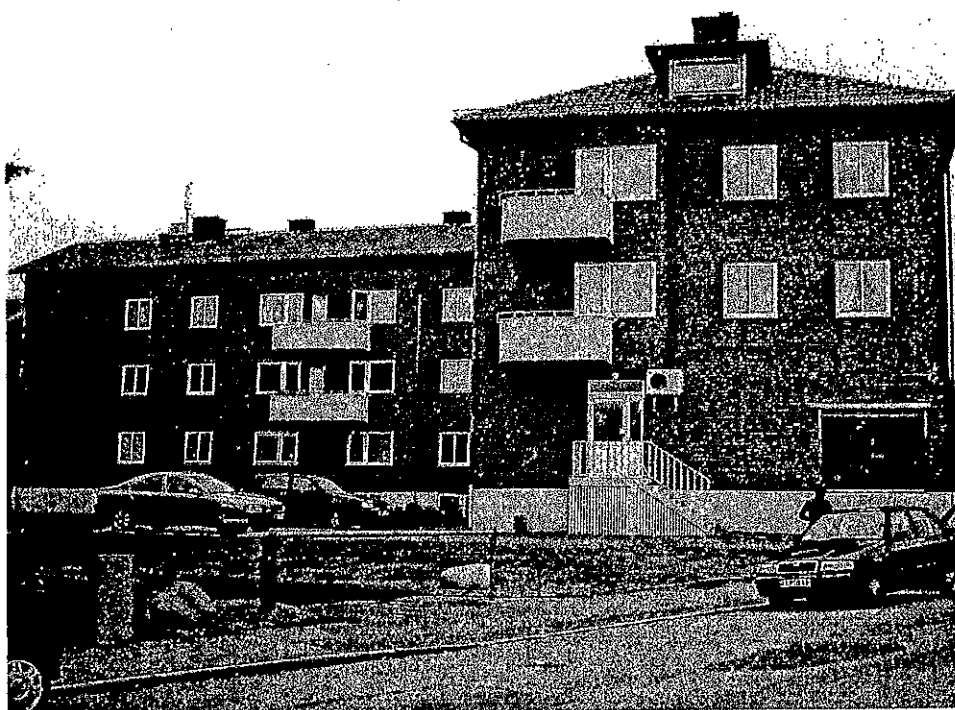
Bad: Tätskikt badrum, grovkök, rep. av kranar.

Bedömda kostnader enligt ovan:

Ca:250. 000 kr

Lokaler är ej besiktigade.

ARNE GUSTAFSSON KONSULT



Anders Zörnsgatan 19/Daltorpsgatan 49 A-B

BESIKTNING OCH UPPRÄTTANDE AV ÅTGÄRDSPROGRAM AVSEENDE BALKONGER

KUNGÄLV 2004-06-14

UPPDRAG

På uppdrag av Arne Gustafsson, Arne Gustafsson Konsult, har en besiktning av balkonger utförts på Anders Zornsgatan 19 och Daltorpsgatan 49 A-B i Göteborg.

OBJEKTSBESKRIVNING

Objektet består av en fastighet i vinkel med balkonger i två plan. Balkongerna är frihängande.

Balkongplattorna består av konstruktionsbetong med en finsats ovanpå, plattorna är över- och underkantsarmerade.

Balkongräckena är av smide med skärmar av plåt.

BESIKTNING

Besiktningen är utförd stickprovsvis. Av totalt 14 balkonger är 4 balkonger besiktigade. Vidare har vi utifrån besiktat balkongerna okulärt.

Besiktningen är utförd genom bomknackning, täckskiktsbestämning till armering och mätning av karbonatiseringsdjup i betongen.

SKADEFÖRLOPP

Karbonatisering (försurning av betong) = Skador på balkonger orsakas främst av karbonatisering i kombination med fukt.

Kolidioxid tränger in i betongen, mest på betongplattans undersida och försurar betongen ca 0,5 mm/år.

När försurningen når armeringsjärnen i betongen förlorar de det naturliga rostskydd som basisk betong innebär.

Tillsammans med fukt gör detta att armeringen i betongen rostar och får en volymökning på ca 2-3 gånger sin ursprungliga storlek.

Vilket i sin tur medför att armeringen spränger sönder betongen inifrån och betongbitar lossnar från betongplattan.

RESULTAT

Karbonatiseringsdjupet i underkant på balkongerna är ca 20-22 mm, vilket är rätt mycket. Täcksikt till den armering som finns i underkant varierar mellan 12-30 mm. På de flesta balkonger kan man se att karbonatiseringen har nått in till armering i form av att betongbitar spjälkats loss i undersidan och stora delar av armeringen har frilagts.

På plattans konstruktionsbetong ligger en finsats. På någon balkong finns det mindre ytor bom, skiktningar mellan konstruktionsbetongen och finsatsen. I sprickor på plattornas ovansidor kan fukt tränga ner, dels till armeringen och dels bli stående under finsatsen som kan spränga loss när fukten fryser på vintern.

Betongens täcksikt till armeringen i överkant varierar från ca 50 mm och uppåt.

Alla besiktade plattor är målade på ovansidorna. En del plattor har mer eller mindre gropar där vatten blir stående.

Undersidorna är slammade. Större delar av slamman har släppts i samband med betongspjälkningar.

Balkongräcken och infästningar är i bra skick.

ÅTGÄRDER

Balkongskadorna är så pass långt gångna att en mer omfattande renovering är nödvändig.

Karbonatiseringen har nått relativt långt och mindre eller större betongspjälkningar återfinns på samtliga balkongplattor. Inom ett par år kommer skadorna att öka kraftigt.

Vårt förslag är att man gör följande åtgärder:

- Balkongräckena rivs. (Det är inte någon större merkostnad att montera nya aluminiumräcken, än att demontera och återmontera bef räcken.)
- Hela betongplattan bilas av in till fasadliv.
- Skadad armering blåstras och rostskyddas alt byts ut.
- Avbilad platta gjuts ut med K40 betong.
- Ny finsats av fiberarmerad betong gjuts på samtliga balkonger.
- Överytan förses med en vattentät men diffusionsöppen epoxifärg.

- Undersidan målas med karbonatiseringsskyddande färg för att skydda mot karbonatiseringen och på så sätt erhålla en lång livslängd på balkongerna.
- Nya underhållssnåla balkongräcken i aluminium monteras.

KOSTNADER

Vi uppskattar föreslagna åtgärder till följande kostnad:

Renovering enl bef utseende:

Rivning balkongräcke, avbilning hela plattan, armering blästras + rostskyddas alt byts ut, ny betongplatta lik befintlig, målningsbehandling. Nytt aluminiumräcke.

Enkelbalkonger: 6 st á 23 000-27 000 kr/st = **150 000 kr**

Dubbelbalkonger: 4 st á 25 000-30 000 kr/st = **110 000 kr**

Totalt: 260 000 kr

Priser exkl moms.

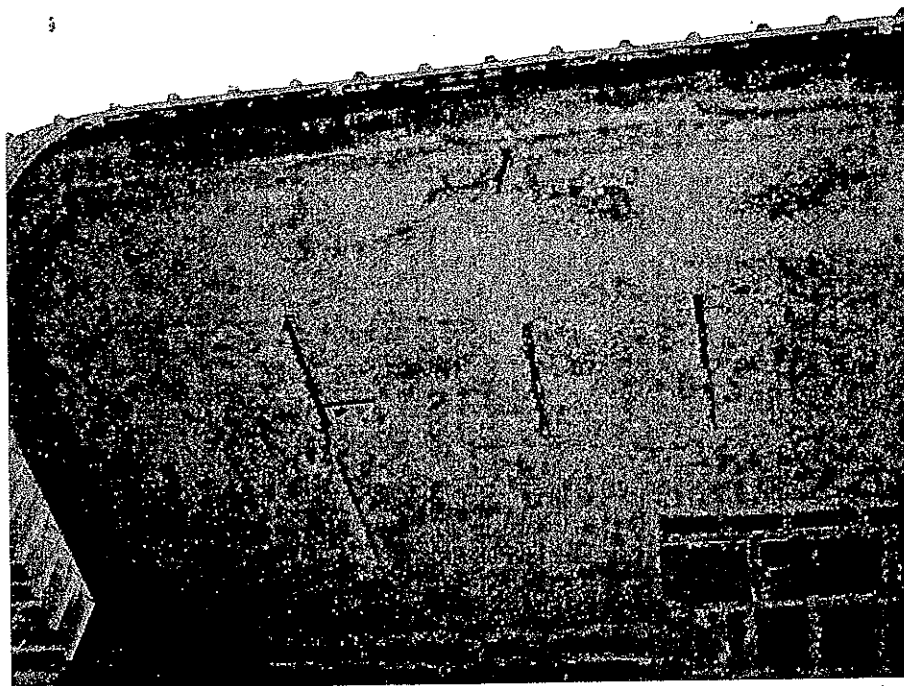
FÖRSLAG TILL FORTSÄTTNING

Vi föreslår att ett förfrågningsunderlag projekteras fram och distribueras till ca 4 - 5 specialentreprenörer för att erhålla en optimal kostnad i konkurrens för de föreslagna åtgärderna.

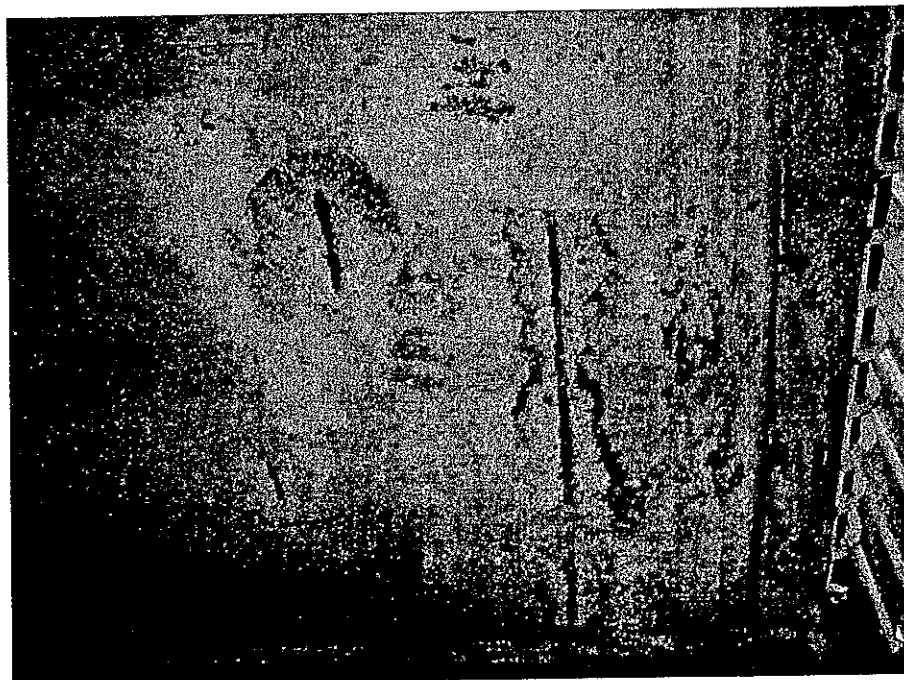
Denna entreprenad kan sedan styras till rätt kvalité och till rätt kostnad.


Peter Svensson
BetongKonsulten AB

FOTOBILAGA



Kraftig betongspjälkning till följd av armeringskorrosion.



Se föregående text.

BALKONGBESIKTNINGSPROTOKOLL

Adress: Anders Zornsgatan 19

Datum: 2004-06-10

Sign:

Våning: 2

Lghnr: 16

Namn: Ahlström

Tak: Slammade, släpper. Sprickor där det är dåligt täcksikt.

Täckskikt (mm): ök:
uk: 20-35

Väggar: -

Finsats: Ja

Räcke: Smide+plåtskärm. Ok

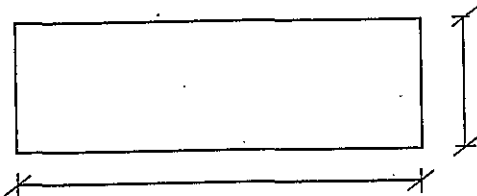
Tjocklek btgplatta:

Räckesinf: ok

Golvtyta: Målat, mindre gropar.

Kärnbörprov:
Karbonatisering: ök:
uk: ~20 mm

Övrigt:



Adress: Daltorpsgatan 49A

Datum: 2004-06-10

Sign:

Våning: 2

Lghnr:

Namn: Ekström

Tak: Slamma släpper. Kraftig betongspjälkning.

Täckskikt (mm): ök: 50-
uk: 15-30

Väggar: -

Finsats: Ja

Räcke: Smide+plåtskärm. Ok

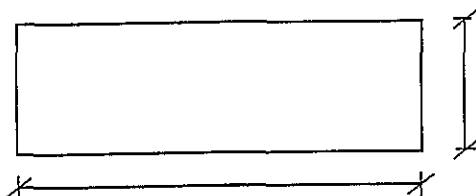
Tjocklek btgplatta:

Räckesinf: ok

Golvtyta: Målad, gropig, mindre ytor bom.

Kärnbörprov:
Karbonatisering: ök:
uk: ~20 mm

Övrigt:



BALKONGBESIKTNINGSPROTOKOLL

Adress: Daltorpsgatan 49B

Datum: 2004-06-10

Sign:

Våning: 2

Lghnr:

Namn: Eriksson

Tak: Kraftig betongspjälkning

Täckskikt (mm): ök:
uk: 12-30

Väggar: -

Finsats: Ja

Räcke: Smide+plåtskärm. Ok

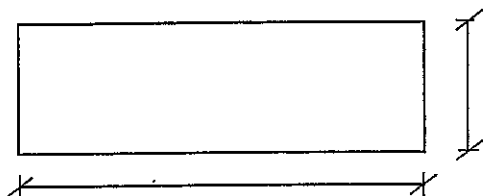
Tjocklek btgplatta:

Räckesinf: ok

Golvyta: Målad, ok

Kärnborrprov:
Karbonatisering: ök:
uk:

Övrigt:



Adress: Daltorpsgatan 49B

Datum: 2004-06-10

Sign:

Våning: 2

Lghnr:

Namn: Zetterberg

Tak: Kraftig betongspjälkning

Täckskikt (mm): ök:
uk: 12-30

Väggar: -

Finsats: Ja

Räcke: Smide+plåtskärm. Ok

Tjocklek btgplatta:

Räckesinf: ok

Golvyta: Målad, ok

Kärnborrprov:
Karbonatisering: ök:
uk:

Övrigt:

