

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

HAVSÖRNEN I TÄBY

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 år 1-11
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter 1-11
- G. Andelstabell
- H. Särskilda förhållanden
- I. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- J. Stadgar
- K. Teknisk besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby (769602-2438) 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, Täby, Berguven 3. På fastigheten finns två huskroppar byggda i 4 våningsplan plus källare. Byggnaderna inrymmer 30 st. bostadslägenheter, en affärslokal och en lagerlokal. Byggnaderna är belägna på Örnstigen 1-3, ursprungligen uppförda 1953.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Kalkylen bygger på en stadgeändring av 4§ och 37§ som kommer fastställas slutgiltigt i samband med en extra föreningsstämma, köpstämman.

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under 2010.

Föreningen förvärvar fastigheten innehållande tre vakanta lägenheter. Dessa kommer att säljas/upplåtas per omgående. Detta beräknas ge ett överskott. Överskottet finns redovisat under avsnitt "C", under posten "Anskaffningskostnad". Initialt innebär detta att föreningen behöver en tillfällig finansiering av insatserna för de tre lägenheterna, totalt c:a 3.286.000 kronor.

Förvärvet av föreningens fastighet, Täby Berguven 3, planeras ske genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten. Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheten Täby Berguven 3 och är helägt av Essbo AB. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare av fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Essbo AB. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Täby Berguven 3

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Örnstigen 1 och Örnstigen 3, Täby

Tomtens areal: Totalt 3 534 m².

Bostadsarea: 30 bostadslägenheter om totalt 2 156 m².

Lokalarea: 2 lokaler om totalt 231 m².

Byggnads typ: Flerbostadshus i 4 våningsplan plus källare.

Fastighetsförsäkring: Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad på tillträdesdagen

Taxeringsvärde: För 2007: 18 537 000 kr
varav bostäder 17 400 000 kr och lokaler 1 137 000 kr

Typkod: 320

Gemensamma anordningar och utrymmen

Se bifogad teknisk besiktning.

Byggnadsbeskrivning

Se bifogad teknisk besiktning.

Beskrivning av lägenheternas inre standard

Se bifogad teknisk besiktning.

Fastighetens skick

Se bifogad teknisk besiktning från Värδια utförd januari 2007, uppdaterad juni 2010.

Brf Havsörnen i Täby

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		Fördelning %
Bostäder	17 400 000	93,87%
Lokaler	1 137 000	6,13%
Summa taxeringsvärde	18 537 000	100,00%

Befintliga inteckningar	9 000 000
-------------------------	-----------

Anskaffningskostnad

Köpeskilling		35 000 000
Tillägg vakanta lgh		255 722
Överskott förs. vakanta lgh		-1 287 500
Föreningsbildning		375 000
Lagfart	1,50%	278 880
Reparationsfond		6 787 500
Pantbrev	2,00%	102 060
Totalt		41 511 662

Anslutningsgrad

80%

D. FINANSIERINGSPLAN

Lån

Nytt lån	14 102 982
----------	------------

Insatser	27 408 680
-----------------	-------------------

Totalt	41 511 662
---------------	-------------------

Ränta %

4,00%

Ränta kr

564 119

Amorteringstid

200 år

Amort

70 515

Brf Havsörnen i Täby

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

Anslutningsgrad 80%

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntor	564 119	575 331	586 402	597 332	608 121	618 768	629 275	639 641	649 865	659 949	669 892
Amortering / avskrivningar	70 515	70 515	70 515	70 515	70 515	70 515	70 515	70 515	70 515	70 515	70 515
Summa kapitalkostnader	634 634	645 846	656 917	667 847	678 635	689 283	699 790	710 156	720 380	730 464	740 407

Driftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ekonomisk / administrativ förv.	83 507	85 177	86 880	88 618	90 390	92 198	94 042	95 923	97 841	99 798	101 794
Vattenförbrukning	50 104	51 106	52 128	53 171	54 234	55 319	56 425	57 554	58 705	59 879	61 076
Uppvärmning	310 167	316 370	322 698	329 152	335 735	342 449	349 298	356 284	363 410	370 678	378 092
Elförbrukning	40 560	41 372	42 199	43 043	43 904	44 782	45 677	46 591	47 523	48 473	49 443
Renhållning	35 789	36 504	37 234	37 979	38 739	39 513	40 304	41 110	41 932	42 771	43 626
Försäkringar	28 631	29 203	29 787	30 383	30 991	31 611	32 243	32 888	33 546	34 216	34 901
Fastighetsskötsel / reparationer	83 507	85 177	86 880	88 618	90 390	92 198	94 042	95 923	97 841	99 798	101 794
Städning	47 718	48 672	49 646	50 639	51 651	52 685	53 738	54 813	55 909	57 027	58 168
Kabel-TV	23 859	24 336	24 823	25 319	25 826	26 342	26 869	27 406	27 955	28 514	29 084
Summa driftkostnader	703 842	717 917	732 276	746 921	761 860	777 097	792 639	808 491	824 661	841 155	857 978

Yttre underhållsfond	55 611	56 723	57 858	59 015	60 195	61 399	62 627	63 880	65 157	66 460	67 789
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt bostäder	38 310	39 076	39 858	40 655	41 468	42 297	43 143	44 006	44 886	45 784	46 700
Fastighetsskatt lokaler	11 370	11 597	11 829	12 066	12 307	12 553	12 804	13 061	13 322	13 588	13 860
Summa övriga kostnader	49 680	50 674	51 687	52 721	53 775	54 851	55 948	57 067	58 208	59 372	60 560

Kostnader totalt	1 443 767	1 471 160	1 498 737	1 526 504	1 554 465	1 582 630	1 611 003	1 639 593	1 668 407	1 697 451	1 726 733
-------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Månadsavgifter	882 657	898 828	914 958	931 049	947 102	963 119	979 102	995 054	1 010 977	1 026 873	1 042 743
Hyror	561 110	572 332	583 779	595 454	607 364	619 511	631 901	644 539	657 430	670 578	683 990
Ränteintäkter											
Intäkter totalt	1 443 767	1 471 160	1 498 737	1 526 504	1 554 465	1 582 630	1 611 003	1 639 593	1 668 407	1 697 451	1 726 733

Årsavgift per m²	509 kr/m²	518 kr/m²	527 kr/m²	537 kr/m²	546 kr/m²	555 kr/m²	564 kr/m²	573 kr/m²	583 kr/m²	592 kr/m²	601 kr/m²
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

G. ANDELSTABELL

Varav medlemsyor	1 735,1 m ²
------------------	------------------------

H SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

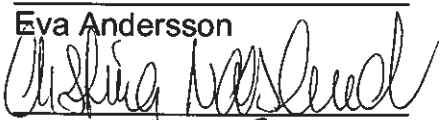
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift - och pantsättnings får tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger 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. tilläggförsäkring 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.

Täby den 2010-08-10

Brf Havsörnen i Täby



Eva Andersson



Christina Naeslund



Sten Ullholm

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby*, org nr 769602-2438, i Täby 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 2010-08-10.

Besiktningsprotokoll från 2007-01-12 (VÄRDIA Jaeger & J:son AB) med rev kostnadsuppskattning 2010-06-28.

Stadgar.

Registreringsbevis.

FDS-utdrag.

Stockholm 2010-08-17



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 HAVSÖRNEN I TÄBY (769602-2438)

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

§ 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Havsörnen i Täby.

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

§ 2 MEDLEMSKAP

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

Föreningen som har eller som avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en bostadshyresgäst 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

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

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till bestridande av föreningens kostnader för den löpande verksamheten, samt för de i §39 angivna avsättningarna. Årsavgiften fördelas på Bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller yta.

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

Överlåtelseavgift får maximalt uppgå till 2,5% av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift får maximalt uppgå till 1 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

§ 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 överlåtelседag samt till vem överlåtelsen skett.

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

§ 7

När bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen.

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

§ 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV 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 skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten 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 eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

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

§ 9

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

§ 10

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits som medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig 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 skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
- inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationen för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa 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 svarar bostadsrättshavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral (proppskåp)
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster.

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

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

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

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

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

§ 12

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl. a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 13

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

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

§ 14

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

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

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

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

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

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

§ 20

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

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 22

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i § 19 första stycket 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 har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 23

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 denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

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

§ 24

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

§ 25

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

§ 26

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

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

STYRELSE OCH REVISORER

§ 27

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

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

§ 28

Styrelsen har sitt säte i Täby kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av den eller dem som styrelsen utser.

§ 29

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 jan – 31 dec. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 30

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

§ 31

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

§ 32

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

FÖRENINGSTÄMMA

§ 33

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den senare tid som styrelsen kan komma att bestämma.

§ 34

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

§ 35 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 33.
- 19) Stämmans avslutande.

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

§ 36

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

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

§ 37

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

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än fem medlemmar.

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

§ 38

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

§ 39

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.

VINST

§ 40

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 41

Om föreningen upplöses skall 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 föreningsstämman den 2008-04-24 betygar i Täby


Eva Andersson


Christina Naeslund


Sten Ullholm

TÄBY BERGUVEN 3

Örnstigen 1-3



Besiktningsutlåtande

Januari 2007

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

.1.1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING

2	UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING.....	1
3	BESIKTNINGENS UTFÖRANDE	3
4	OBJEKTSBESKRIVNING	4
5	BYGGNADSBESKRIVNING	5
6	NOTERINGAR INVÄNDIGT.....	6
7	NOTERINGAR UTFVÄNDIGT	13
8	UNDERHÅLLSBEHOV	14
9	FORTSATT UTREDNING	15
10	KOSTNADSANALYS	16

BILAGOR

<i>BILAGA I</i>	<i>Fotografier</i>
<i>BILAGA II</i>	<i>Fastighetsdatautdrag</i>
<i>BILAGA III</i>	<i>Adresskarta</i>
<i>BILAGA IV</i>	<i>Tomtkarta</i>
<i>BILAGA V</i>	<i>Fasadritningar</i>
<i>BILAGA VI</i>	<i>Planritningar</i>

2 UTLATANDE ÖVER BESIKTNING

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

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Berguven 3
Adress: Örnstigen 1-3, 183 50 TÄBY
Kommun: Täby
Kommundel: Näsbypark
Upplåtelseform: Äganderätt

Allmänt

Byggnadsår: 1953 Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
Byggnadstyp: Två flerbostadshus punkthus om 4 våningar samt källare
Taxeringskod: 320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Ägare: Essbo AB
Kontaktperson: Sture Boström, 08-85 05 50, 070-510 82 20

Beställare

Namn: Bjurfors Näringsliv
Adress: Box 23146, 104 35 STOCKHOLM
Kontaktperson: Jan Jedenborg, 08-728 22 65, 070-105 22 65

Köpare

Namn: Brf Havsörnen i Täby
Kontaktperson: Elin Agnsäter, 08-792 62 00, 070-638 00 20
Ombud: Bjurfors Näringsliv, Jan Jedenborg

Besiktningsförrättare

Namn: Jan Persson

Adress: VÄRDIA JÆGER & J:SON
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY

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

Närvarande Håkan Hanson, brf
Sten Ullholm, brf
Linda Karlström, brf
Ingvar Ekman, brf
Birgitta Boström, representant fastighetsägare
Jan Jedenborg, Bjurfors

Besiktningsdag 2006-12-15

Väderlek Ca -2° C och klart/soligt

3 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE

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

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

Tak besiktigades från takterrasser och på plats.

Av byggnadernas 30 bostäder besiktigades fem stycken 2006-12-15 och en 2007-01-03.

Byggnadernas lokal inspekterades översiktligt.

Besiktningen omfattar ett slumpmässigt urval av representativa lägenheter vilka besiktigas invändigt liksom gemensamma utrymmen, eventuella lokaler och dylikt samt en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation m.m.). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

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

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

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

4 OBJEKTSBESKRIVNING

Tomt och areor

Tomt: 3 534 m²

Bostadslägenheter: 30 stycken om totalt 2 156 m²

Lokaler: 1 stycken om totalt 204 m²

Gemensamma utrymmen

Källarvåning: Örstigen 1

Skyddsrum/matkällare, 2 källarförråd, cykelrum, soprum, grovsoprum, lager/förråd, 2 förråd, wc, duschrum, pentry, kylrum, apparatrum

Örstigen 3

Lägenhetsförråd, skyddsrum/matkällare, tvättstuga, torkrum, mangelrum, wc, förråd, källarentré, grovsoprum, soprum

Vind: Endast mindre krypvindar, endast inspekterade genom taklucka

Lägenhetsutrustning

Kök: I princip samtliga inspekterade kök med ordinärt skick och ordinär standard. Låg bänkhöjd, snickerier från byggåret. Maskinpark utbytt under hand.

Våtrum/hygienrum: Samtliga inspekterade våtrum med standard från byggåret.

5 BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning:	Betongsulor
Källarväggar/grundmurar:	Betong
Ytterväggar:	Lättbetong, betonghålstén
Bjälklag:	Betong
Yttertak:	Falsad lackad galvplåt
Fasader:	Puts, träpanel
Fönster:	Kopplade 2-glasfönster, karmar och bågar i trä
Balkonger:	Utanpåliggande balkonger på betongplattor med räcken i gjutjärn och vindsydd i plåt
Trapphus:	Golv: Kalksten Väggar: Tegel, målad puts
Uppvärmning:	Vattenburen värme. Egen anläggning med oljepanna och elkassett samt bergvärmepump.
Ventilation:	Självdraagsventilation
Tvättstuga:	I källare Örnstigen 3
Gård:	Svagt sluttande till övervägande delen gräsbevuxen mark med hårdgjorda gångar och körytor.
Sophantering:	Lösa kärl i källare, separata grovsoprum
Övrigt:	El samt vatten och avlopp från/till stadens nät.
Byggnadernas skick	Byggnaderna uppvisar genomgående ett allmänt uppdämt underhållsbehov.

6 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Besiktigade lägenheter

Örnstigen 1, Öberg/bengtsson, 3 rok

**Rumsför-
delning** Hall, kök, 2 sovrum, vardagsrum, badrum

Kök Utrustning: Elspis, kyl/frys
Snickerier: Äldre snickerier med släta målade luckor
Golv: Plastmatta
Väggar: Målad glasfiberväv
Tak: Målad puts
Övrigt: Ordinärt skick och ordinär standard. Låg bänkhöjd.
Snickerier från byggåret. Åldersvarierad maskinpark.

Badrum Utrustning: WC, tvättställ, badkar
Golv: Klinker
Väggar: 8 skift kakel, målad glasfiberväv
Tak: Målad puts
Övrigt: Standard från byggåret

**Ytskikt
övrigt** Golv: Plastmatta, linoleum, parkett
Väggar: Tapet
Tak: Målad puts

Balkong Utanpåliggande balkong på betongplatta med räcke i gjutjärn och
vindskydd i plåt

Ömstigen 1, Ekeröth, 3 rok

**Rumsför-
delning**

Hall, kök, 2 sovrum, vardagsrum, badrum

Kök

Utrustning: Elspis, kyl/frys

Snickerier: Äldre snickerier med släta målade luckor

Golv: Plastmatta

Väggar: Målade

Tak: Målad puts

Övrigt: Ordinärt skick och ordinär standard. Låg bänkhöjd.
Snickerier från byggåret. Åldersvarierad maskinpark.

Badrum

Utrustning: WC, tvättställ, badkar

Golv: Klinker

Väggar: 8 skift kakel, målad glasfiberväv

Tak: Målad puts

Övrigt: Standard från byggåret

Ytskikt

Golv: Plastmatta, parkett

övrigt

Väggar: Tapet, målade

Tak: Målad puts

Balkong

Utanpåliggande balkong på betongplatta med räcke i gjutjärn och
vindskydd i plåt

Örnstigen 1, Ullholm, 4 rok

**Rumsför-
delning** Hall, kök, 2 sovrum, matrum, vardagsrum, badrum

Kök Utrustning: Elspis, fläkt, kyl/frys, diskmaskin
Snickerier: Moderna snickerier med släta målade luckor
Golv: Laminat
Väggar: Tapet
Tak: Målad puts
Övrigt: Ordinärt skick och ordinär standard. Åldersvarierad maskinpark. Fläkt ur funktion.

Badrum Utrustning: WC, tvättställ, badkar
Golv: Klinker
Väggar: 8 skift kakel, målad glasfiberväv
Tak: Målad puts
Övrigt: Standard från byggåret. Egen tvättmaskin och torktumlare.

**Ytskikt
övrigt** Golv: Klinker, plastmatta, laminat, parkett
Väggar: Målad glasfiberväv, tapet, målade
Tak: Målad puts

Terrass Takterrass med trägolv under tak, infravärme

Övrigt Öppen spis i vardagsrum

Ömstigen 3, Torsdotter, 3 rok

Rumsför-
delning

Hall, kök, 2 sovrum, matrum, badrum

Kök

Utrustning: Elspis, , fläkt, kyl/frys, frys, diskmaskin

Snickerier: Äldre snickerier med släta målade luckor

Golv: Plastmatta

Väggar: Tapet

Tak: Målad puts

Övrigt: Ordinärt skick och ordinär standard. Låg bänkhöjd.
Snickerier från byggåret. Åldersvarierad maskinpark.

Badrum

Utrustning: WC, tvättställ, badkar

Golv: Klinker

Väggar: 8 skift kakel, målad glasfiberväv

Tak: Målad puts

Övrigt: Standard från byggåret

Ytskikt

Golv: Plastmatta, heltäckningsmatta, parkett

övrigt

Väggar: Tapet

Tak: Målad puts

Balkong

Utanpåliggande balkong på betongplatta med räcke i gjutjärn och
vindskydd i plåt

Örnstigen 3, Hanson, 4 rok

**Rumsför-
delning** Hall, kök, 3 sovrum, vardagsrum, badrum

Kök Utrustning: Elspis, , fläkt, kyl/frys
Snickerier: Äldre snickerier med släta målade luckor
Golv: Plastmatta
Väggar: Microlite
Tak: Målad puts
Övrigt: Ordinärt skick och ordinär standard. Låg bänkhöjd.
Snickerier från byggåret. Åldersvarierad maskinpark.

Badrum Utrustning: WC, tvättställ, badkar
Golv: Klinker
Väggar: 8 skift kakel, målad glasfiberväv
Tak: Målad puts
Övrigt: Standard från byggåret

Ytskikt Golv: Plastmatta, parkett, linoleum
övrigt Väggar: Tapet, målad glasfiberväv
Tak: Målad puts

Balkong Takterrass under tak

Övrigt Öppen spis i vardagsrum

Ömstigen 3, Öberg/Laaksonen, 3 rok

**Rumsför-
delning** Hall, kök, 2 sovrum, vardagsrum, badrum

Kök Utrustning: Elspis, , fläkt, kyl/frys
Snickerier: Äldre snickerier med släta målade luckor
Golv: Linoleum
Väggar: Tapet
Tak: Målad puts
Övrigt: Ordinärt skick och ordinär standard. Låg bänkhöjd.
Snickerier från byggåret. Åldersvarierad maskinpark.

Badrum Utrustning: WC, tvättställ, badkar
Golv: Klinker
Väggar: 8 skift kakel, målad glasfiberväv
Tak: Målad puts
Övrigt: Standard från byggåret

**Ytskikt
övrigt** Golv: Linoleum, parkett
Väggar: Tapet
Tak: Målad puts

Balkong Utanpåliggande balkong på betongplatta med räcke i gjutjärn och
vindskydd i plåt

Gemensamma utrymmen

Källare:

Lägenhetsförråd med hönsnät

Matkällare med träväggar

Toalett med wc och tvättställ. Ordinärt skick, ordinär standard.

Soprum med sopkarusell

Panrum med bergvärmepump samt oljepanna

Viessmann -97. Elkasset 13 kW -02.

2 varmvattenberedare à 350 l. Oljetank om 10 000 l.

Tvättstuga:

Utrustning: 2 tvättmaskiner, torktumlare, centrifug, grovtvättmaskin, tvättbänk/ho

Golv: Betong

Väggar: Betong

Tak: Målad puts

Övrigt: Ordinärt skick, ordinär standard. Äldre maskinpark och ytskikt. Bristfällig ventilation.

Lokaler

Typ av lokal: Butik/kontor

Beskrivning: Lokal i markplan samt i källarvåning. Lokalen omfattar butikslokal, lager, pentry, omklädningsrum m.m.

Noteringar: Fuktgenomslag/vattenskada i pentry. Genomgående behov av ytförnyelse.

7 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Fasader:

Putsade fasader, troligtvis från byggåret, med sprickor, krackeleringar, släppor och ställvis partier med bomputs. Trädetaljer med rötskador och eftersatt målningsunderhåll.

Fönster:

Kopplade 2-glasfönster med karmar och bågar i trä. Genomgående behov av tätning och målning.

Balkonger:

Utanpåliggande balkonger på betongplattor med räcken i gjutjärn och vindskydd i plåt. Ställvis krackeleringar, sprickor och släppor i betong. Räcken med ställvis eftersatt målningsunderhåll.

Tak:

Nylagt yttertak med falsad lackad galvplåt.

Övrigt:

Huv/droppskydd saknas ställvis över skorstenar.

8 UNDERHÅLLSBEHOV

1. Samtliga lägenheter är inte besiktigade men genomsnittet för besiktigade lägenheter anses som representativt för hela byggnaden. Underhållet i lägenheterna kan betecknas som normalt vad avser ytskikt m.m., eftersom avseende våtrum.
2. Brister inom respektive lägenhet vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt. Underhåll i lokal förutsätts åligga varje enskild hyresgäst.
3. Kök: I princip samtliga inspekterade kök med ordinärt skick och ordinär standard. Låg bänkhöjd, snickerier från byggåret. Maskinpark utbytt under hand. Standardförbättringar åligger varje enskild framtida bostadsrättsinnehavare. Mindre åtgärder i samband med nedan angivet byte av VA-stammar kan förekomma.
4. Våtrum: Samtliga inspekterade våtrum med standard från byggåret. Renovering av samtliga våtrum skall ske snarast i samband med nedan angivet byte av VA-stammar.
5. Avloppsstammar/vattenledningar: VA-stammar huvudsakligen från byggåret. Mindre kompletteringar och uppdateringar har förekommit över tid. Samtliga VA-stammar skall bytas snarast.
6. Radiatorer/värmesystem: Äldre radiatorer med moderna vred. Endast normalt löpande underhåll. Vattenburet värmesystem med uppvärmning genom oljeeldning, elkassett och bergvärmepump. Endast normalt löpande underhåll.
7. Elinstallationer: Elinstallationer av varierande ålder. Kompletteringar och uppdateringar har förekommit över tid. Fortsatt byte och uppdatering skall utföras snarast.
8. Ventilation: Självdragsventilation. Endast normalt löpande underhåll. Frånluftsventilation i förrådsutrymme i källare Örnstigen 1.
9. Källare: Normalt skick. Endast normalt löpande underhåll.
10. Vind: Krypvindar städas snarast.
11. Tvättstuga: Tvättstuga med äldre maskinpark och behov av förnyelse av ytskikt. Renoveras snarast.

- 12. Fasader:** Putsade fasader, troligtvis från byggåret, med sprickor, krackeleringar, släppor och ställvis partier med bomputs. Trädetaljer med rötskador och eftersatt målningsunderhåll. Omputsning av fasader samt visst utbyte och ommålning av trädetaljer skall utföras snarast.
- 13. Yttertak:** Yttertak med falsad lackad galvplåt. Endast normalt löpande underhåll.
- 14. Skorstenar:** Huvar eller droppskydd skall monteras snarast där så erfordras.
- 15. Fönster:** Samtliga fönster skall tätas och målas snarast. Ihopmålade fönster skall säras.
- 16. Balkonger:** Allmän översyn av balkongerna vad gäller sprickor, krackeleringar och släppor i betong samt målningsbehov av räcken skal utföras snarast.
- 17. Övrigt:** Skador i innervägg i lägenhet tillhörande Öberg/Laaksonen, Örnstigen 3 förutsätts åtgärdas av nuvarande fastighetsägare omgående.

9 FORTSATT UTREDNING

**Blivande
hyreslägenheter:**

Lägenhet som skall kvarstå/förbli hyresrätt efter ombildning till bostadsrättsförening bör besiktigas då ansvaret för inre underhåll kommer att åvila den blivande föreningen.

Eldstäder:

Eldstäder bör provtryckas av skorstensfejarmästare.

10 KOSTNADSANALYS

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

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

1 Renovering av badrum och byte av VA-stammar	3 600 000
2 Komplettering och uppdatering av elinstallationer	150 000
3 Städning av vindar	5 000
4 Renovering av tvättstug (maskinpark/ytskikt)	80 000
5 Omputsning fasad samt målning/byte trädetaljer	1 000 000
6 Krönbeslag till skorstenar	10 000
7 Renovering fönster (skrapning/målning/tätning)	150 000
8 Översyn balkonger	150 000
Totalt ca:	
S:a exkl. moms	5 145 000
S:a inkl. moms	6 431 250

Täby 2007-01-12

VÄRDIA JÆGER & J:SON

Jan Persson

Byggingenjör SBR

Fastigheten Täby Berguven 3

Undertecknad har utfört en teknisk besiktning av byggnaderna på ovan angiven fastighet i samband med att ombildning från hyresrätt till bostadsrätt skall ske. Resultatet av besiktningen finns redovisat i separat utlåtande daterat 2007-01-12.

Nu har undertecknad erhållit uppdraget att uppdatera i utlåtandet redovisad kostnadsanalys.

Sedan den ursprungliga besiktningen har en tidsrymd om ca 2,5 år förflutit. Under den tiden har priser för byggarbeten förändrats. Undertecknad bedömer att en genomsnittlig ökning av priserna på byggarbeten under den aktuella perioden har varit ca 5 %.

För beräkningar av den nya kostnadsanalysen har bl.a. Wikells Sektionsfakta, Repabs Underhållskostnader samt Byggnalys Prisbok använts i tillämpliga delar.

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.

Det förutsätts att inga andra extraordinära underhållsbehov uppkommit under den förflutna tiden sedan det ursprungliga besiktningstillfället.

Nedan presenteras den nya uppdaterade kostnadsanalysen med angivna åtgärder prissatta och avrundade i prisnivån juni 2010.

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

1 Renovering av badrum och byte av VA-stammar	3 800 000
2 Komplettering och uppdatering av elinstallationer	160 000
3 Städning av vindar	5 000
4 Renovering av tvättstuga (maskinpark/ytskikt)	85 000
5 Omputsning fasad samt målning/byte trädetaljer	1 050 000
6 Krönbeslag till skorstenar	10 000
7 Renovering fönster (skrapning/målning/tätning)	160 000
8 Översyn balkonger	160 000

Totalt ca:

S:a exkl. moms	5 430 000
S:a inkl. moms	6 787 500

Täby 2010-06-28

Eminenta

Jan Persson
Byggingenjör SBR