

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOCKERBITEN
Nacka kommun, Stockholms län
Org.nr: 769625-6374

EKONOMISK PLAN

Enligt bostadsrättsförordningen (SFS1991:630).

2013-02-26 (version 26 j)



EKONOMISKA PLANEN INNEHÅLLER FÖLJANDE RUBRIKER:

- A. Allmänna förutsättningar**
- B. Beskrivning av fastigheten**
- C. Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsplan**
- D. Föreningens årliga kostnader**
- E. Föreningens årliga intäkter**
- F. Prognos och känslighetsanalys**
- G. Särskilda förhållanden**

BILAGOR SOM BIFOGAS SEPARAT TILL DENNA PLAN:

- **Intyg**
Av Boverket behöriga att utfärda intyg av ekonomiska planer, enligt 3 kap. 2 § bostadsrättslagen med bilaga
- **FDS-utdrag med situationsplan**
- **Förenklad fastighetstaxering 2013**
- **Teknisk utredning av fastighetens skick**
- **Föreningens stadgar**

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen Sockerbiten, Nacka kommun, Stockholms län, registrerades 2012-12-11.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningen har antagit nya stadgar, vilka biläggs denna plan.

Fastigheterna och parterna för förvärvet

Bostadsrättsföreningen har för avsikt att förvärva fastigheterna Orminge 40:1 och 40:2 Nacka kommun med befintliga bostadsbyggnader som är uppförda 1970-71.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheterna av Kb Orminge Fastigheter 11, till en köpeskilling om 320 miljoner kronor.

Anslutning och finansiering

Planen grundar sig på att 193 av 276 bostäder (70 % av insatserna) ombildas till bostadsrätt inom ett år och att därmed de resterande 83 st bostäder, kvarstår som hyresbostäder med föreningen som värd.

Finansieringen av anskaffningskostnaden om 337 miljoner utgörs, förutom insatser om 166 miljoner och föreningslån om 159 miljoner, av en räntefri säljarrevers, om 12 miljoner. Vid tillträdet antas en anslutning om 65 % och en räntefri säljarrevers om 24 miljoner.

Fastighetens skick och finansiering av dess renoveringsbehov

Fastighetens skick beskrivs i statusbesiktning av Densia AB, daterad 2013-01-18.

Av denna sammanställning framgår att kostnaderna för åtgärdande av underhållsbehoven under 10-årsperioden inklusive moms och upphandlingskostnader bedöms uppgå till 5,64 miljoner kronor. Därutöver avsätts 1.37 miljoner kronor för ökat underhållsbehov avseende balkonger och fasadfogar vid dessa samt förbättring av den yttre miljön.

Totalt reserveras 7,01 miljoner kronor för eftersatt och planerat underhåll.

De badrum som renoverades 2003 saknar golvbrunn. I reserveringen för underhållsbehov ovan ingår därför ombyggnad och anslutning till ny golvbrunn (vilken lägenhetsinnehavaren installerar och bekostar) i dessa lägenheter i samband med att berörda bostadsrättshavare begär tillstånd för ombyggnad av sina badrum. Föreningen ansvarar och bekostar i sådana fall anslutningen till den nya golvbrunnen och anslutningen till befintlig avloppsledning genom en trumma i taket på underliggande lägenhet, inklusive återställande av ytskiktet av taket i den underliggande lägenheten. Bostadsrättshavare eller hyresgäst i en sådan lägenhet är därför skyldig att tillåta att föreningen utför åtgärden då den är av stor betydelse och då den är känd före föreningens förvärv och insatser och årsavgifter är satta under dessa förutsättningar behövs inga särskilda stämmobeslut när åtgärderna vidtas i respektive lägenhet även om ändringarna inte kommer att ske i samband med själva upplåtelseerna med bostadsrätt.

Fördelning av insatser och avgifter

I enlighet med föreningens stadgar, är årsavgiften beräknad utifrån andelstalen, som i huvudsak utgår från ytan på bostadslägenheten. Tillgång till hiss har påverkat andelstalen. Insatserna är anpassade till de aktuella marknadsvärdena för 1:or, 2:or och 3:or i området (hänsyn till tillgång till hiss för plan 1, 2, 3 och 4 är också medräknat).

Förutsättningar för denna Ekonomiska plan

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen 3 kap. § 1 har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastigheternas förvärv på ovan redovisade förslag till köpekontrakt, finansiering samt beräkning av tillkommande kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga intäkter och kostnader grundar sig på kända förhållanden och bedömningar gjorda i februari 2013.

Anskaffningskostnaden är slutligt fastställd.

Bedömd tid för tillträde och upplåtelse av bostadsrätter

Upplåtelse av bostadsrätt till bostadslägenheterna beräknas ske i maj 2013 eller så snart denna ekonomiska plan registrerats och föreningen har tillträtt fastigheterna.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

B 1 ALLMÄNNA FASTIGHETSDATA

Läge och adress

Nacka Orminge 40:2, Ornövägen 10-18 och
Nacka Orminge 40:1, Ornövägen 20-34
132 32 Saltsjö-Boo

Tomtareal

Totalt 29 530 m² varav
15 516 m² (Orminge 40:2) och 14 014 m² (Orminge 40:1).

Byggnadens form

12 flerfamiljshus i tre och fyra våningar med källare.
En byggnad med tvättstuga och en lokal.

Lägenheter

Totalt 276 st bostäder, 16 740 m²

Lokaler

Totalt 3 st om 149 m² varav en livsmedelsbutik om 60 m², en lokal om 80 m² samt en lagerlokal om 9 m². Föreningen kommer att bli frivilligt registrerad för moms.

Parkering

155 st parkeringsplatser, varav 53 st i garage, 101 st öppna samt en mc-plats.

Värme- och varmvattenförsörjning

Vattenburen värme från fjärrvärmecentral.

Servitut mm

Servitut gällande jakt (nyttjanderätt), kraftledning (avtalsservitut) och ledning (avtalsservitut) mm (se FDS-utdragen för Akt och rättighetsbeteckning).

Taxeringsår 2013 (enlig skatteverkets förenklade deklARATION)

Taxeringsvärde bostäder (mark och byggnader):	182 000 000 kronor
Taxeringsvärde lokal (mark och byggnad):	1 034 000 kronor
Taxeringsvärde totalt:	183 034 000 kronor

Taxeringsvärde byggnad;	124 938 000 kronor
Taxeringsvärde mark:	58 096 000 kronor
Taxeringsvärde totalt:	183 034 000 kronor

Försäkring

Fullvärdes- och styrelseansvarsförsäkring kommer att tecknas senast vid tillträde.

B 2 BYGGNADSBESKRIVNING

Grundläggning

Grundmurar eller plintar till berg

Stomme

Betong

Bjälklag

Betong

Fasader

Betong

Fönster

2 - glas kopplade med yttre bågen i metall. Karmar är klädda i plåt. Yttre glaset är utbytt till ett isolerglas.

Yttertak

Låglutande motfallstak med takbeläggning av tjärpapp.

Trapphus och entréer

Betongmosaik på golv i trapp och plattor av vinyl.
Målade väggar och tak.

Ventilation

Mekanisk frekvensstyrd till- och frånluft.

Lägenhetsförråd

Finns i källare eller i lägenheterna.

Hiss

9 st hydralhissar.

Tvättstuga

Finns i separat byggnad.

Sophantering

Sopkärl placerade i separata utrymmen i byggnaderna.

Balkonger

Balkongplattor i betong.
Räcken i metall

Skyddsrum

4 st skyddsrum

B 3 RUMSBESKRIVNING

Hall

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Målade/tapet
T	Målat

Vardagsrum

G	Parkett
V	Tapet
T	Målat

Sovrum

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Tapet
T	Målat

Kök

G	Plastmatta/Linoleummatta
V	Tapet/Målade
T	Målat
Ö	Normal/enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, spis med ugn, kyl och frys.

Bad/duschrum

G	Klinker
V	Kakel
T	Målat
Ö	Normal/enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC, tvättställ.

Balkonger

G	Betong
Räcke	Metall med skärmar av plåt

C. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD OCH FINANSIERINGSPLAN

ANSKAFFNINGSKOSTNADER

Köpeskilling				320 000 000
Lagfartskostnad	320 000 000	1,5%		4 800 825
Pantbrev				435 975
Brf-ombildning, besiktning, intygsgivning, mm				3 380 000
Moms	3 380 000	25%		845 000
Fond				7 012 500
Disponibelt/kassa				284 542
Summa slutgiltig anskaffningskostnad (AK)				336 758 842

Pantbrev

Befintliga	-137 020 000			
Lån	158 800 000			
Nya pantbrev	21 780 000	2%	375	435 975

FOND		Upphandl.	Moms	Ackumul.	
Omgående	50 000	5 000	13 750	68 750	68 750
Inom 3 år	2 750 000	275 000	756 250	3 850 000	3 781 250
Inom 5 år	1 300 000	130 000	357 500	5 637 500	1 787 500
Inom 10 år (balko)	500 000	50 000	137 500	6 325 000	687 500
Övrigt (utv miljö)	500 000	50 000	137 500	7 012 500	687 500
Summa fond	5 100 000	510 000	1 402 500	415 kr/kvm	7 012 500

FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	(47,2%)	158 800 000
Insatser	(49,3%)	166 094 919
Revers	(3,5%)	11 863 923
Summa	(100%)	336 758 842

FÖRENINGSLÅN	Bindning	Ränta	
Lån 1	10 år	4,51%	39 700 000
Lån 2	7 år	4,19%	39 700 000
Lån 3	5 år	3,87%	39 700 000
Lån 4	3 mån	4,00%	39 700 000
Summa		4,14%	9 403 kr/kvm 158 800 000

Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

INSATSER

Insats alla lägenheter	276 lgh	100%	237 278 456
Ej upplåtna	83 lgh	-30%	-71 183 537
Summa insatser	193 lgh	70%	166 094 919

REVERS

Summa	0,00%	11 863 923
--------------	--------------	-------------------

D. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader (se specifikation nedan)

Ränta föreningslån	(16 889 kvm)	390 kr/kvm	6 578 290	
Ränta revers	(16 889 kvm)	0 kr/kvm	0	
			6 578 290	6 578 290

Fastighetsskatt (se specifikation nedan)

Bostäder	56 200 000	276 lgh	1 210 kr/lg	333 960	
Lokaler	1 034 000		1,00%	10 340	
Summa	57 234 000		20 kr/kvm	344 300	344 300

Avskrivning

Seriell avskrivning 60 år			162 623	162 623
---------------------------	--	--	---------	---------

Driftkostnader (schablonberäkning)

Bostäder	16 740 kvm	380 kr/kvm	6 361 200	
Lokaler	149 kvm	280 kr/kvm	41 720	
Summa	16 889 kvm	379 kr/kvm	6 402 920	6 402 920

Underhållskostnader (schablonberäkning)

Bost. (Brf)	11 718 kvm	20 kr/kvm	234 360	
Bost. (Hyr)	5 022 kvm	45 kr/kvm	225 990	
Lokaler	149 kvm	20 kr/kvm	2 980	
Park (adm.)	328 021 kr	5%	16 401	
Summa			479 731	479 731

Planerat underhåll (är finansierat för 10 år i fond)

Hyreslgh.	83 lgh	4 000 kr/lg	331 200	331 200
-----------	--------	-------------	---------	---------

Summa Drift och underhåll	(16 889 kvm)		7 213 851	7 213 851
----------------------------------	---------------------	--	------------------	-----------

Summa kostnader exkl. kapitalkost.*	(16 889 kvm)	457 kr/kvm	7 720 774	7 720 774
--	---------------------	-------------------	------------------	-----------

* Enligt kända uppgifter är kostnaderna 6 830 000 kr, men vid en ombildning tillkommer alltid extra kostnader, varför erfarenhetsmässiga högre schablonvärden används.

Summa kostnader totalt	(16 889 kvm)	847 kr/kvm	14 299 064
-------------------------------	---------------------	-------------------	-------------------

Kapitalkostnader

Lån	Bind.*	Kr*	Ränta	Räntek.	Amortering**	Kapitalk.
Lån 1	10 år	39 700 000	4,51%	1 790 470		1 790 470
Lån 2	7 år	39 700 000	4,19%	1 663 430		1 663 430
Lån 3	5 år	39 700 000	3,87%	1 536 390		1 536 390
Lån 4	3 mån	39 700 000	4,00%	1 588 000		1 588 000
Summa		158 800 000	4,14%	6 578 290	0	6 578 290

*Fördelningen av lånedelar och löptider, kan bli andra vid den slutgiltiga placeringen.

** Eftersom amorteringen kommer utgöras av ombildade hyreslägenheter är den inte medtagen. Dock finns ett utrymme som motsvarar avskrivningen.

Revers	Ränta	Räntek.	Amortering	Kapitalk.
Summa	11 863 923	0,00%	0	0

Fastighetstaxering 2013 (enligt skatteverkets förenklade deklARATION, ATF 2013)

	Bostäder	Lokaler	Orm. 40:1	Orm. 40:2	Tot tax
Mark Orm 40:1	35 000 000	96 000	35 096 000		58 096 000
Mark Orm 40:2	23 000 000			23 000 000	
Byggnad Orm 40:1	75 000 000	938 000	75 938 000		124 938 000
Byggnad Orm 40:2	49 000 000			49 000 000	
Summa	182 000 000	1 034 000	111 034 000	72 000 000	183 034 000

E. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Bostadsrätter

a/m ²	m ²	Andel*	Antal	Avgifter	Summa
684	11 718	70%	193 lgh	8 018 905	8 018 905

* Andelen är beräknad utifrån insatserna

Hysesrätter

h/m ²	m ²	Antal	Tillägg	Hyrer	Summa
1 118	5 022	83 lgh	84 455	5 528 312	5 612 767

Lokaler och Parkering

h/m ²	m ²	Park.hyrer	Hyrer	Summa
314	149	620 652	46 740	667 392

Totalt

m ²	Övriga hyrer	Tillägg	Hyrer	Avgifter	Totalt
16 889	620 652	84 455	5 575 052	8 018 905	14 299 064

Ornövägen (första siffran är gatuadress)

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg *	Bashyra ** inkl höjn 1,5%	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
20 001	61	2	200	5 253	3 411	40 929	865 286	0,3573%
20 002	61	2	154	5 180	3 411	40 929	865 286	0,3573%
20 003	37	1	114	3 705	2 258	27 094	689 236	0,2365%
20 004	81	3	35	6 868	4 468	53 612	984 413	0,4680%
20 005	81	3	155	6 900	4 468	53 612	984 413	0,4680%
20 006	61	2		5 342	3 459	41 506	875 350	0,3623%
20 007	37	1	67	3 835	2 306	27 670	699 300	0,2415%
20 008	81	3	103	7 010	4 516	54 188	994 478	0,4730%
20 009	81	3	65	7 010	4 516	54 188	994 478	0,4730%
20 010	37	1	97	3 781	2 306	27 670	699 300	0,2415%
20 011	61	2		5 278	3 459	41 506	875 350	0,3623%
20 012	61	2	180	5 497	3 459	41 506	875 350	0,3623%
20 013	37	1	35	3 795	2 306	27 670	699 300	0,2415%
20 014	81	3	35	7 154	4 516	54 188	994 478	0,4730%
20 015	81	3	305	7 154	4 516	54 188	994 478	0,4730%
20 016	37	1	36	3 978	2 306	27 670	699 300	0,2415%
20 017	61	2	36	5 360	3 459	41 506	875 350	0,3623%
20 018	61	2	36	5 385	3 459	41 506	875 350	0,3623%
20 019	37	1	67	3 809	2 306	27 670	699 300	0,2415%
20 020	81	3	69	7 132	4 516	54 188	994 478	0,4730%
20 021	81	3	111	7 274	4 516	54 188	994 478	0,4730%
20 022	37	1		3 869	2 306	27 670	699 300	0,2415%
20 023	61	2		5 320	3 459	41 506	875 350	0,3623%
24 024	81	3	241	6 961	4 468	53 612	984 413	0,4680%
24 025	81	3	36	6 992	4 468	53 612	984 413	0,4680%
24 026	37	1	32	3 758	2 258	27 094	689 236	0,2365%
24 027	61	2	220	5 654	3 411	40 929	865 286	0,3573%
24 028	61	2	36	5 586	3 411	40 929	865 286	0,3573%
24 029	61	2		5 594	3 411	40 929	865 286	0,3573%
24 030	37	1	131	3 939	2 258	27 094	689 236	0,2365%
24 031	81	3	436	7 021	4 468	53 612	984 413	0,4680%
24 032	81	3	162	7 119	4 468	53 612	984 413	0,4680%
24 033	37	1	200	3 876	2 258	27 094	689 236	0,2365%
24 034	61	2	330	5 814	3 411	40 929	865 286	0,3573%
24 035	61	2		5 562	3 411	40 929	865 286	0,3573%
24 036	37	1	22	4 018	2 258	27 094	689 236	0,2365%

Ornövägen (första siffran är gatuadress)

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg *	Bashyra ** inkl höjn 1,5%	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
24 037	81	3		7 120	4 468	53 612	984 413	0,4680%
24 038	81	3		7 021	4 468	53 612	984 413	0,4680%
24 039	37	1	103	3 756	2 258	27 094	689 236	0,2365%
24 040	61	2		5 662	3 411	40 929	865 286	0,3573%
26 041	81	3	144	6 885	4 468	53 612	984 413	0,4680%
26 042	81	3	35	6 998	4 468	53 612	984 413	0,4680%
26 043	37	1		3 884	2 258	27 094	689 236	0,2365%
26 044	61	2	32	5 681	3 411	40 929	865 286	0,3573%
26 045	61	2	32	5 479	3 411	40 929	865 286	0,3573%
26 046	61	2		5 640	3 459	41 506	875 350	0,3623%
26 047	37	1	135	3 781	2 306	27 670	699 300	0,2415%
26 048	81	3	169	7 076	4 516	54 188	994 478	0,4730%
26 049	81	3		7 111	4 516	54 188	994 478	0,4730%
26 050	37	1	151	3 781	2 306	27 670	699 300	0,2415%
26 051	61	2		5 577	3 459	41 506	875 350	0,3623%
26 052	61	2	35	5 592	3 459	41 506	875 350	0,3623%
26 053	37	1	100	3 924	2 306	27 670	699 300	0,2415%
26 054	81	3	303	7 214	4 516	54 188	994 478	0,4730%
26 055	81	3	225	7 149	4 516	54 188	994 478	0,4730%
26 056	37	1		3 908	2 306	27 670	699 300	0,2415%
26 057	61	2		5 592	3 459	41 506	875 350	0,3623%
26 058	61	2	32	5 618	3 459	41 506	875 350	0,3623%
26 059	37	1	35	3 809	2 306	27 670	699 300	0,2415%
26 060	81	3		7 080	4 516	54 188	994 478	0,4730%
26 061	81	3	187	7 156	4 516	54 188	994 478	0,4730%
26 062	37	1	67	3 999	2 306	27 670	699 300	0,2415%
26 063	61	2		5 684	3 459	41 506	875 350	0,3623%
28 064	81	3	32	6 900	4 468	53 612	984 413	0,4680%
28 065	81	3	416	6 988	4 468	53 612	984 413	0,4680%
28 066	37	1	133	3 825	2 258	27 094	689 236	0,2365%
28 067	61	2		5 479	3 411	40 929	865 286	0,3573%
28 068	61	2	96	5 528	3 411	40 929	865 286	0,3573%
28 069	61	2	254	5 693	3 459	41 506	875 350	0,3623%
28 070	37	1	110	3 653	2 306	27 670	699 300	0,2415%
28 071	81	3	174	7 010	4 516	54 188	994 478	0,4730%
28 072	81	3	36	7 167	4 516	54 188	994 478	0,4730%
28 073	37	1		3 910	2 306	27 670	699 300	0,2415%
28 074	61	2	125	5 640	3 459	41 506	875 350	0,3623%
28 075	61	2	248	5 659	3 459	41 506	875 350	0,3623%
28 076	37	1	191	3 670	2 306	27 670	699 300	0,2415%
28 077	81	3	159	7 225	4 516	54 188	994 478	0,4730%
28 078	81	3	45	7 195	4 516	54 188	994 478	0,4730%
28 079	37	1	67	3 795	2 306	27 670	699 300	0,2415%
28 080	61	2		5 721	3 459	41 506	875 350	0,3623%
28 081	61	2	77	5 691	3 459	41 506	875 350	0,3623%
28 082	37	1	151	3 687	2 306	27 670	699 300	0,2415%
28 083	81	3	225	7 319	4 516	54 188	994 478	0,4730%
28 084	81	3	32	7 094	4 516	54 188	994 478	0,4730%
28 085	37	1	133	3 809	2 306	27 670	699 300	0,2415%
28 086	61	2	65	5 618	3 459	41 506	875 350	0,3623%

Ornövägen (första siffran är gatuadress)

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg *	Bashyra ** inkl höjn 1,5%	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
30 087	81	3	101	7 011	4 468	53 612	984 413	0,4680%
30 088	81	3	109	6 958	4 468	53 612	984 413	0,4680%
30 089	37	1		3 758	2 258	27 094	689 236	0,2365%
30 090	61	2	80	5 533	3 411	40 929	865 286	0,3573%
30 091	61	2		5 587	3 411	40 929	865 286	0,3573%
30 092	61	2	198	5 737	3 459	41 506	875 350	0,3623%
30 093	37	1	32	3 912	2 306	27 670	699 300	0,2415%
30 094	81	3	268	7 068	4 516	54 188	994 478	0,4730%
30 095	81	3	322	7 213	4 516	54 188	994 478	0,4730%
30 096	37	1	32	3 781	2 306	27 670	699 300	0,2415%
30 097	61	2	251	5 626	3 459	41 506	875 350	0,3623%
30 098	61	2	32	5 760	3 459	41 506	875 350	0,3623%
30 099	37	1	202	3 795	2 306	27 670	699 300	0,2415%
30 100	81	3		7 152	4 516	54 188	994 478	0,4730%
30 101	81	3		7 096	4 516	54 188	994 478	0,4730%
30 102	37	1	151	3 988	2 306	27 670	699 300	0,2415%
30 103	61	2		5 577	3 459	41 506	875 350	0,3623%
30 104	61	2	96	5 604	3 459	41 506	875 350	0,3623%
30 105	37	1	227	3 869	2 306	27 670	699 300	0,2415%
30 106	81	3	178	7 117	4 516	54 188	994 478	0,4730%
30 107	81	3	220	7 049	4 516	54 188	994 478	0,4730%
30 108	37	1	103	3 869	2 306	27 670	699 300	0,2415%
30 109	61	2		5 604	3 459	41 506	875 350	0,3623%
32 110	61	2		5 479	3 411	40 929	865 286	0,3573%
32 111	61	2	10	5 528	3 411	40 929	865 286	0,3573%
32 112	37	1	62	3 818	2 258	27 094	689 236	0,2365%
32 113	81	3	326	6 843	4 468	53 612	984 413	0,4680%
32 114	81	3		6 974	4 468	53 612	984 413	0,4680%
32 115	61	2	32	5 577	3 459	41 506	875 350	0,3623%
32 116	37	1		3 910	2 306	27 670	699 300	0,2415%
32 117	81	3		6 956	4 516	54 188	994 478	0,4730%
32 118	81	3	86	7 085	4 516	54 188	994 478	0,4730%
32 119	37	1	34	3 738	2 306	27 670	699 300	0,2415%
32 120	61	2	65	5 634	3 459	41 506	875 350	0,3623%
32 121	61	2	427	5 724	3 459	41 506	875 350	0,3623%
32 122	37	1		3 795	2 306	27 670	699 300	0,2415%
32 123	81	3		7 167	4 516	54 188	994 478	0,4730%
32 124	81	3	142	6 978	4 516	54 188	994 478	0,4730%
32 125	37	1		3 795	2 306	27 670	699 300	0,2415%
32 126	61	2		5 721	3 459	41 506	875 350	0,3623%
32 127	61	2		5 618	3 459	41 506	875 350	0,3623%
32 128	37	1	129	3 809	2 306	27 670	699 300	0,2415%
32 129	81	3		7 004	4 516	54 188	994 478	0,4730%
32 130	81	3		7 171	4 516	54 188	994 478	0,4730%
32 131	37	1	159	3 925	2 306	27 670	699 300	0,2415%
32 132	61	2	214	5 745	3 459	41 506	875 350	0,3623%
32 133	61	2	230	5 607	3 459	41 506	875 350	0,3623%
32 134	37	1		3 647	2 306	27 670	699 300	0,2415%
32 135	81	3		7 164	4 516	54 188	994 478	0,4730%
32 136	81	3	36	7 116	4 516	54 188	994 478	0,4730%

Ornövägen (första siffran är gatuadress)

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg *	Bashyra ** inkl höjn 1,5%	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
32 137	37	1	32	3 946	2 306	27 670	699 300	0,2415%
32 138	61	2	207	5 639	3 459	41 506	875 350	0,3623%
34 139	81	3	176	6 723	4 468	53 612	984 413	0,4680%
34 140	81	3	165	7 041	4 468	53 612	984 413	0,4680%
34 141	37	1		3 834	2 258	27 094	689 236	0,2365%
34 142	61	2	144	5 545	3 411	40 929	865 286	0,3573%
34 143	61	2	110	5 455	3 411	40 929	865 286	0,3573%
34 144	61	2	65	5 552	3 459	41 506	875 350	0,3623%
34 145	37	1	32	3 781	2 306	27 670	699 300	0,2415%
34 146	81	3		6 995	4 516	54 188	994 478	0,4730%
34 147	81	3		6 995	4 516	54 188	994 478	0,4730%
34 148	37	1	127	3 781	2 306	27 670	699 300	0,2415%
34 149	61	2		5 753	3 459	41 506	875 350	0,3623%
34 150	61	2	189	5 644	3 459	41 506	875 350	0,3623%
34 151	37	1	103	3 795	2 306	27 670	699 300	0,2415%
34 152	81	3		6 855	4 516	54 188	994 478	0,4730%
34 153	81	3		6 853	4 516	54 188	994 478	0,4730%
34 154	37	1	32	3 891	2 306	27 670	699 300	0,2415%
34 155	61	2	230	5 699	3 459	41 506	875 350	0,3623%
34 156	61	2		5 627	3 459	41 506	875 350	0,3623%
34 157	37	1	167	3 869	2 306	27 670	699 300	0,2415%
34 158	81	3	281	7 153	4 516	54 188	994 478	0,4730%
34 159	81	3		6 759	4 516	54 188	994 478	0,4730%
34 160	37	1	101	3 809	2 306	27 670	699 300	0,2415%
34 161	61	2	174	5 449	3 459	41 506	875 350	0,3623%
34 162	61	2	246	5 469	3 459	41 506	875 350	0,3623%
34 163	37	1		3 829	2 306	27 670	699 300	0,2415%
34 164	81	3		6 790	4 516	54 188	994 478	0,4730%
34 165	81	3	86	7 194	4 516	54 188	994 478	0,4730%
34 166	37	1	67	3 958	2 306	27 670	699 300	0,2415%
34 167	61	2		5 340	3 459	41 506	875 350	0,3623%
10 001	61	2		5 547	3 411	40 929	865 286	0,3573%
10 002	61	2	176	5 479	3 411	40 929	865 286	0,3573%
10 003	37	1	105	3 834	2 258	27 094	689 236	0,2365%
10 004	81	3	159	7 080	4 468	53 612	984 413	0,4680%
10 005	81	3		7 171	4 468	53 612	984 413	0,4680%
10 006	61	2	32	5 706	3 459	41 506	875 350	0,3623%
10 007	37	1	67	3 964	2 306	27 670	699 300	0,2415%
10 008	81	3		7 197	4 516	54 188	994 478	0,4730%
10 009	81	3		7 199	4 516	54 188	994 478	0,4730%
10 010	37	1	103	3 835	2 306	27 670	699 300	0,2415%
10 011	61	2		5 577	3 459	41 506	875 350	0,3623%
10 012	61	2		5 592	3 459	41 506	875 350	0,3623%
10 013	37	1	32	3 795	2 306	27 670	699 300	0,2415%
10 014	81	3		7 023	4 516	54 188	994 478	0,4730%
10 015	81	3	103	7 086	4 516	54 188	994 478	0,4730%
10 016	37	1	92	3 912	2 306	27 670	699 300	0,2415%
10 017	61	2		5 592	3 459	41 506	875 350	0,3623%
10 018	61	2	224	5 684	3 459	41 506	875 350	0,3623%
10 019	37	1	67	3 869	2 306	27 670	699 300	0,2415%

Ornövägen (första siffran är gatuadress)

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg *	Bashyra ** inkl höjn 1,5%	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
10 020	81	3	248	7 117	4 516	54 188	994 478	0,4730%
10 021	81	3	200	7 125	4 516	54 188	994 478	0,4730%
10 022	37	1		3 809	2 306	27 670	699 300	0,2415%
10 023	61	2	266	5 684	3 459	41 506	875 350	0,3623%
12 024	81	3		6 940	4 468	53 612	984 413	0,4680%
12 025	81	3	175	7 051	4 468	53 612	984 413	0,4680%
12 026	37	1		3 758	2 258	27 094	689 236	0,2365%
12 027	61	2	136	5 447	3 411	40 929	865 286	0,3573%
12 028	61	2		5 673	3 411	40 929	865 286	0,3573%
12 029	61	2		5 696	3 459	41 506	875 350	0,3623%
12 030	37	1	60	3 910	2 306	27 670	699 300	0,2415%
12 031	81	3		7 113	4 516	54 188	994 478	0,4730%
12 032	81	3		7 163	4 516	54 188	994 478	0,4730%
12 033	37	1	35	3 957	2 306	27 670	699 300	0,2415%
12 034	61	2	103	5 647	3 459	41 506	875 350	0,3623%
12 035	61	2	35	5 673	3 459	41 506	875 350	0,3623%
12 036	37	1	99	3 983	2 306	27 670	699 300	0,2415%
12 037	81	3	341	7 195	4 516	54 188	994 478	0,4730%
12 038	81	3	223	7 006	4 516	54 188	994 478	0,4730%
12 039	37	1	117	3 795	2 306	27 670	699 300	0,2415%
12 040	61	2		5 705	3 459	41 506	875 350	0,3623%
12 041	61	2	153	5 748	3 459	41 506	875 350	0,3623%
12 042	37	1	35	3 869	2 306	27 670	699 300	0,2415%
12 043	81	3		7 162	4 516	54 188	994 478	0,4730%
12 044	81	3	136	7 100	4 516	54 188	994 478	0,4730%
12 045	37	1	35	3 809	2 306	27 670	699 300	0,2415%
12 046	61	2	40	5 814	3 459	41 506	875 350	0,3623%
12 047	61	2		5 639	3 459	41 506	875 350	0,3623%
12 048	37	1	103	3 886	2 306	27 670	699 300	0,2415%
12 049	81	3		7 063	4 516	54 188	994 478	0,4730%
12 050	81	3	73	7 136	4 516	54 188	994 478	0,4730%
12 051	37	1		3 886	2 306	27 670	699 300	0,2415%
12 052	61	2		5 761	3 459	41 506	875 350	0,3623%
14 053	61	2	36	5 332	3 411	40 929	865 286	0,3573%
14 054	61	2		5 248	3 411	40 929	865 286	0,3573%
14 055	37	1	54	3 758	2 258	27 094	689 236	0,2365%
14 056	81	3	26	7 095	4 468	53 612	984 413	0,4680%
14 057	81	3		6 952	4 468	53 612	984 413	0,4680%
14 058	61	2	36	5 278	3 459	41 506	875 350	0,3623%
14 059	37	1	103	3 781	2 306	27 670	699 300	0,2415%
14 060	81	3	251	6 995	4 516	54 188	994 478	0,4730%
14 061	81	3	241	7 159	4 516	54 188	994 478	0,4730%
14 062	37	1	110	3 843	2 306	27 670	699 300	0,2415%
14 063	61	2		5 458	3 459	41 506	875 350	0,3623%
14 064	61	2		5 293	3 459	41 506	875 350	0,3623%
14 065	37	1	217	3 795	2 306	27 670	699 300	0,2415%
14 066	81	3		7 017	4 516	54 188	994 478	0,4730%
14 067	81	3		7 210	4 516	54 188	994 478	0,4730%
14 068	37	1	67	3 852	2 306	27 670	699 300	0,2415%
14 069	61	2		5 360	3 459	41 506	875 350	0,3623%

Ornövägen (första siffran är gatuadress)

Lgh nr	Yta m ²	Rum & kök	Tillägg *	Bashyra ** inkl höjn 1,5%	Avgift mån	Avgift år	Insats	Andelstal
14 070	61	2	166	5 483	3 459	41 506	875 350	0,3623%
14 071	37	1		3 869	2 306	27 670	699 300	0,2415%
14 072	81	3		7 043	4 516	54 188	994 478	0,4730%
14 073	81	3		7 169	4 516	54 188	994 478	0,4730%
14 074	37	1	115	3 999	2 306	27 670	699 300	0,2415%
14 075	61	2		5 388	3 459	41 506	875 350	0,3623%
16 076	61	2		5 547	3 411	40 929	865 286	0,3573%
16 077	61	2	232	5 599	3 411	40 929	865 286	0,3573%
16 078	37	1	32	3 731	2 258	27 094	689 236	0,2365%
16 079	81	3	200	6 900	4 468	53 612	984 413	0,4680%
16 080	81	3	196	7 089	4 468	53 612	984 413	0,4680%
16 081	61	2		5 646	3 411	40 929	865 286	0,3573%
16 082	37	1	36	3 873	2 258	27 094	689 236	0,2365%
16 083	81	3		6 979	4 468	53 612	984 413	0,4680%
16 084	81	3	67	7 177	4 468	53 612	984 413	0,4680%
16 085	37	1	32	3 873	2 258	27 094	689 236	0,2365%
16 086	61	2	160	5 669	3 411	40 929	865 286	0,3573%
16 087	61	2		5 618	3 411	40 929	865 286	0,3573%
16 088	37	1	67	3 756	2 258	27 094	689 236	0,2365%
16 089	81	3	2	7 158	4 468	53 612	984 413	0,4680%
16 090	81	3	97	7 101	4 468	53 612	984 413	0,4680%
16 091	37	1	32	3 756	2 258	27 094	689 236	0,2365%
16 092	61	2		5 686	3 411	40 929	865 286	0,3573%
18 093	81	3		6 935	4 468	53 612	984 413	0,4680%
18 094	81	3	35	7 108	4 468	53 612	984 413	0,4680%
18 095	37	1	132	3 758	2 258	27 094	689 236	0,2365%
18 096	61	2	268	5 590	3 411	40 929	865 286	0,3573%
18 097	61	2		5 479	3 411	40 929	865 286	0,3573%
18 098	61	2	214	5 706	3 411	40 929	865 286	0,3573%
18 099	37	1		3 936	2 258	27 094	689 236	0,2365%
18 100	81	3	71	6 979	4 468	53 612	984 413	0,4680%
18 101	81	3		6 979	4 468	53 612	984 413	0,4680%
18 102	37	1		3 816	2 258	27 094	689 236	0,2365%
18 103	61	2	155	5 618	3 411	40 929	865 286	0,3573%
18 104	61	2	67	5 748	3 411	40 929	865 286	0,3573%
18 105	37	1	32	3 816	2 258	27 094	689 236	0,2365%
18 106	81	3	418	7 096	4 468	53 612	984 413	0,4680%
18 107	81	3	65	6 947	4 468	53 612	984 413	0,4680%
18 108	37	1	67	4 084	2 258	27 094	689 236	0,2365%
18 109	61	2		5 608	3 411	40 929	865 286	0,3573%
S:a	16 740		23 460	1 535 642	954 632	11 455 579	237 278 456	100%

* Nuvarande tillägg till hyran för gjorda tillval.

** Nuvarande hyra före ombildning med en höjning om 1,5 % för 2013.

Totalt

	m ²	Tillägg år	Bashyra år	Tot hyra år	Avgift år	Insats kr	Andelstal
S:a	16 740	281 517	18 427 706	18 709 223	11 455 579	237 278 456	100,0%

Fördelning av ytor, hyror, avgifter mm, vid en anslutning om 70%

	m ²	Tillägg år	Bashyra år	Avgift år	Insats kr	
Hyr	5 022	84 455	5 528 312		(71 183 537)	30%
Bo.r.	11 718			8 018 905	166 094 919	70%

Lokaler och Parkering

Nr	m ²	Anv	Kr/m ²	Tot.år	Outhyrd*	Hyra/år	Värm/index	Skatt
Lok 1	60	Kontor	777	46 620		46 620		
Lok	9	Butik		0		0		
	80	Lager	2	120		120		
Parkering				292 631	-16 516	309 147		
Garage				293 305	-5 782	299 087		
Mc				3 216		3 216		
Besöksparkering				31 500	-3 500	35 000		
S:a	149			667 392	-25 798	693 190	0	0

Hysesintäkterna är angivna exklusive moms (i de fall de är momspliktiga).

* Avdrag har gjorts med schablon om 10 % av intäkterna av gästparkering

F. 1.1 PROGNOSE

Kostnader (alla belopp i Tkr)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta föreningslån	6 578	6 578	6 578	6 578	6 578	6 578	6 578
Ränta revers	0	0	0	0	0	0	0
Amortering revers	0	0	0	0	0	0	0
Amortering lån	0	0	0	0	0	0	0
Summa	6 578	6 578	6 578	6 578	6 578	6 578	6 578
Drift *	6 403	6 531	6 662	6 795	6 931	7 069	7 805
Plan. Underhåll*	331	338	345	351	359	366	404
Löp underhåll *	480	489	499	509	519	530	585
Avskrivning ***	163	176	191	206	223	242	359
Fast skatt/avgift **	344	351	358	365	373	380	420
Summa	7 721	7 885	8 054	8 227	8 404	8 586	9 572

Intäkter (alla belopp i Tkr)

Erforderliga i.	14 299	14 464	14 632	14 805	14 983	15 165	16 151
Hysesintäkter	-5 575	-5 575	-5 575	-5 575	-5 575	-5 575	-5 575
Tillägg	-84	-84	-84	-84	-84	-84	-84
Parkering	-621	-621	-621	-621	-621	-621	-621
Erford. avgift.	8 019	8 183	8 352	8 525	8 703	8 885	9 871

Intäkter (årsavgifter per m²/år)

Erforderliga	684	698	713	728	743	758	842
---------------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Antaganden

Föreningslån	158 800	158 800	158 800	158 800	158 800	158 800	158 800
Snittränta	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%	4,14%
Revers	11 864	11 864	11 864	11 864	11 864	11 864	11 864
Reversränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Hysesintäkter	5 575	5 575	5 575	5 575	5 575	5 575	5 575
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Tax. lokaler **	1 034	1 055	1 076	1 097	1 119	1 142	1 260
Fa. avgift bost. **	334	341	347	354	361	369	407

* Kostnadsutvecklingen för * markerad post förutsätts följa inflationen

** Taxeringsvärdet samt fastighetsavgiften förutsätts följa inflationen.

*** Avskrivning enligt seriell avskrivningsplan.

F. 1.2 KÄNSLIGHETSANALYS

Fast inflation enligt antaganden ovan men olika räntesatser (årsavgifter per m²/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Ränta 4,1%	684	698	713	728	743	758	842
Ränta 5,1%	820	834	848	863	878	894	978
Ränta 5,6%	882	896	910	925	940	956	1 040
Ränta 6,1%	955	969	984	999	1 014	1 029	1 113

Fast snittränta enligt antaganden ovan men olika inflation (årsavgifter per m²/år)

År	1	2	3	4	5	6	11
Inflation 2,0%	684	698	713	728	743	758	842
Inflation 3,0%	684	705	726	748	770	794	919
Inflation 4,0%	684	711	739	769	799	831	1 003

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1.


Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med tillval med belopp som angivits i denna plan eller i enlighet med vad styrelsen annorlunda beslutar.

2.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver

Nacka 2013-02-26

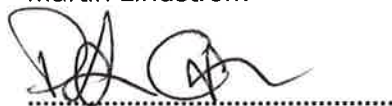
Bostadsrättsföreningen Sockerbiten



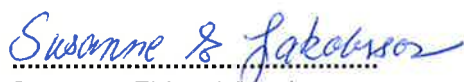
Britta Strand



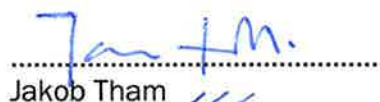
Martin Lindström



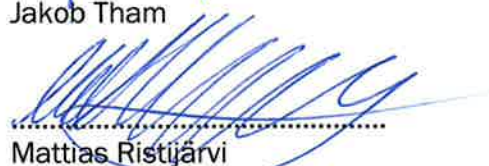
Patrick Karlsson



Susanne Eklund-Jacobsson
Ekelund



Jakob Tham



Mattias Ristjärvi



Tobias Rokka

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2013-02-26 för bostadsrättsföreningen Sockerbiten, Nacka kommun, med org.nr 769625-6374.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

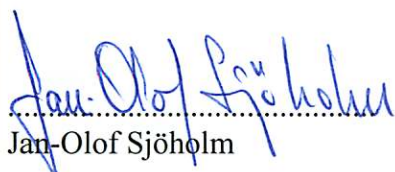
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 4 mars 2013


Jan-Olof Sjöholm


Björn Olofsson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnadskalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2012-03-04 för Brf Sockerbiten

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2013-02-18

Föreningens stadgar registrerade 2012-12-11

Fastighetsfakta 2012-11-29

Teknisk utredning 2013-01-18

Förslag till avtal om köp och skuldebrev

Offert SBAB BANK 2013-02-27

Beräkning taxeringsvärde 2013-02-22

Hysesdebiteringslista

**Fastighet****Beteckning**

Nacka Orminge 40:2

Senaste ändringen i allmänna delen

2001-02-15

Senaste ändringen i inskrivningsdelen

2009-02-12

Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen

2012-11-05

Nyckel:

010378603

Församling

Boo

Adress**Adress**Ornövägen 10-18
132 32 Saltsjö-Boo**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6581456.4	685411.9	6579579.0	164766.3	NACKA

**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	1 5516 kvm	1 5516 kvm	

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
969611-1336 Kb Orminge Fastigheter 11 C/O Wallenstam AB 401 84 Göteborg	1/1	1995-05-29	16794

Köp (även transportköp): 1995-03-01
 Köpeskilling: 17.000.000 SEK, avser hela fastigheten.
Anmärkning: Beviljad 95/25725

Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 8

Totalt belopp: 54.475.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	5.800.000 SEK	1971-12-15	15687
4	800.000 SEK	1971-12-15	15688
5	10.400.000 SEK	1995-02-02	3793
6	2.200.000 SEK	1995-03-31	10074
8	7.800.000 SEK	1996-03-29	12190
9	10.000.000 SEK	2000-10-31	23544A
Anmärkning: Utbyte 01/17331			
10	4.475.000 SEK	2000-10-31	23544B
Innehavare: 01/17333 Handelsbanken Box 53180 40015 Göteborg			
Anmärkning: Utbyte 01/17331			
11	13.000.000 SEK	2009-02-12	5580

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt jakt	1950-01-04	55
2	Avtalsservitut kraftledning	1967-01-25	378
7	Avtalsservitut ledning mm	1995-06-19	19302

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	01-IM8-95/19302.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning:	1970-02-03	0182K-7871
Zirkonen		
Stadsplan: S	1975-10-30	0182K-8809
259		

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)
118142-1
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår

2011

Taxeringsår

2010

därav**därav markvärde****Taxeringsvärde**

57.000.000 SEK

byggnadsvärde

41.000.000 SEK

16.000.000 SEK

Taxerad Ägare

969611-1336
Kb Orminge Fastigheter 11
C/O Wallenstam AB
401 84 Göteborg

Andel

1/1

Juridisk form

Handelsbolag,
kommanditbolag

Ägandetyper

Lagfart, taxerad

Värderingsenhet bostadsmark 034166043.**Taxeringsvärde**

16.000.000 SEK

Riktvärdeområde

0182286

Byggrätt ovan mark

7 300 kvm

Riktvärde byggrätt

2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 034165043.**Taxeringsvärde**

41.000.000 SEK

Bostadsyta

6 617 kvm

Årtal för hyresnivå**Nybyggnadsår**

1970

Hyra

6.452.000 SEK/år

Tillbyggnadsår

2004

Under byggnad

Nej

Värdeår

1970

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-06-15	0182K-8102
Införd i tomtboken	1970-10-01	01-BOR-88/1970

Ursprung

Nacka Orminge 1:26

Tidigare Beteckning

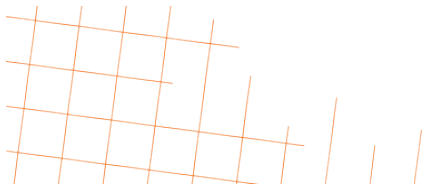
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Boo Zirkonen 2	1976-01-01	
A-Nacka Orminge 40:2	1983-06-15	0182K-RF2709

Ajourforande inskrivningsmyndighet**Adress**

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Norrtälje
Box 252
761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: AI24

Telefon: 0771-636363



Allmän fastighetsinformation, Taxeringsinformation 2012-11-29

Fastighet**Beteckning**

Nacka Orminge 40:1

Senaste ändringen i**allmänna delen**

2001-02-15

Senaste ändringen i**inskrivningsdelen**

2010-12-17

Aktualitetsdatum i**inskrivningsdelen**

2012-11-05

Nyckel:

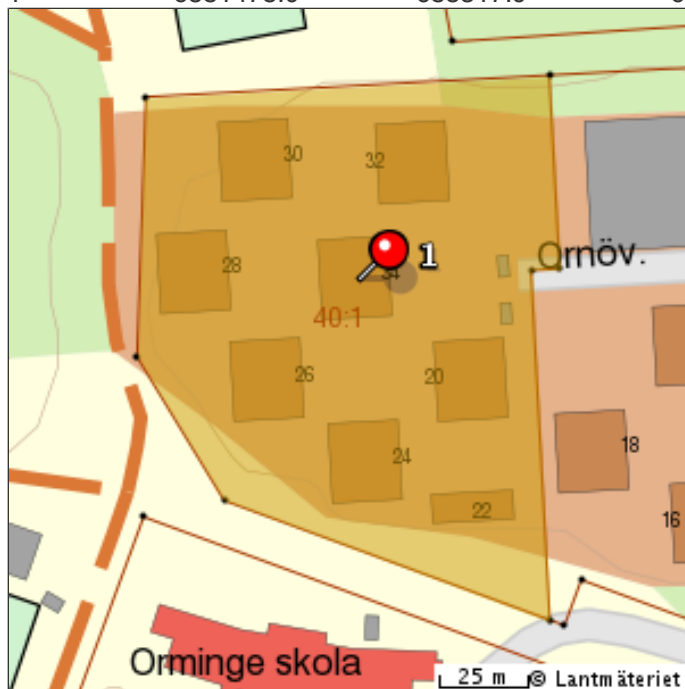
010378602

Församling

Boo

Adress**Adress**Ornövägen 20-34
132 32 Saltsjö-Boo**Läge, karta**

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	N (SWEREF 99 18 00)	E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6581475.0	685317.9	6579601.8	164673.2	NACKA

**Areal****Område****Totalareal****Därv landareal****Därv vattenareal****Totalt**

1 4014 kvm

1 4014 kvm

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
969611-1336 Kb Orminge Fastigheter 11 C/O Wallenstam AB 401 84 Göteborg	1/1	1995-05-29	16791

Köp (även transportköp): 1995-03-01
Köpeskilling: 26.000.000 SEK, avser hela fastigheten.
Anmärkning: Beviljad 95/25724

Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad anteckning.

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 11

Totalt belopp: 82.545.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	300.000 SEK	1971-12-15	15684A
Anmärkning: Utbyte 95/8986			
5	903.000 SEK	1996-07-29	29276
Anmärkning: Anm 98/11697			
6	12.955.000 SEK	1996-07-29	29278
Innehavare: 96/29279 Nordbanken Kredit Ab 105 71 Stockholm			
7	16.882.000 SEK	1996-07-29	29280
Innehavare: 96/29281 Nordbanken Kredit Ab 105 71 Stockholm			
8	558.000 SEK	1996-07-29	29282
9	3.514.000 SEK	1996-07-29	29284
10	283.000 SEK	1996-07-29	29286A
Anmärkning: Utbyte 00/28960			
11	2.417.000 SEK	1996-07-29	29286B
Anmärkning: Utbyte 00/28960			
12	10.000.000 SEK	1998-02-13	3164
Innehavare: 98/3165 Nordbanken Ab(publ) Box 53009 400 14 Göteborg			
13	14.733.000 SEK	2000-12-29	28961
14	20.000.000 SEK	2010-12-17	52232

Inskrivningar

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Nyttjanderätt jakt	1950-01-04	55
2	Avtalsservitut kraftledning	1967-01-25	378
4	Avtalsservitut ledning mm	1995-06-19	19302

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Ledning mm	Last	Avtalsservitut	01-IM8-95/19302.1

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Tomtindelning:	1970-02-03	0182K-7871
Zirkonen		
Stadsplan: S	1975-10-30	0182K-8809
259		

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320)
143449-1
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår
2011
därav

Taxeringsår
2010
därav markvärde

Taxeringsvärde

88.052.000 SEK

byggnadsvärde
63.378.000 SEK

24.674.000 SEK

Taxerad Ägare

969611-1336
Kb Orminge Fastigheter 11
C/O Wallenstam AB
401 84 Göteborg

Andel
1/1

Juridisk form
Handelsbolag,
kommanditbolag

Ägandetyyp

Lagfart, taxerad

Värderingsenhet bostadsmark 084078043.

Taxeringsvärde
24.600.000 SEK

Riktvärdeområde
0182286

Byggrätt ovan mark
11 200 kvm

Riktvärde byggrätt
2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 191049043.

Taxeringsvärde
74.000 SEK

Riktvärdeområde
0182286

Byggrätt ovan mark
83 kvm

Riktvärde byggrätt
900 SEK/kvm

Värderingsenhet bostäder 084077043.

Taxeringsvärde
63.000.000 SEK

Bostadsyta
10 123 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra
9.870.000 SEK/år

Under byggnad

Nybyggnadsår
1971

Tillbyggnadsår
2004

Nej

Värdeår
1971

Värderingsenhet lokaler 191048043.

Taxeringsvärde
378.000 SEK

Lokalyta
149 kvm

Årtal för hyresnivå

Hyra
80.000 SEK/år

Under byggnad

Nybyggnadsår
1971

Tillbyggnadsår
2004

Nej

Värdeår
1971

Taxeringsenhet

Specialenhet, distributionsbyggnad (820)
143450-1
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Uppgiftsår
2011
därav
byggnadsvärde

Taxeringsår
2007
därav markvärde

Taxeringsvärde**Taxerad Ägare**

714000-0204
Boo Energi, Ek För
Box 103
132 23 Saltsjö-Boo

Andel
1/1

Juridisk form
Ekonomisk förening

Ägandetyyp

Taxerad ägare

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Tomtmätning	1970-06-15	0182K-8101
Införd i tomtboken	1970-10-01	01-BOR-88/1970

Ursprung

Nacka Orminge 1:26

Tidigare Beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Boo Zirkonen 1	1976-01-01	
A-Nacka Orminge 40:1	1983-06-15	0182K-RF2709

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Adress

Lantmäteriet
Fastighetsinskrivning Norrtälje
Box 252
761 23 Norrtälje

Kontorbeteckning: AI24**Telefon:** 0771-636363

Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015

Allmän fastighetstaxering 2013

[« Tillbaka](#)

Beräknat taxeringsvärde är 111 034 000 kr

	Bostäder	Lokaler	Delvärde
Mark, kr	35 000 000	96 000	35 096 000
Byggnad, kr	75 000 000	938 000	75 938 000
Totalt, kr	110 000 000	1 034 000	* 111 034 000

* Summan av delvärdena utgör fastighetens taxeringsvärde.

Uppgifter som du beräknat på

Värdeområde nummer 0182286

Mark

Byggrätt BTA

- Bostäder, m² 12 654

- Lokaler, m² 96

Byggnad

Värdeår 1971

Årshyra

- Bostäder, tkr 11152

- Lokaler, tkr 192

Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015

Allmän fastighetstaxering 2013

[« Tillbaka](#)

Beräknat taxeringsvärde är 72 000 000 kr

	Bostäder	Lokaler	Delvärde
Mark, kr	23 000 000	0	23 000 000
Byggnad, kr	49 000 000		49 000 000
Totalt, kr	72 000 000	0	* 72 000 000

* Summan av delvärdena utgör fastighetens taxeringsvärde.

Uppgifter som du beräknat på

Värdeområde nummer 0182286

Mark

Byggrätt BTA

- Bostäder, m² 8 271

- Lokaler, m² 0

Byggnad

Värdeår 1970

Årshyra

- Bostäder, tkr 7285

- Lokaler, tkr

TEKNISK UTREDNING

Nacka Orminge 40:1 och 40:2



Ornövägen 10-18 och 20-34

Orminge

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheterna Nacka Orminge 40.1 och 40:2

Ornövägen 10-18 och 20-34 i Orminge.

Uppdrag

Av Brf Sockerbiten har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerade fastigheter.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheterna samt vid underhållsplanering i fastigheterna. Enskilda lägenheters och lokalers behov av reovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av reovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastigheterna är bebyggda med totalt 12 bostadsbyggnader, en tvättstugebyggnad och ett öppet garage i två plan. Bostadsbyggnaderna är uppförda i 3-5 våningsplan. I nio av byggnaderna finns hiss i trapphusen, övriga är endast tre våningsplan. Tre av byggnaderna har källare medan övriga är uppförda med torpargrund. På fastigheten finns en separat enplansbyggnad med källare i suterräng, byggnaden innehåller tvättstuga samt lokaler. Det finns även en garagebyggnad uppförd i ett plan samt parkering på taket.

Antal lägenheter 276 st, total bostadsyta ca. 16 740 m² samt en lokalyta om ca. 149 m²

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1970-1971

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Yttertaken renoverades ca 2008.
2. Alla fönsterkarmar plåtkläddes utvändigt, nya ytterbågar i metall och isolerglas monterades 2011.
3. Balkongdörrar byttes till nya 2011.
4. Parkeringsgaragets bjälklag renoverades med nytt tätskikt och ytskikt 2011.
5. Nästan alla badrum renoverades 2003-2005, då byttes vatten och avloppsrör från källare/krypgrund och uppåt i byggnaden.
6. Enstaka badrum renoverade på -90 talet med golvbrunn.

Grundläggning: Murar och plintar till berg.
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Betongelement, isolerade med 100 mm isolering och utvändigt betong.

Bjälklag (bedömda):
Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Asfalterade gång och körvägar, gräsmattor och lekplatser.

Balkonger:	Prefabricerade balkongplattor i betong Räcken i metall med skärmar i plåt.
Fasader:	Betong
Fönster:	2 - glas kopplade med yttre bågen i metall. Karmar är klädda i plåt. Yttre glaset är utbytt till ett isolerglas.
Yttertak:	Nästan platta motfallstak med invändig takavvattning. Takbeläggningen är enligt uppgift tjärpapp.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning av cementmosaik och plattor av vinyl.
Hiss:	Det finns hissar i totalt nio av byggnaderna. Hissarna är hydraulhissar anpassade för 4 personer / 320 kg.
Tvättstuga:	Tvättstugor finns i en separat byggnad på fastigheten.
Tvättutrustning:	Totalt finns 8 st. tvättmaskiner, 1 st grovtvättmaskin, 1 st centrifug, 4 st torktumlare och 4 st torkskåp. Separat mangelrum med mangel. Separat torkrum med torkaggregat.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren eller i lägenheterna.
Sopphantering:	Sopkärl på hjul i anslutning till entréerna.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från en undercentral (2003)
Ventilation:	Mekanisk till och frånluftsventilation med frekvensstyrda fläktar. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är utförd och godkänd till 2014-08-09.
Skyddsrum	Det finns två skyddsrum på varje fastighet, besiktigade 2006 och 2007.
Garaget	Ett parkeringshus uppfört i betong.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar, WC och tvättställ.
Balkonger	G	Prefabricerad betong
	Räcke	Metall med skärmar i plåt.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2012-12-18, kl 9,00.

Vädret var mulet och temperaturen ca 0°C.

Speciella omständigheter:

Marken, hustaken och parkeringsgaraget övre plan var täckta med snö och gick ej att besiktiga.

Vid besiktningen medverkade:

Patrik Carlsson

Martin Lindström

Mattias Kistijärvi

Jakob Tham

Dan Epsten

Susanna Sundvall

Mikael Holmström

Torsten Kai-Larsen

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom yttertak, mark och övre planet på parkeringsgaraget samt uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Nummer 18 5601-0107

Nummer 24 5602-0033

Nummer 26 5602-0042

Nummer 30 5602-0104

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggdel: Hissarna
Brist, fel/skada: Hissarna är renoverade mellan 2001-2004. Korgarna är emellertid slitna.
Bedömd åtgärd: Renovera hisskorgarnas ytskikt.
Mängd: Totalt 9 hissar
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 250 000 kr

2. Byggdel: Tvättstugorna
Brist, fel/skada: Tvättstugorna är placerade i en separat byggnad. Fasaderna är klädda med plåt vilken är bucklig och nött. I tvättstugorna finns enstaka äldre maskiner (torkskåp och två tvättmaskiner). Ytskikten på golven kommer att behöva renoveras inom en ganska snar framtid..
Bedömd åtgärd: Renovera och måla plåtfasaden. Byt ut maskinerna när driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer. Renovera ytskikten i tvättstugorna.
Mängd: Ca 150 kvm fasad, två tvättmaskiner och 180 kvm golvyta.
Aktualitet: Inom 3 år
Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr

3. Byggdel: Källarytterdörrar
Brist, fel/skada: Källarytterdörrarna är i plåt och är i dåligt skick.
Bedömd åtgärd: Byt ut dörrarna mot nya.
Aktualitet: Snarast
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

4. Byggdel: Utvändiga fönstersmygar
Brist, fel/skada: Fönstersmygarna är i betong, det finns sprickor i smygarna mellan inre och yttre betongdelarna. Sprickorna påverkar inte hållfastheten men om vatten kommer in i sprickorna och fryser kan sprickbildningen förvärras.
Bedömd åtgärd: Täta sprickorna med en elastisk fogmassa.
Mängd: Alla fönstersmygar ses över.
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr

-
5. Byggdel: Rör och kranar i kryppgrunderna och källare.
Brist, fel/skada: När stambyte utförts har de gamla vatten- och avloppsrören lämnats kvar ner i kryppgrunderna / källare. Rören är ej tätade vilket medför en risk för att luft kan komma från grunderna upp i lägenheterna.
I grunderna finns kallvattenrör vilka delvis saknar isolering, kondens uppkommer då på rören.
Ventilerna på radiatorstigarna måste justeras nere i grunderna och en del av avstängningskranarna på stigarna är gamla och troligen svåra att stänga.
- Bedömd åtgärd: Tätta alla rör genomföringar, isolera rören, byt de kranar som inte är bytta och byt till självjusterande ventiler på radiatorstigarna. När arbetena utförs bör asbetsanering utföras i grunderna.
- Mängd: Alla rör genomföringar, alla stigarventiler och delar av övriga kranar.
- Aktualitet: Inom 3 år
- Bedömd kostnad: Ca 2 000 000 kr
6. Byggdel: Badrummens avlopp
Brist, fel/skada: Badrummen har enligt uppgift renoverats mellan 2003-2005, då byttes även alla vatten och avloppsrör. Enligt uppgift finns det även några badrum som är renoverade på -90 talet, antalet. Badrummen som renoverades 2003-2005 är utförda utan golvbrunn vilket medför att vatten som kommer på golvet ej leds till avloppet.
I badrummen som är renoverade på -90 talet måste golvbrunnen bytas till en ny vid en renovering av badrummet.
- Bedömd åtgärd: När den enskilde lägenhetsinnehavaren vill renovera sitt badrum rekommenderar jag att rummet förses med en golvbrunn. Avloppet leds då genom bjälklaget ner till underliggande lägenhet där det byggs in i en låda och ansluts till avloppet.
Förening kan välja att stå för merkostnaden, ca 7 500 kr/badrum i samband med att den enskilde lägenhetsinnehavaren renoverar sitt badrum.
- Mängd: Ca hälften av alla badrum.
- Aktualitet: Inom 5 år, jämt fördelat mellan snarast och inom 10 år.
- Bedömd kostnad: Ca 1 000 000 kr

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	3	Ca 50 000 kr
Inom 3 år	1, 2 och 5	Ca 2 750 000 kr
Inom 5 år	4 och 6	Ca 1 300 000 kr
Inom 10 år	-	-
Totalt		Ca 4 100 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Vid besiktningen noterades att någon enstaka balkong har mindre skador i betongen. Skadorna bör lagas så att inte de förvärras. Arbetena kan göras löpande och kostnaden bör rymmas inom normala underhållskostnader.
2. Enligt uppgift vid besiktningen skall samtliga avloppsrör i kryppgrunder och källare bytas till nya innan en eventuell försäljning. Vår tekniska utredning förutsätter att arbetena är utförda och godkända innan en försäljning.
3. Fönster är nyligen klädda med plåt och balkongdörrarna är utbytta. Vid besiktningen framkom att några fönster/dörrar var svåra att stänga och att kopplingsbeslagen behövde justeras. Dessa arbeten bör utföras vid en garantibesiktning som enligt uppgift skall göras.
4. Enligt uppgift vid besiktningen har samtliga mjukfogar mellan betongelementen sanerats från PCB och bytts till nya.

5. För att sänka kostnaderna för avfallshantering och minska risken för att lukt kommer in i trapphuset kan man anordna en gemensam plats med ett hus eller nedgrävd behållare.
6. I krypgrunderna finns skräp vilket bör städas bort.
7. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
8. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
9. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar (typritning från en grannfastighet)
 OVK-protokoll
 FD-utdrag

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOCKERBITEN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sockerbiten

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

Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer.

3 §

Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt kan beviljas inträde i föreningen efter beslut av styrelsen. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners, eller sådana sambor på vilka sambolagen (SFS2003:376) ska tillämpas.

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

INSATSER OCH AVGIFTER MED MERA

4 §

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

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

Föreningen äger rätt att ta ut avgifter för sådana åtgärder som föreningen författningsmässigt inte är skyldig att vidta, till exempel, tillvalsavgift för säkerhetsdörr, inglasning av balkong med mera.

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

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen(1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, el, vatten och ventilation till de delar som inte är åtkomliga från lägenheten.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat:

- Egna installationer.
- Rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt.
- Inredning och utrustning i kök, badrum, el och vatten – till de delar dessa inte försörjer mer än en lägenhet.
- Golvbrunnar med tillhörande klämring till den del där det är åtkomligt från lägenheten, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning, dörrar inne i lägenheten, glas, dock ej målning av yttersidorna av fönster.
- Till lägenheten hörande mark.

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

Bostadsrättslagen(1991:614) innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- eller brandskada.

6 §

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

7 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas bland annat alltid förändring som kräver byggnadslov.

Styrelsen får inte vägra tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

8 §

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

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

9 §

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

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

10 §

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

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

11 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

12 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser(1991:614) förverkas bland annat om:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift.
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem.
- Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.
- Bostadsrättshavaren, eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
- Bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.
- Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.
- Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

13 §

Bostadsrättslagen(1991:614) innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14 §

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

15 §

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

STYRELSEN

16 §

Styrelsen skall bestå av minst tre och högst nio ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

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

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

17 §

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

18 §

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

För giltigt beslut när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande erfordras enhällighet.

19 §

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

20 §

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser(1991:614) föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ut lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21 §

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två med ingen eller högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer skall vara externa. Detta krav gäller ej revisorsuppleanter. Av revisorerna skall minst en vara auktoriserad eller godkänd. Kravet på auktoriserad eller godkänd revisor samt extern revisor gäller dock först sedan föreningen förvärvat fastigheten.

23 §

Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast två veckor före föreningsstämman.

24 §

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

FÖRENINGSSTÄMMA

25 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen senast före juni månads utgång.

26 §

Medlem som önskar lämna förslag (motion) till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att bestämma.

27 §

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.

28 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. 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. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

29 §

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

30 §

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

31 §

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

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

Avhålls föreningsstämma före det att föreningen förvärvat fastigheten/tomträtten, kan även annan än medlem, make, registrerad partner, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, med avvikelse från vad som ovan stadgats, vara ombud. Vid stämma för beslut om förvärv av fast egendom eller vid stämma för beslut om förvärv av aktier som ett led i förvärv av fast egendom i enlighet med 9 kap. 19 § bostadsrättslagen får ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats företräda ett obegränsat antal medlemmar.

32 §

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

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen(1991:614).

33 §

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedningen för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

34 §

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

MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA

35 §

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning.

UNDERHÅLLSPLANERING OCH RESERVERING AV MEDEL

36 §

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan. Den till föreningens ekonomiska plan fogade redovisningen av underhållsbehov skall gälla som underhållsplan under de fem första verksamhetsåren efter de ursprungliga upplåtelseerna med bostadsrätt.

37 §

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.
Reservering av medel för yttre underhåll skall ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt 36 §.

RESULTATDISPOSITION

38 §

Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall, efter reservering enligt 37 §, balanseras i ny räkning.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION MED MERA

39 §

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

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

ÖVRIGT

40 §

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen(1991:614), lagen om ekonomiska föreningar(1987:667) samt övrig lagstiftning.