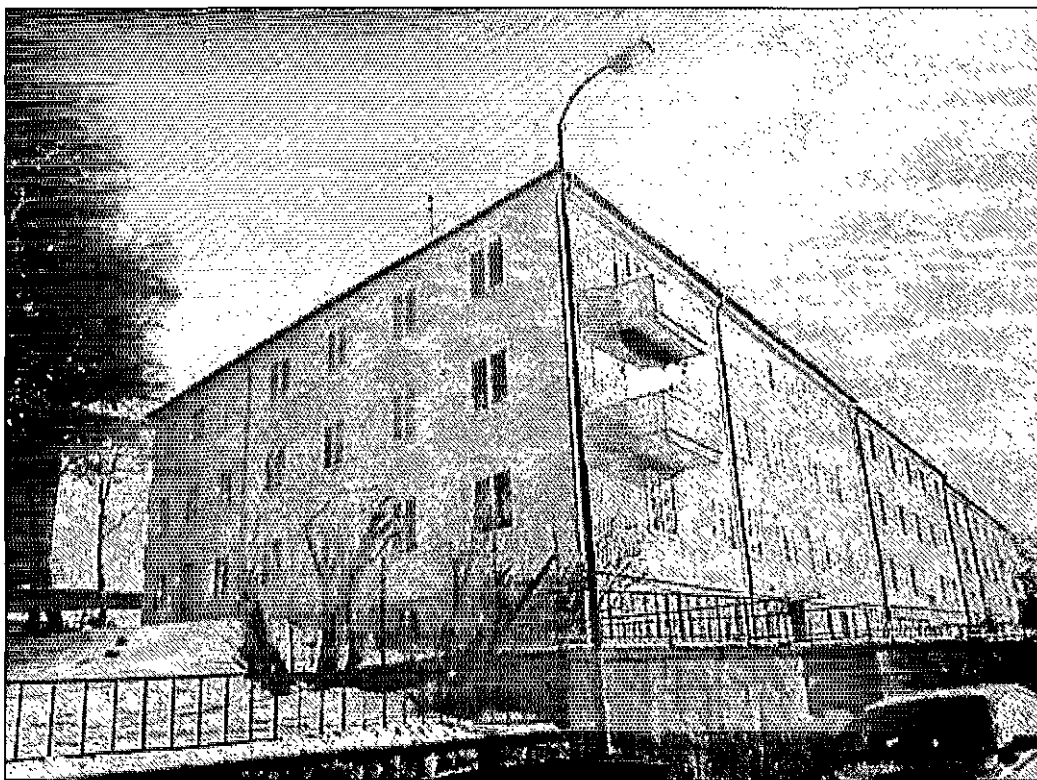


EKONOMISK PLAN

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
EGNAHEMSVÄGEN 22**



BRA BOENDE CENTRALT AB
VIKTOR RYDBERGSGATAN 10 • 411 32 • GÖTEBORG
TELEFON: +46 31-20 50 00 • FAX: +46 31-20 97 00
E-MAIL: INFO@BBCAB.SE

Ekonomisk Plan

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
4. Finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga kostnader
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Redovisning av lägenheterna
8. Ekonomisk prognos
9. Känslighetsanalys
10. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- A. Stadgar
- B. Besiktningsprotokoll
- C. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Egnahemsvägen 22 som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § i bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på kostnader för fastighetsförvärvet, kapitalkostnader, driftkostnader samt föreningens årliga hyresintäkter. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrättslägenheterna sker den 15 mars 2004.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Göteborg, Landala 29:23
Adress	Egnahemsvägen 22 A, B, C, 413 21 Göteborg
Fastighetens areal	980 m ²
Bostadsarea	921 m ²
Lokal/förrådsarea	90 m ²
Total area	1 011 m ²
Byggnadens utformning	Flerbostadshus med 3 våningar samt vind och källare/suterrängplan.
Byggnadsår	ca 1937
Renoveringår	1972
Gällande planbestämmelser	Detaljplan (Stadsplan) från 1931-06-05
Taxeringsvärde	Fastigheten får efter beräkningar ett totalt taxeringsvärde år 2004 av 8 427 000 kronor
Typkod	Fastigheten är taxerad med typkod 321, hyreshusenhet bostäder och lokaler.
Försäkringar	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gårdsplan	Cykelskjul, asfalterad gårdsyta, gräsytor mot Egnahemsvägen
-----------	---

Gemensamma utrymmen och installationer

Källarplan	Tvättstuga med 2 st tvättmaskiner, torktumlare, målade väggar och målat golv. Torkrum, sep wc, fjärrvärmerum och förråd.
Vind	Lägenhetsförråd och teknikum för mobilmast.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Betongsten, tegel
Stomme	Brandväggar av tegel, i övrigt trä
Ytterväggar	Puts och tegel i källare/sutterängplan, träpanel i övrigt
Bjälklag	Trä
Yttertak	Tegel
Fönster	2-glas kopplade
Trapphus	3 st, cementmosaik, linoleummatta, målat (renoverat 2003)
Balkonger	2 st balkonger tillhörande lägenheter
Hiss	Nej
Uppvärmningssystem	Vattenburen fjärrvärme (1995)
Ventilation	Självdreg, OVK utförd
El- och VA-anlutning	Kommunal el- resp. VA-nät

Kortfattad rumsbeskrivning

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>
Rum	Linoleum/trä	Tapet/målat
Kök	Linoleum/trä	Tapet/målat
Badrum	Plastmatta	Våtrumsmatta
Utrustning i kök	Kyl/frys, elspis, skåpinredning	
Utrustning i badrum	Varierande standard i form av badkar/dusch, tvättställ, wc-stol	

3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Textil AB Allan Bengtsson org nr 556088-5807 som äger fastigheten Göteborg, Landala 29:23, ska sälja sin fastighet till Bostadsrättsföreningen Egnahemsvägen 22 för en summa om 12.500.000 kronor. Köpeskillingen samt övriga förvärvskostnader för fastigheten fördelar sig enligt nedanstående tabell.

Kostnadslag	(kr)	(kr/m ²)
Köpeskillning	12 500 000 kr	12 364 kr
Lagfartskostnad	188 325 kr	
Pantbrevskostnader	101 368 kr	
Fond	1 000 000 kr	
Föreningsbildning	200 000 kr	
Totalt	13 989 693 kr	13 837 kr

4. Finansieringsplan

Kapitalkostnader

Föreningens kapitalkostnader grundar sig på nya lån enligt offert från bank. Befintliga pantbrev uppgår till 731.600 kr.

Källa	Belopp (kr)	Ränta (%)	Ränta (kr)	Am. (kr)	Bindn.tid (år)
Lån	2 000 000 kr	3,25%	65 000 kr	0 kr	Rörlig
Lån	2 000 000 kr	3,80%	76 000 kr	0 kr	2 år
Lån	1 800 000 kr	5,00%	90 000 kr	0 kr	5 år
Summa lån	5 800 000 kr				
Övrig kredit	0 kr	3,50%	0 kr	0 kr	1 år
Upplåtelseavgifter	50 000 kr				
Insatser	8 139 693 kr				
Totalt	13 989 693 kr		231 000 kr	0 kr	

5. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Summan av föreningens kapitalkostnader redovisas i nedanstående tabell.

Driftkostnader

Föreningens årliga drift/underhållskostnader uppskattas efter jämförelse med moderna bostadsrättsföreningars drift/underhållskostnader. Föreningens kostnader är budgeterade till ca 298 kr/kvm och år, se nedanstående tabell.

Fastighetsskatten avser både bostadsdelen- och lokaldelens bedömda fastighetsskatt för år 2004.

Avsättningar till fonder

Årliga avsättningar till yttre och inre underhållsfond skall vardera vara minst 0,3% av föreningens förvärvskostnad enligt stadgar. Kr/kvm är baserad på total uthyrbar yta i fastigheten.

Kostnadsslag	(kr)	(kr/m ²)
Kapitalkostnader enl ovan	231 000 kr	228
Drift/underhållskostnader:	(kr)	(kr/m²)
Löpande underhåll	35 712 kr	35 kr
Ekonomisk förvaltning	22 000 kr	22 kr
Fastighetsskötsel/städning	42 000 kr	42 kr
Försäkring	21 000 kr	21 kr
Renhållning/soppantering	21 000 kr	21 kr
Vatten/avlopp/el	45 000 kr	45 kr
Värme	90 000 kr	89 kr
Övrigt, kabel Tv mm	10 000 kr	10 kr
Summa	286 712 kr	284 kr
Schablonskatt	6 107 kr	6 kr
Fastighetsskatt	43 835 kr	43 kr
Yttre fond, 0,3% av förvärvskostnaden	41 969 kr	42 kr
Totalt	609 623 kr	603 kr

6. Beräkning av föreningens årliga intäkter

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader och utgifter samt avsättningar till eventuella fonder finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insats. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter skall beräknas efter lägenheternas insats. Resultatet redovisas i nedanstående tabell.

Kostnadsslag	(kr)
Årsavgifter	530 663 kr
Hysesintäkter	76 560 kr
Räntebidrag	0 kr
Totalt	607 223 kr

7. Redovisning av lägenheterna och lokalerna

De i bostadsrättsföreningen ingående lägenheterna är 19 stycken till antalet. Antalet lägenheter med hyresrätt antas vara 0 stycken till antalet. Antalet lokaler är 2 st. Redovisning av lägenheterna med andelstal mm samt lokalerna presenteras i tabellen på följande sida.

Upplåtelseavgifterna avser: Balkonger 25.000 kr/st

8. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen påvisar känsligheten och framtidsutsikterna för bostadsrättsföreningen. Den illustrerar hur känslig föreningen är för makroekonomiska förändringar.

Nedan presenteras en 6-årskalkyl samt år 11, avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt årsresultat. Vidare redovisas även likviditeten.

Prognos (kr)							
År	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Bedömd inflation	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Intäkter							
Årsavgifter	530663	541276	552102	563144	574407	585895	646875
Hysesintäkter	78960	80539	82150	83793	85469	87178	96252
Summa	609623	621815	634252	646937	659875	673073	743127
Drift/underhållskostnader							
Drift/uh	286712	292446	298295	304261	310346	316553	349500
Schablonskatt	6107	6229	6354	6481	6610	6742	7444
Fastighetsskatt	43835	44712	45606	46518	47448	48397	48397
Yttre fond	41969	42808	43665	44538	45429	46337	51160
Summa	378623	386195	393919	401798	409834	418030	456502
Kapitalkostnader							
Låneräntor	231000	231000	231000	231000	231000	231000	231000
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa	231000	231000	231000	231000	231000	231000	231000
Årsresultat	0	4620	9332	14139	19042	24043	55625
Likviditet							
Ingående fond	1000000						
Inre fond	0	-41969	-41969	-41969	-41969	-41969	-209845
Ackumulerat förvaltningsnetto	1000000	962651	930014	902184	879257	861331	858906
Ackumulerad inre fond	0	41969	83938	125907	167876	209845	419691
Ackumulerad yttre fond	0	41969	84778	128442	172980	218409	496432
Likviditet	1000000	1046589	1098730	1156534	1220113	1289585	1775029

9. Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen visar hur de olika makroekonomiska faktorerna påverkar årsavgifterna.

Punkt 1 visar dagens avgiftsnivå, som vid ombildandet är 576 kr per kvm bostadsyta och år.

Punkt 2 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om den rörliga räntan skulle stiga med 2% från dagens räntenivå.

Punkt 3 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om el, vatten/avlopp och värmekostnaderna skulle höjas med 25%.

Punkt 4 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om 30% av hyresintäkterna skulle gå förlorade.

Punkt 5 visar hur mycket avgiften måste höjas per kvm om föreningen måste ta upp nya lån för att finansiera oförutsatta utgifter. Lånet är baserat på 10% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Känslighetsanalys	kr/m2	ökning
Dagens avgiftsnivå	576	0,00%
Rörliga räntor + 2%	43	7,54%
El, vatten och värme +25%	37	6,36%
Hyresintäkt - 30%	25	4,33%
Ökad belåning 10% av basvärde	30	5,16%

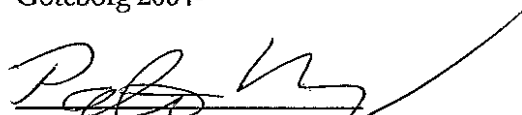
Nedan visas hur föreningens avgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta påverkas av en ökad inflationstakt. En ökad inflationstakt påverkar primärt drift och underhållskostnader och hyresintäkter. Tabellen nedan illustrerar avgiftsnivåns utveckling de närmaste 6 åren samt år 11 vid en inflationstakt på 3 procent.

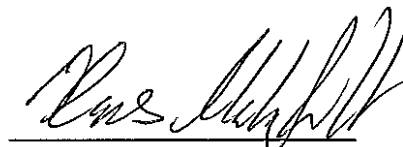
Inflations prognos (kr/m2)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Inflation	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll	327	337	347	357	368	379	439
Övriga kostnader	332	332	332	332	332	332	332
Hyresintäkter	83	86	88	91	94	96	112
Avgift	576	583	591	599	607	615	660

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.
2. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas, och av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
5. Det åligger bostadsrättshavarna att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Respektive bostadsrättshavare skall teckna abonnemang för hushållsel.
7. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

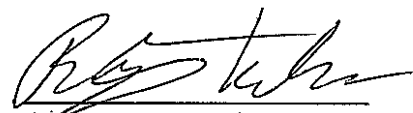
Göteborg 2004-


/ Patrik Magnusson /


/ Hans Malmfelt /


/ Cecilia Åkesson /


/ Stefan Kraft /


/ Börje Karlsson /

Bilagor

A. Stadgar

B. Besiktningsprotokoll

C. Enlig bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stadgar för Bostadsrätts Föreningen Egnahemsvägen 22

Kopier.
Överensstämmer med original
Pete Ny / Perroch Mayors
Hellen Hake / Helen Hake

Föreningens firma och ändamål

1 § Föreningens firma är Bostadsrätts Föreningen Egnahemsvägen 22.

2 § Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte

3 § Styrelsen ska ha sitt säte i Kommun Göteborg.

Ordinarie föreningsstämma

4 § Ordinarie föreningsstämma hålls varje år senast 30 juni.

Räkenskapsår

5 § Föreningens räkenskapsår ska vara kalenderår.

Medlemskap

6 § Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen.

7 § Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens bevitnade namnunderskrift.

Avgifter

8 § 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 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas insatser och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme och 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.

010627
BOSTADSRÄTT
FÖRENINGEN
EGNAHEMSVÄGEN 22
GÖTEBORG

Perroch Mayors

Avsättningar och användning av årsvinst

9 § Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det år förvärv av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av förvärvskostnaden för föreningens hus.

Avsättning för fastighetsunderhåll ska göras årligen, med början verksamhetsåret efter det fastigheten förvärvats, med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av förvärvskostnaden för huset.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer

10 § Styrelsen består av minst fem (5) och högst sju (7) ledamöter samt högst 2 suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

11 § Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

12 § Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen äger rätt att bemyndiga två personer i förening att företräda föreningen och teckna dess firma.

13 § Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevård, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

14 § Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen, eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

15.1 § Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom

att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt

redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

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

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

15.2 § Protokoll från styrelsemöten skall vara öppna för föreningens medlemmar. Med undantag för de frågor som rör enskild medlems förhållande till föreningen.

16 § En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa stämma hållits.

Revisorn åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning

samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

17 § Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året senast vid den tidpunkt som framgår av 4 §.

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

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden, som ska förekomma på stämman. Medlem, som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

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

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

19 § På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

- a) Val av ordförande vid stämman.
- b) Anmälan av ordförandens val av protokollförare vid stämman.
- c) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt godkännande av listan som röstlängd.
- d) Val av justeringsmän.
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- f) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- g) Föredragning av revisorernas berättelse.
- h) Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- i) Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- j) Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- k) Fråga om arvoden.
- l) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- m) Val av revisor och suppleant.
- n) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 § Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor av styrelsen hållas tillgängligt för medlemmarna.

21 § Vid föreningsstämma har varje medlem en röst.

Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare får utöva sin rösträtt genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen, äkta make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt.

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

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

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

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 § Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas, ska även den anges.

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

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader 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.

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

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

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

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem eller lagen (1987:813) om homosexuella sambor ska tillämpas.

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

26 § Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 § En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 § Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenhetens inre räknas: rummets väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerdörrar samt fönster. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för avlopp, värme, gas elektricitet, vatten, rökgångar och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som gästär honom eller någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

29 § Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

30 § Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av dem han svarar för enligt 28 § tredje stycket.

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

31 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

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

Bostadsrättshavare som under viss tid inte har tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till en viss tid och förenas med villkor.

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

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

35 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är 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 efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 30 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 31 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av symnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres eller

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till 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.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

Övriga bestämmelser

36 § Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

37 § Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen och andra tillämpliga lagar.

Dessa stadgar antogs på stämma 07-02-2001 med Bostadsrätts Föreningen Egnahemsvägen 22 under bildande.

**FASTIGHETEN GÖTEBORG,
LANDALA 29:23**

TEKNISK BESIKTNING

Göteborg 2004-02-10

WSP Management
Rullagergatan 6
415 26 Göteborg
Tel: 031-72 72 500

Teknisk besiktning av fastigheten Göteborg Landala 29:23

Allmänt

Byggnadsteknisk besiktning utförd 2004-01-27 med anledning av planerad ombildning från hyresrättsfastighet till bostadsrättsfastighet.

Vid besiktningstillfället närvarade Martin Magnusson, BBC Konsult AB samt, som representant för styrelsen, Patrik Magnusson vilken även lämnat uppgifter om fastigheten.

Besiktningen är utförd som okulärbesiktning i syfte att utreda fastighetens allmänna status samt att fastställa vilka kommande underhållsåtgärder, samt kostnader för dessa, som kan tänkas uppstå inom en 10-års-period. Bedömda kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader beroende på omfattning, arbetsmetodik, marknadsläge etc.

Lägenheter, allmänna utrymmen, vind och källare samt fasader inklusive fönster har avsynats. Lokal Simulina var ej åtkomlig för besiktning. Yttertak och mark var ej besiktningsbara pga snö.

Undantaget från besiktningen är el-, vent- och rör-installationer.

Fastighetsdata

Fastigheten är belägen med adress Egnahemsvägen 22 i stadsdelen Landala, Göteborg.

Byggnaden består av en huskropp i vinkel längs Egnahemsvägen, är uppförd år 1936 och innehåller 19 st lägenheter, oinredd vind och källare samt två lokaler i markplan.

Byggnaden har stomme av trä/tegel och är troligtvis grundlagd via grundsulor av betong. Fasader består av målad puts i markplan och målad träpanel i övrigt. Fönster i lägenheter är sidohängda utåtgående träfönster med 1+1 glas. Balkonger är troligen av träkonstruktion. Yttertak med takpannor av tegel.

Byggnaden har enligt uppgift genomgått en större renovering 1972 varvid samtliga lägenheter renoverades. Även stambyte och ny el-installation utfördes i samband med denna renovering. Fastigheten anslöts till fjärrvärmesystemet i mitten av 90-talet. Senaste ommålningen av fasader är enligt uppgift utförd under senare hälften av 90-talet. Dränering mot gatan är omlagd år 2003. Byggnaden är i relativt gott skick, dock med ett underhållsbehov enligt nedan.

Besiktning

Invändigt, lägenheter

Badrum: Golvbeläggning av plastmatta, väggbeklädnad av våtrumstapet alt. målad väv och målat tak är i relativt bra skick.

Öppna skarvar förekommer i väggbeklädnad vilket medför risk för fuktskador i bakomliggande konstruktion. Huruvida någon fungerande fuktspärr finns bakom ytskikten resp. om målningsbehandlingen är utförd enligt godkänt våtrumssystem kan ej avgöras okulärt.

Kök: Golvbeläggning av plastmatta, målade/tapetserade väggar och målat tak är i relativt bra skick. Vitvaror är till övervägande del från 1972 och har passerat sin tekniska livslängd. Utbyte blir sannolikt nödvändigt på några års sikt.

Övrigt: Ytskikt i övriga rum är i gott till ganska gott skick och med relativt jämn standard mellan lägenheterna.

Färgsläpp/sprickor i tak förekommer, i varierande omfattning, i flera av lägenheterna.

Väggar uppvisar sättningssprickor i en av lägenheterna.

Misstänkt fuktskada/mögelpåväxt noterad i en lägenhet samt i en lokal. Fuktutredning är utförd, se separat protokoll.

Invändigt, övrigt

Vind: Normal vindsstandard. Diverse spår av fukt i takpanel speciellt runt genomföringar, takluckor etc. Det är ej utrett när taket senast lades om men troligen utfördes det i samband med renoveringen 1972.

Enligt uppgift förekommer takläckage av och till vid kraftigt regn och snösmältning.

Trapphus: Golv och trapplöp av sten resp. trä belagt med plastmatta samt målade väggar och tak är nyrenoverade och i bra skick.

Källare: Normal källarstandard med fuktvandring genom golv och väggar vilket orsakat puts- och färgsläpp på golv och väggar.

Tvättmaskin och torktumlare i tvättstuga är från slutet av 90-talet och i bra skick.

Torkrum med avfuktare fungerar enl. uppgift ej tillfredsställande. Annan torkutrustning bör installeras. Alternativt bör funktionen hos bef. avfuktare förbättras.

Misstänkt fuktskada/mögelpåväxt noterad i lokal mot norr. Bör utredas vidare.

Utvändigt

Tak: Yttertak är troligen omlagt i samband med renovering 1972. Takläckage förekommer, enligt uppgift, av och till. Omläggning av underlagspapp bör utföras på ett par års sikt.

Färgskador förekommer på takfot. Målningsbättras i samband med målning av fasad.

Fasader: Färgsläpp, sprickbildning och början till rötskador i träpanel. Om målning bör utföras inom en femårsperiod.

Putsad målad sockel uppvisar ställvis färg- och putsskador. Bör putslagas och målningsbättras inom några år.

Balkonger: Om skador förekommer i balkongplattan eller dess bärverk kan ej konstateras eftersom balkongerna är inklädda. Balkongernas kondition bör utredas närmare.

Balkongräcken uppvisar färgskador och bör målas om i samband med målning av fasad.

Avvattning: Stuprör och hängrännor i relativt bra skick. Renssilar i marknivå saknas på några ställen. Bör kompletteras.

Fönster: Fönster uppvisar otätheter, färg-, kitt- och rötskador samt är i behov av justering. Fönster bör renoveras alt. bytas snarast.

Dörrar: Lägenhets- och gårdsdörrar är äldre men i relativt bra skick. Entréparti mot gatan är uttjänt och bör bytas alt. helrenoveras.

Balkongdörrar uppvisar samma fel och brister som fönster och bör renoveras alt. bytas snarast.

Mark: Asfaltyta mot gård var ej besiktningsbar pga snö men enligt uppgift förekommer sprickor/krackeleringar och potthål. Ytan bör justeras och lagas inom ett par år.

Järnstaket mot gatan uppvisar färg- och korrosionsskador och bör målas om inom några år.

Stödmur mot gatan uppvisar släpp i fogar. Bör fogkompletteras

Installationer

El: Ny el-installation är enligt uppgift utförd i samband med ombyggnad 1972.

Rör: Vatten-, och avloppsledningar är, enligt uppgift, utbytta i hela fastigheten i samband med ombyggnad 1972.

Tryckslag förekommer i tappvattensystem i några lägenheter. Bör utredas/åtgärdas ganska omgående.

Värme: Fjärrvärme installerades enligt uppgift i fastigheten i mitten av 90-talet. Värmeledningar är troligen original.

Vent.: Självdrag med, i vissa lägenheter, bristfällig funktion pga stängda väggventiler.

Senaste OVK- besiktning är enligt uppgift utförd i slutet på 90-talet.

Åtgärdsförslag med ungefärliga priser (inkl. moms)

Omgående (inom 0-2 år):

Omläggning av yttertak (exkl. ställning)	200 000 kr
Renovering av fönster och dörrar (inkl. ställning)	400 000 kr
Asfaltlagning gårdsyta	10 000 kr
Sanering fuktskador	15 000 kr
Div mindre reparationer samt oförutsett	50 000 kr

Totalt ca 675 000 kr

Inom ca 5 år:

Åtgärder i torkrum, upp till	20 000 kr
Ommålning av fasader mm	325 000 kr
Putslagning och bättring sockel	15 000 kr
Ommålning av staket samt fog- komplettering av mur	50 000 kr

Totalt ca 410 000 kr

Inom ca 6-10 år:

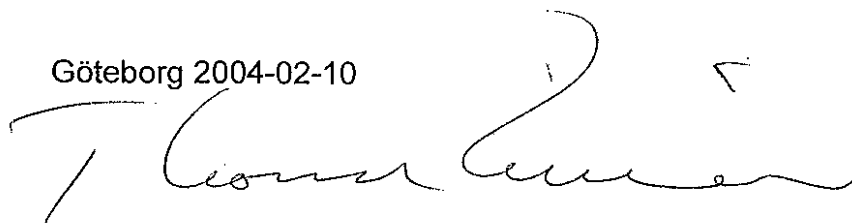
--

Kommentarer

Ovanstående kostnader är ej indexuppräknade mht framtida prisökningar.

Renovering av fasader, tak och fönster bör utföras i samma entreprenad för att minimera kostnader för ställning. Detta innebär att fasadmålning tidigare-
lägges (inom 2 år).

Göteborg 2004-02-10



WSP Management
Thomas Ericsson

Bra Boende Centralt Konsult AB
Martin Magnusson
Viktor Rydbergsgatan 10
411 32 Göteborg

Göteborg 2004-02-10

Fuktinventering Egnahemsvägen 22

Lokal i bottenplan, norr.

Lokalen har två ytterväggar. Dessa väggar är motfyllda, det vill säga under mark, till en höjd av cirka 1 ½ meter. Väggarna består av betong, cirka 200 mm. Övriga väggar vetter mot andra lokaler eller trapphus. Golvet är av betong. I bortersta ytterväggshörnet, från entrédörren räknat, finns en missfärgning på vägg. Missfärgningar finns på båda ytterväggarna. Provtagning visar att missfärgningen är mikrobiell påväxt, se bilaga.

Enligt innehavaren av lokalen upptäcktes missfärgningen då möbler och andra inventarier flyttades. Det är därför oklart när den mikrobiella påväxten startade.

Lokalen besöktes 2004-02-02. Fuktindikering genomfördes. Något förhöjda fuktnivåer upptäcktes längst ner på vägg inom det skadade området. Det finns dock skador även där det är helt torrt.

Det finns även otätheter runt genomföringar mot mark. Skadorna har troligen uppstått till följd av att väggarna blivit kalla då material har varit lagrat mot väggarna. Materialet har även hindrat ventilationsluften att cirkulera utmed väggarna. Tillsammans kan detta ha orsakat kondens på väggytorna. Det finns även ett visst tillskott av markfukt och via genomföringarna kan kall luft och fukt ha kommit in.

Väggmaterialet och golvet klarar fukttillskott från marken om ventilationsluften och rumsvärmen tillåts cirkulera utmed vägg och golv. Det som hindrar är om material och hyllor står utmed.

Åtgärder:

- Tvätta ner mögelpåväxten med mögeltvätt
- Täta genomföringarna ordentligt
- Se till att ventilationsluften kan cirkulera fritt utmed väggar och golv

Övrigt

I lokalen finns ett rum där det finns en fuktros i taket, troligen orakat av läckande rör i lägenheten ovanför. Fuktindikering visar att det idag är torrt och det finns inget som tyder på att finns skador av mikrobiell art.

Lägenhet 19

Lägenheten är belägen på översta plan. Lägenheten gränsar till nästa fastighet via en brandvägg av betong. I takvinkeln vid ytterväggshörnet (mot brandväggen) finns en missfärgning. Provtagning visar att missfärgningen är mikrobiell påväxt, se bilaga.

Lägenheten besöktes 2004-02-02. Fuktindikering genomfördes. Förhöjda fuktnivåer upptäcktes högst upp på brandväggen.

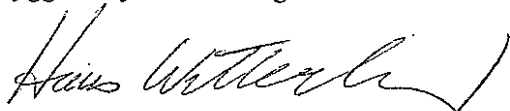
Skadorna har troligen orsakats av inläckande regnvatten. Yttertaket var vid besöket inte åtkomligt för inspektion.

Åtgärder:

- Kontrollera och åtgärda yttertaket ovanför skadan
- Riv tapet och puts inom det skadade området och med lite säkerhetsmarginal, 20 cm runt det skadade området. Låt väggen torka ut innan den återställs.

Med vänlig hälsning

WSP Environmental
Byggnadsfysik Göteborg



Hans Wetterlund

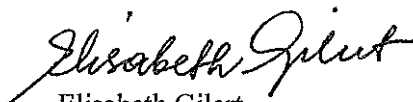
Bilaga Mikrobiologisk analys

Mikrobiologisk analys

WSP Environmental
Hans Wetterlund
Rullagergatan 6
415 26 GÖTEBORG

Objekt: Egnahemsvägen 22
Provtagningsdatum: 2004-02-02
Provtagare: Hans Wetterlund

Prov	Mikroorganismer	Frekvens	Övriga noteringar
1004 4591-01 Invändigt putsskikt på vägg	Mögelsvamphyfer Sporer	Riklig Riklig	Olika mögelsvampar, men övervägande delen Clado- sporium sp.
1004 4591-02 Ytskikt i tak- vinkel lägenhet 19	Actinomyceter Mögelsvamphyfer Sporer	Riklig Måttlig Riklig !	Flera olika mögelsvampar, bl.a. Cladosporium, Penicillium, mm


Elisabeth Gilert

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Egnahemsvägen 22 i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

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

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Följande handlingar har varit tillgängliga vid granskningen av den ekonomiska planen

- Föreningsstadgar
- Registreringsbevis
- Fastighetsdatautdrag
- Köpekontrakt
- Hyreslista
- Underrättelse fastighetstaxering, omräkning, 2003.
- Offert belåning
- Foto
- Protokoll, teknisk besiktning, WSP
- Protokoll, fuktinventering lokal och lgh 19
- Taxeringsvärdeberäkning, FFT 2004

Göteborg 2004-02-25

Forum Fastighetsekonomi AB



Håkan Olsson

Av Boverket förordnad intygsgivare

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

Org.nr. 55 64 26-1765

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

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

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

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

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





GÖTEBORGS
VÄRDERINGS
INSTITUT

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Egnahemsvägen 22** i Göteborgs kommun får härmed avge följande intyg:

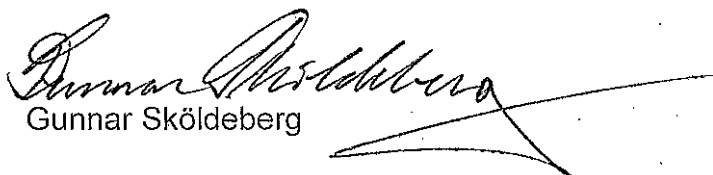
De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår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

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

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

Göteborg 2004-02-26

Göteborgs Värderingsinstitut & Partner KB



Gunnar Sköldeberg

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Fastighetsdatautdrag med taxeringsuppgifter
- Underrättelse om omräkningsbeslut
- Beräkning av nytt fastighetstaxeringsvärde enligt FFT-04
- Köpekontrakt
- Föreningsstadgar
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Fuktinventering med mikrobiologisk analys
- Hyresdebiteringslista för år 2003
- Låneoffert
- Registreringsbevis
- Lokalhyreskontrakt, 3 st

Byggnaden har besiktigats utvändigt översiktligt

GÖTEBORGS VÄRDERINGSINSTITUT & PARTNER KB
VIKTOR RYDBERGSGATAN 10 • 411 32 GÖTEBORG
TEL 031-13 23 11, 81 97 40 • FAX 031-20 91 44
HEMSIDA www.gvi.se • E-POST info@gvi.se