

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN 39:an

I GÖTEBORGS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter

G Särskilda förhållanden

H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I Stadgar

J Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen 39:an (716408-8549) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av tre flerbostadshus i 5 våningar samt källarplan under gårdshusen. Dessa är byggda kring en innergård. Bostadshusen inrymmer tillsammans totalt 19 st bostadslägenheter. Husen är belägna på Linnégatan 39 i stadsdelen Olivedal med närhet till Slottskogen. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1899 och har under åren renoverats i omgångar.

En större ombyggnad genomfördes 1980, Då renoverades eller byttes VVS,- Va,- och elsystem. Dessutom utfördes viss grundförstärkning.

I samband med denna ombyggnad har även fönsterbyte utförts.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader, Driftkostnaderna som redovisas har erhållits av säljaren

Taxeringsvärdet är beräknat med uppräkningsstal för 2002 samt 0,5 % i fastighetsskatt.

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till februari 2002.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Göteborg Olivedal 14:4

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Linnégatan 39

Tomtens areal: 860 kvm

Bostadsarea: 1891 kvm

Lokalarea: 134 kvm

Byggnadens utformning: På tomten finns tre st fyra våningars bostadshus uppfört 1899.

Servitut/nyttjanderätt: För Göteborg Olivedal 14:4 finns inga servitut eller nyttjanderätter registrerade i fastighetsboken hos Göteborgs Tingsrätt.

Brandförsäkring: Föreningen avser att fullvärdesförsäkra fastigheten. (anbud på sådan försäkring är under infordrande)

Taxeringsvärde: Totalt 17.191.000, som fördelar sig enligt följande:

Mark bostäder	4.514.000
Mark lokaler	287.000
Byggnad bostäder	11.152.000
Byggnad lokaler	1.238.000

Typkod: 320

Gemensamma anordningar och utrymmen

Undercentral för fjärrvärme
Elcentral
Källarförråd / cykelrum
Tvättstuga / torkrum
Ett trapphus med hiss
Två trapphus utan hiss

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av en innergård som är asfalterad.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundmurar till fast botten
Källarväggar	Betong
Bjälklag	Trä
Ytterväggar	Tegel, samt tegel som är tilläggsisolerad och putsad.
Tak	Yttertakskonstruktion av träbjälkar och trätakstolar. Yttertaget är utfört med plåt.
Fönster	3-glas fönster med bågar av trä.
Trapphus	Trappor och vilplan av kalksten. I trapphus A är trappan till vindslägenheten av järn
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning medelst värmepump.

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl, frys, fläkt, målade skåpsnickerier, golv med linoleum. Målade/tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Kaklade badrum med badkar eller dusch, tvättställ och WC- Golv med plastmatta.
Invändiga golv	Parkett / linoleum.
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet/målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

I källarplanet finns gemensam tvättstuga med tillhörande torkmöjlighet. Dessutom finns utrymmen avsedda för cyklar och barnvagnar. Källarplanet i övrigt består av utrymmen för lägenhetsförråd samt för fastigheten erforderliga teknikutrymmen.

Fastighetens skick

Fastighetens skick är generellt gott, dock har det i Primär fastighetsförvaltnings besiktning framkommit en del brister som finns redovisat i bilagt besiktningsprotokoll.

Brf 39:an, Linnegatan 39

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	15 630 800	91,12
Lokaler	1 524 000	8,88
Summa taxeringsvärde	17 154 800	100,00

Schablonintäkt 514 644

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	29 500 000 ✓	
Föreningsbildning	281 250 ✓	
Lagfart	443 325 ✓	
Fondering	2 045 000	Placering
Pantbrev	24 720 ✓	
Totalt	32 294 295	

D FINANSIERINGSPLAN

Lån		Ränta %	Ränta kr	Amort
Nytt lån	12 500 000 ✓	5,00%	625 000	
Totalt Lån	12 500 000		625 000	0
Insatser	19 794 295 ✓			
Totalt	32 294 295			

Brf 39:an, Linnegatan 39

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	2002	2003	2004
Kapitalkostnader			
Räntor	625 000	625 000	625 000
Amorteringar	0	0	0
Summa kapitalkostnader	625 000	625 000	625 000

Driftkostnader inkl moms			
Förvaltning	88 000	89 760	91 555
Vattenförbrukning	44 000	44 880	45 778
Uppvärmning	148 000	150 960	153 979
Elförbrukning	27 000	27 540	28 091
Renhållning	43 000	43 860	44 737
Försäkringar	15 000	15 300	15 606
Tekniskt underhåll	62 000	63 240	64 505
Städning	25 000	25 500	26 010
Summa driftkostnader	452 000	461 040	470 261

Yttre underhållsfond 0,3% av taxvärde	51 464	51 464	51 464
--	---------------	---------------	---------------

Övriga kostnader			
Fastighetsskatt bostäder	78 154	79 717	81 311
Fastighetsskatt lokaler	15 240	15 545	15 856
Schablonskatt/inkomstskatt	0	0	0
Summa övriga kostnader	93 394	95 262	97 167

Kostnader totalt	1 221 858	1 232 766	1 243 892
-------------------------	------------------	------------------	------------------

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter			
Månadsavgifter	959 539	970 447	981 573
Hyror	262 319	262 319	262 319
Ränteintäkter			
Intäkter totalt	1 221 858	1 232 766	1 243 892

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.

2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.

4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.

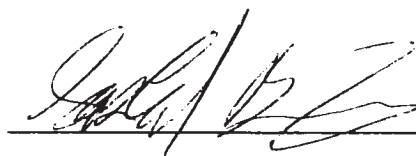
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Göteborg 2002-01-04



Anders Albert



LARS-ERIK BERG

STADGAR

För bostadsrättsföreningen 39:an i Göteborg

Firma och ändamål

§ 1.

Föreningen firman är bostadsrättsföreningen 39:an

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

Medlemskap

§ 2.

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

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med § 6 i bostadsrättslagen.

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

§ 3.

Frågan om antagande av medlem avförs av styrelsen om ej annat följer av § 52 i Bostadsrättslagen. Om övergång av bostadsrätt stadgas i §§5-9 nedan.

Avgifter

§ 4.

Grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen.

Ändringar av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Övergång av bostadsrätt

§ 5.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

§ 6.

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som ej får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för dödsboets räkning.

§ 7.

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått i bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som sagts nu äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadsrättslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanboende med honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt samboende närstående.

§ 8.

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv inte antagits till medlem får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttagas inte tid som angetts i anmaningen får föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion för innehavarens räkning.

§ 9.

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

Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt Bostadsrättslagen §§ 10, 12 eller 37. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skäligen ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

§ 10.

Bostadsrättshavare kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 11.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

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 innerfönster: ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med.

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

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

§ 12.

Bostadsrättshavaren får sedan lägenheten tillträtts företaga förändringar i lägenheten. Avsevärd förändring får dock företas endast efter anmälan till styrelsen och under förutsättning att den inte medför men för förening eller annan medlem.

§ 13.

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall följa de ordningsföreskrifter föreningen i överensstämmelse med ortens sed utfärdar.

Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att allt vad som sålunda åligger honom själv iaktas även av dem för vilka han svarar enligt § 11 tredje stycket.

§ 14.

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att på lämplig tid hålla lägenheten tillgänglig för visning i anslutning till offentlig auktion.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan överexekutor förordna om handräckning.

§ 15.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i § 30 andra stycket bostadsrättslagen.

§ 16.

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående Personer i lägenheten, om det kan medföra men för Föreningen eller annan medlem.

§ 17.

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

§ 18.

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid grundavgift eller upplåtelseavgift som förefaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 19.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller och bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift utöver två vardagar efter förfallodagen.
 2. om bostadsrättshavaren utan behövlig samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.
 3. om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17.
 4. om bostadsrättshavaren eller den , till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.
 5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt § 13 skal iaktas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare.
 6. om i strid med § 14 tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren inte kan visa giltig ursäkt.
 7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- Nyttjanderätten är inte förverkad om den 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 underlåter att på tillträddelse vidta rättelse utan dröjsmål. Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

§ 20.

§ 20.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från det föreningen fick kännedom om förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från det den erhöll vetskap om förhållande som avses i nämnda stycke 2 tillsagt bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 21.

Är nyttjanderätten enligt § 19 första stycket 1 föreverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift och har föreningen med anledning därav uppsagt bostadsrättshavaren till avflyttning får denne inte på grund av dröjsmålet skiljas från lägenheten, om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen. I avvaktan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som sålunda fodras för att återvinna nyttjanderätten får beslut om vräkning inte meddelas förrän fjorton vardagar förflutit från uppsägningen.

§ 22.

Uppsäges bostadsrättshavaren till avflyttning av orsak som anges i § 19 första stycket 1 eller 4-6 är han skyldig att genast avflytta, om inte annat följer av § 21. uppsäges bostadsrättshavaren av annan i § 19 angiven orsak, får han kvarbo till den fardag för avträdande av hyrd lägenhet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare.

§ 23.

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall föreningen sälja bostadsrätten på offentlig auktion så snart det kan ske, om inte föreningen och bostadsrättshavaren kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess brist för vars avhjälpande bostadsrättshavaren svarar blivit bostad. Av vad som influtit genom försäljning får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

Styrelse och revisorer

§ 24.

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet. Av de av föreningsstämman första gången valda styrelseledamöterna och suppleanterna skall vid ordinarie föreningsstämma under första räkenskapsåret efter valet hälften avgå efter lottning eller vid udda tal det antal som är närmast högre än hälften. Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie ledamot och en suppleant utses av kommunen. Därest den långivande myndigheten så prövar lämpligt, må vederbörande kommunala myndighet i stället för en styrelseledamot jämte suppleant för denne utse en rapportör. Vilken skall taga del av bostadsrättsföreningens räkenskaper och protokoll med därtill hörande handlingar, styrelsens förvaltningsberättelse, revisionsberättelse och yttranden i anledning av eventuella revisionsanmärkningar. Han äger också rätt att närvara vid föreningsstämmor och

styrelsesammanträden samt vid besiktning av föreningens egendom. Vid styrelsens sammanträden ävensom vid föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad till protokollet.

§ 25.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma. Styrelsen är beslutförför när de vid sammanträdet närvarande antal överstiger hälften av hela antalet styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden, dock att giltigt beslut fodrar enhällighet när för beslutförförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

§ 26.

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1-31/12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

§ 27.

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

§ 28.

Revisorerna skall vara två jämte två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljes för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Om föreningen har statligt bostadslån skall en ordinarie revisor och en suppleant utses av kommunen.

§ 29.

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen angiven senast den 15/4.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken de skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 30.

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

§ 31.

Extra föreningsstämma hålls så styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende, som önskas behandlas.

§ 32.

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma. Skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen i så god tid att ärendet kan anges i kallelsen.

§ 33.

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Godkännande av dagordning
- 3 Val av ordförande vid stämman.
- 4 Anmälan av styrelsens val av protokollförare
- 5 Val av två justeringsmän
- 6 Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Styrelsens årsredovisning
- 9 Revisorernas berättelse
- 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Arvode för styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 val av revisorer och suppleanter
- 16 Ärendet enligt § 32
- 17 Stämmans avslutande

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

§ 34.

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

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

§ 35.

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

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

Annan medlem än juridisk person får utöva sin rösträtt endast genom annan medlem, äkta make eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen, såsom ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Fonder

§ 36.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för underhåll

Dispositionsfond

Till Fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus.

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

Upplösning och likvidation

§ 37.

I allt varom ej härövan stadgats gäller Bostadsrättslagen.

Ovanstående stadgar har antagits vid
Föreningsmöte den 28/5 1984

Okulärbesiktning

1. Förutsättningar

1.1 Besiktningsobjekt/tidpunkt

- Besiktningen avser fastigheten Göteborg, Olivedal 14:4, Linnégatan 39 och är utförd 4/10 2001, 12/10 och 16/11 med vissa efterbesiktningar av Arne Gustafsson. Vid första och tredje besiktningstillfällena närvarade Anders Holm. Vid besiktningen har 4 lägenheter, allmänna utrymmen, vinden och yttertakets avsynats. 12/10 har ytterligare 4 lägenheter avsynats. 16/11 har två lägenheter samt källaren i uppgång C avsynats.

1.2 Besiktningens avsikt

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

1.3 Besiktningens omfattning

- Att **okulärt** fastställa samt dokumentera förekomst av fel.
- Att fastställa den allmänna statusen på fastigheten i förhållande till byggnadsår/ombyggnadsår och gällande aktuella byggmetoder vilka var aktuella för tid då byggnaden uppfördes/ombyggdes.
- Att analysera vilka kommande underhålls- ombyggnadsåtgärder som erfordras. Bedömda åtgärds-kostnader är grovt uppskattade och kan avvika mot framtida faktiska kostnader för de angivna arbetena beroende på omfattning mm.

1.4 Besiktningsunderlag

- Plan och fasadritningar.



2. Fastighetsdata

- Läge:** Fastigheten är belägen med adress Linnégatan 39 i Göteborg.
- Utformning:** Fastigheten består av tre huskroppar som omsluter en gård på tre sidor. En del av fastigheten utmed Linnégatan en del vinkelrät mot och en parallellt med Linnégatan.
I entréplan finns trapphus A med hiss och med lägenheter även på vind samt tvättstuga. Över gården finns trapphus B med apparatrum En trappa upp finns källarförråd och EL-rum övriga våningar innehåller lägenheter. På övre gården ligger trapphus C med källare och lägenheter i övriga våningar. På vinden finns fläkttrum.
- Bygg/ombyggnadsår:** Fastigheten uppfördes ursprungligen 1899.
Den har byggts om och renoverats i omgångar. Del av fastigheten har grundförstärkts 1980, från brandmur till grannfastighet vid frisören samt till och med grundmur mellan port och blomsteraffär. 1981 har kallmuren på gården byggts om och förstärkts. Vindlägenheter har skapats. Va, El- och vvs samt fönster har åtgärdats/renoverats.
- Grundläggning:** Grundmurar till fast botten troligen berg.
- Stomme:** Ytterväggar av tegel som är putsad och tilläggsisolerad mot gården.
Bjälklag är troligen trä.
Yttertaks konstruktion av träbjälkar och trätakstolar.
- Tak:** Plåt.
- Fönster:** 3-glas med bågar av trä.
- Övrigt:** Trappor, vilplan och avstigningsplan av kalksten. Till vindslägenheten i uppgång A är trappan av stål.
- Uppvärmning:** Fjärrvärme.
- Ventilation:** Fläktstyrd frånluft med värmeåtervinning.
- Hiss:** Finns i uppgång A till alla våningsplan i utom till vindslägenheten.

3. Besiktning

3.1 Allmänt

**Värme/
avloppssystem:** Injusteringsprotokoll (flödesprotokoll) för värmen saknas. Enligt hyresgäster är värmen kraftigt varierande. Uppmärkning av ventiler saknas.

Ventilation: OVK-protokoll skall företes. Frånluftsventilationen från kök och bad är kraftigt varierande i lägenheterna. Elak lukt förekommer i uppgång B och C.

Apparatrum: Fjärrvärme med reglerutrustning. Vatten droppar från avloppsledning samt från baksidan expansionskärl, detta skall utredas.

El-rum: Utan anmärkning.

Allmänt Asbest kan förekomma i äldre rörisolering och i vissa ventilationstrummor samt i kakelfix.

3.2 Allmänna utrymmen

Vind: Stickvindar är ej besiktigade. Vit påväxt och fuktskador förekommer på yttertaket. Troligen från gammalt vattenläckage.

Trapphus: Bra skick. Trappan till vindslägenhet skall kontrolleras med avseende på brandskyddsmålning (intyg). Fönster rötskadade.

Tvätt/tork: 2 st maskiner 1st W74 1st WE 60, 1 st torktumlare TT 74, 1st torkskåp okänt fabrikat med avfuktnings aggregat samt 1 st mangel KM 80.

Källarvåning: Mot kallmur förekommer fuktutfällning samt elak lukt i trapphuset i uppgång B. I C uppgången finns fukt och elak lukt i grunden mot grannfastighetens tomtgräns. Fritt vatten förekommer i utrymmet utanför El-rumet.

Cykelrum: Vatten förekommer på golv

Trapp: Sättningar förekommer i gårdstrappan till uppgång C.

Soprum: Saknas.

3.3 Lägenheterna

Kök: Lägenheterna har god standard. Ventilationen varierar i köken.
 I lgh 2 lösa kakelplattor finns på vägg.
 I lgh 15 skall diskmaskins avlopp tätas. Mjukfogar har släppt mot diskbänk.
 I lgh 14 tidur för köksventilation ur funktion. Radiator läck rotskada.

Rum: I sovrum i lgh 9 förekommer tapetsläpp och rötskada på golvlist mot brandvägg, på vägg mot granne förekommer golvdrag under golvlist. I matsal finns sprickor i stuckatur och vägg.
 Spikar syns genom färgen troligen bristfällig isolering.
 I sovrum i lgh 7A förekommer lukt i garderob, troligen fukt från bad.
 I lgh 2 ovan undertaket i hall finns gammal rökkanal som ej är tätad. Kraftigt drag ovan taket i badrum.
 I sovrum i lgh 13 förekommer putsläpp i vägg mot brandmur och sättning i fönsterväggen dessutom förekommer golvdrag vid golvlist.
 I lgh 6 förekommer missfärgning på väggar samt sprickor i tak.
 Fönster i sovrum skall justeras.
 I lgh 15 vardagsrum radiator läck rotskada.
 I lgh 14 fönstermekanism skall justeras. Golvlist rötskadad mot brandvägg, skall utredas om fukt finns i vägg. Hallgolv mjukt mattan har brustit.

Bad/våtutrymmen: I lgh 19 radiator ingen värme trots åtgärder. Fogar på kakelplattor i dusch har släppt och brustit. Mattan börjar släppa i brunn.
 I lgh 3 mattan ej fackmässigt inlagd och spräck vid tröskel mot garderob. Läck från radiator. Ventilationen bristfällig i badrummen.
 I lgh 7 bad ej fackmässigt utfört, mjukfogar saknas i hörn, sopp förekommer i avlopp. I lgh 2 läck på vattenledning bakom badkar, kraftigt dag bakomlucka ovan undertak.
 I lgh 13 har matta och spännring släppt i golvbrunn.
 I lgh 6 missfärgning förekommer i tak mot brandmur.
 I lgh 15 har mattan släppt i golvbrunn och spännringen är lös.
 I lgh 14 har mattan släppt i golvbrunn och spännringen är lös.

Fönster: Vissa fönster rötskadade. I lgh 19 förekommer inläckage, missfärgning och kondens på takfönster samt i takschaktet för fönstren. Mjukfogar släpper runt fönster på utsidan. Glasen i fönsterbågar har ej rätt storlek, glipa finns i överkant mellan fönster och båge rakt ut i det fria. I lgh 15 är fönstren i stort behov av oljning, kittning och målning Detta gäller även fönster i vån 4 och 5 mot Linnégatan.

Allmänt I uppgång C är ventilationen bristfällig.

3.4 Utvändigt

Tak: Färgen släpper och rostrosor finns på takplåten och takkupor.

Fasader: Lös puts och trådsprickor förekommer på fasaden. Plåtarbetet ej fackmässigt utfört.

Balkong: Ingen anmärkning

Fönster: Mjukfog saknas runt fönster och mot fönsterbläck. I lgh 19 vindslägenheten har karmbotten hel ruttnat bort. Vatten har trängt ned i väggen. Fukt och mögelskador kan finnas i golv och vägg.

Mark: Marklutning förekommer från Nordhemsgatan mot Linnégatan. Bergsslutningen mot och under byggnaden tillför ett stort vattenflöde, vilket kräver att dränering runt byggnaden samt fuktspärr på grundmuren är riktig. Om så ej är fallet kan skador uppstå i fastigheten.

Utredning: Fortsatt utredning avseende fukt, mögel och svampangrepp skall utföras i uppgångarna B och C och även del av A. På grund av att fritt vatten finns i fastigheten och kraftig fuktutfällning finns både i trapphuset B samt att vatten tränger igenom stödmuren vid uppgång B finns stor risk för att masstransport förekommer med framtida sättningsskador som följd. Dessutom finns risk för att fukt stiger upp i väggar med skador som följd.

4. Åtgärdsförslag

4.1 Bedömda åtgärds kostnader, inkl moms

Omgående:

- Kontroll av radiatorledningar i huset med avseende på flöden, märkning, rost 95. 000 kr
- Takmålning 250. 000 kr
- Översyn, injustering av ventilationssystemet, ventilation i källare. 150. 000 kr
- Fönsterbyte 125. 000 kr
- Kontroll av rökanaler i undertak, spännringar i golvbrunnar, foga kakel 150. 000 kr
- Fukt utredning för väggar i gårdshus A, B och övergården i C 100. 000 kr
- Tätning mot och i berg samt dränering, luftspalt mm upp till 1.100. 000 kr
- Mjukfog runt fönster och fönsterbläck. 75. 000 kr
- **Summa** **2 045.000 kr**

Inom fem år:

- Ny tvättstugeutrustning 100. 000 kr
- Målning av fönster 400. 000 kr
- Byte av fläktar 30. 000 kr
- **Summa** **530.000 kr**

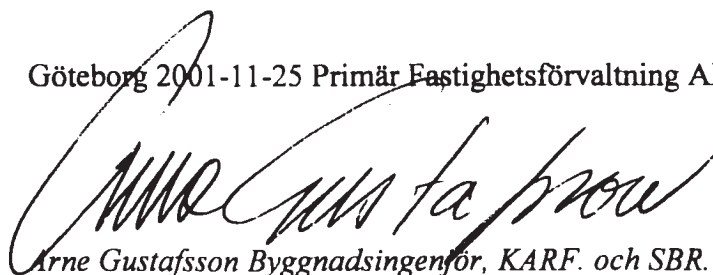
Inom tio år:

- Översyn fasad mot gård och gata samt rep av trappa upp till. 600. 000 kr
- Reparera hiss 100. 000 kr
- **Summa** **700.000 kr**

Totalt:

- **Totalsumma** **3.275.000 kr**

Göteborg 2001-11-25 Primär Fastighetsförvaltning AB



Arne Gustafsson Byggnadsingenjör, KARF. och SBR.