

2014102700490

Upprättad 2014-10-02

# ***EKONOMISK PLAN***

---

***Bostadsrättsföreningen Gundersberg***

***Organisationsnr. 716419-7845***

***Kommun: Nacka***

Upprättad i samarbete med



**RESTATE**  
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN

**Registrerad av Bolagsverket 2014-10-28**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

---

2014102700491

	<i>Sida</i>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	8
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	8
Finansieringsplan	8
Beräknade löpande kostnader och intäkter	9
Lägenhetsförteckning	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	13
Särskilda förhållanden	14
Intyg ekonomisk plan	15

Bilaga 1 Teknisk besiktning

**LÄGENHETSFÖRTECKNING**

2014102700500

Lägenhetsnr.	Yta	Adress	Insats	Fördelningstal insats 100%	Fördelningstal avgift 100%	Årsavgift
1	26,5 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7a	742 000 kr	1,7861%	1,5092%	21 034 kr
2	53,5 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7a	1 096 750 kr	2,6400%	2,6082%	36 352 kr
3	53,5 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7b	1 096 750 kr	2,6400%	2,6082%	36 352 kr
4	26,5 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7 b	742 000 kr	1,7861%	1,5092%	21 034 kr
5	19,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7c	532 000 kr	1,2806%	1,2039%	16 779 kr
6	52,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7c	1 066 000 kr	2,5660%	2,5471%	35 501 kr
7	52,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7d	1 066 000 kr	2,5660%	2,5471%	35 501 kr
8	26,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7d	728 000 kr	1,7524%	1,4888%	20 750 kr
9	19,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7e	532 000 kr	1,2806%	1,2039%	16 779 kr
10	52,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7e	1 066 000 kr	2,5660%	2,5471%	35 501 kr
11	52,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7f	1 066 000 kr	2,5660%	2,5471%	35 501 kr
12	26,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7f	663 000 kr	1,5959%	1,4888%	20 750 kr
13	70,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7a	1 330 000 kr	3,2015%	3,2798%	45 712 kr
14	64,5 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7a	1 225 500 kr	2,9500%	3,0559%	42 592 kr
15	64,5 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7b	1 225 500 kr	2,9500%	3,0559%	42 592 kr
16	70,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7b	1 330 000 kr	3,2015%	3,2798%	45 712 kr
17	69,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7c	1 311 000 kr	3,1558%	3,2391%	45 145 kr
18	66,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7c	1 254 000 kr	3,0186%	3,1170%	43 443 kr
19	66,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7d	1 254 000 kr	3,0186%	3,1170%	43 443 kr
20	69,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7d	1 311 000 kr	3,1558%	3,2391%	45 145 kr
21	69,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7e	1 311 000 kr	3,1558%	3,2391%	45 145 kr
22	66,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7e	1 254 000 kr	3,0186%	3,1170%	43 443 kr
23	66,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7f	1 254 000 kr	3,0186%	3,1170%	43 443 kr
24	69,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7 f	1 311 000 kr	3,1558%	3,2391%	45 145 kr
25	70,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7 a	1 365 000 kr	3,2858%	3,2798%	45 712 kr
26	64,5 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7a	1 257 750 kr	3,0276%	3,0559%	42 592 kr
27	64,5 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7b	1 257 750 kr	3,0276%	3,0559%	42 592 kr
28	70,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7b	1 365 000 kr	3,2858%	3,2798%	45 712 kr
29	69,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7c	1 345 500 kr	3,2388%	3,2391%	45 145 kr
30	66,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7 c	1 287 000 kr	3,0980%	3,1170%	43 443 kr
31	66,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7 d	1 287 000 kr	3,0980%	3,1170%	43 443 kr
32	69,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7d	1 345 500 kr	3,2388%	3,2391%	45 145 kr
33	69,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7e	1 345 500 kr	3,2388%	3,2391%	45 145 kr
34	66,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7e	1 287 000 kr	3,0980%	3,1170%	43 443 kr
35	66,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7f	1 287 000 kr	3,0980%	3,1170%	43 443 kr
36	69,0 m <sup>2</sup>	Talluddsvägen 7f	1 345 500 kr	3,2388%	3,2391%	45 145 kr
	<b>2 076,0 m<sup>2</sup></b>		<b>41 543 000 kr</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1 393 757 kr</b>

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal/ fördelningstal. Varje lägenhet har en fast avgift om 500 kr. I övrigt är avgiften beräknad på yta.

Driftkostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning, garage/p-plats m.m.



## LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Arshyra
37	Förråd	-	12 180 kr
		-	<b>12 180 kr</b>

2014102700501

EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS

	Ar 1 2014	Ar 2 2015	Ar 3 2016	Ar 4 2017	Ar 5 2018	Ar 6 2019	Ar 7 2020	Ar 8 2021	Ar 9 2022	Ar 10 2023	Ar 11 2024
Lånebelopp	23 444 000 kr	23 444 000 kr	23 444 000 kr	23 444 000 kr	23 444 000 kr	23 444 000 kr	23 444 000 kr	23 444 000 kr	23 444 000 kr	23 444 000 kr	23 444 000 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnader	703 320 kr	703 320 kr	703 320 kr	703 320 kr	703 320 kr	703 320 kr	703 320 kr	703 320 kr	703 320 kr	703 320 kr	703 320 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetskost	43 812 kr	44 250 kr	44 693 kr	45 140 kr	45 591 kr	46 047 kr	46 507 kr	46 972 kr	47 442 kr	47 917 kr	48 396 kr
Fond yttre underhåll 0,30% taxv	59 400 kr	59 994 kr	60 594 kr	61 200 kr	61 812 kr	62 430 kr	63 054 kr	63 685 kr	64 322 kr	64 965 kr	65 615 kr
Driftkostnad	830 400 kr	838 704 kr	847 091 kr	855 562 kr	864 118 kr	872 759 kr	881 486 kr	890 301 kr	899 204 kr	908 196 kr	917 278 kr
Summa likviditetspåverkande kostnader	1 636 932 kr	1 646 268 kr	1 655 698 kr	1 665 221 kr	1 674 840 kr	1 684 556 kr	1 694 368 kr	1 704 278 kr	1 714 288 kr	1 724 398 kr	1 734 608 kr
Ej likviditetspåverkande kostnader											
Planenliga avskrivningar	209 857 kr	209 857 kr	209 857 kr	209 857 kr	209 857 kr	209 857 kr	209 857 kr	209 857 kr	209 857 kr	209 857 kr	209 857 kr
Summa kostnader	1 846 789 kr	1 856 125 kr	1 865 554 kr	1 875 078 kr	1 884 697 kr	1 894 412 kr	1 904 225 kr	1 914 135 kr	1 924 145 kr	1 934 254 kr	1 944 465 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyresintäkter, lokaler	12 180 kr	12 302 kr	12 425 kr	12 549 kr	12 675 kr	12 801 kr	12 929 kr	13 059 kr	13 189 kr	13 321 kr	13 454 kr
Hyresintäkter, bostäder	366 324 kr	373 650 kr	381 123 kr	388 746 kr	396 521 kr	404 451 kr	412 540 kr	420 791 kr	429 207 kr	437 791 kr	446 547 kr
Hyresintäkter, p-platser	82 824 kr	83 652 kr	84 489 kr	85 334 kr	86 187 kr	87 049 kr	87 919 kr	88 799 kr	89 687 kr	90 583 kr	91 489 kr
Summa intäkter	461 328 kr	469 605 kr	478 037 kr	486 629 kr	495 382 kr	504 301 kr	513 389 kr	522 648 kr	532 083 kr	541 696 kr	551 490 kr
Arsavgifter medlemmar	1 175 604 kr	1 176 664 kr	1 177 661 kr	1 178 593 kr	1 179 468 kr	1 180 284 kr	1 181 079 kr	1 181 830 kr	1 182 505 kr	1 183 202 kr	1 183 918 kr
Arsavgift kyrkm	666 kr/m <sup>2</sup>	666 kr/m <sup>2</sup>	667 kr/m <sup>2</sup>	668 kr/m <sup>2</sup>	668 kr/m <sup>2</sup>	669 kr/m <sup>2</sup>	669 kr/m <sup>2</sup>	669 kr/m <sup>2</sup>	670 kr/m <sup>2</sup>	670 kr/m <sup>2</sup>	670 kr/m <sup>2</sup>
Månadsavgift för en lgh på 56 kvm	3 107 kr/mån	3 110 kr/mån	3 113 kr/mån	3 115 kr/mån	3 118 kr/mån	3 120 kr/mån	3 122 kr/mån	3 123 kr/mån	3 125 kr/mån	3 126 kr/mån	3 127 kr/mån
Bostadsrättsyta	1 765,5 m <sup>2</sup>	1 765,5 m <sup>2</sup>	1 765,5 m <sup>2</sup>	1 765,5 m <sup>2</sup>	1 765,5 m <sup>2</sup>	1 765,5 m <sup>2</sup>	1 765,5 m <sup>2</sup>	1 765,5 m <sup>2</sup>	1 765,5 m <sup>2</sup>	1 765,5 m <sup>2</sup>	1 765,5 m <sup>2</sup>
Anlagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,00%										
Inflationsanlagande	1,0%										
Hyresutveckling	2,0%										

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Avsättning till underhåll kan ske via upprättnande av underhållsplan, allt minst 0,10% av taxeringsvärdet.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

KÄNSLIGHETSANALYS 1

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå årsavgift enligt ovanstående prognos	666 kr/m <sup>2</sup>	666 kr/m <sup>2</sup>	667 kr/m <sup>2</sup>	668 kr/m <sup>2</sup>	668 kr/m <sup>2</sup>	669 kr/m <sup>2</sup>	669 kr/m <sup>2</sup>	669 kr/m <sup>2</sup>	670 kr/m <sup>2</sup>	670 kr/m <sup>2</sup>	670 kr/m <sup>2</sup>
Arsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och Dagens genomsnittsräntnivå +1%	799 kr/m <sup>2</sup>	799 kr/m <sup>2</sup>	800 kr/m <sup>2</sup>	800 kr/m <sup>2</sup>	801 kr/m <sup>2</sup>	801 kr/m <sup>2</sup>	802 kr/m <sup>2</sup>	802 kr/m <sup>2</sup>	802 kr/m <sup>2</sup>	803 kr/m <sup>2</sup>	803 kr/m <sup>2</sup>
Dagens genomsnittsräntnivå +2%	931 kr/m <sup>2</sup>	932 kr/m <sup>2</sup>	933 kr/m <sup>2</sup>	933 kr/m <sup>2</sup>	934 kr/m <sup>2</sup>	934 kr/m <sup>2</sup>	934 kr/m <sup>2</sup>	935 kr/m <sup>2</sup>	935 kr/m <sup>2</sup>	935 kr/m <sup>2</sup>	936 kr/m <sup>2</sup>
Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	533 kr/m <sup>2</sup>	534 kr/m <sup>2</sup>	534 kr/m <sup>2</sup>	535 kr/m <sup>2</sup>	535 kr/m <sup>2</sup>	536 kr/m <sup>2</sup>	536 kr/m <sup>2</sup>	536 kr/m <sup>2</sup>	537 kr/m <sup>2</sup>	537 kr/m <sup>2</sup>	537 kr/m <sup>2</sup>
Dagens räntnivå och Dagens inflationsnivå +1%	666 kr/m <sup>2</sup>	671 kr/m <sup>2</sup>	677 kr/m <sup>2</sup>	682 kr/m <sup>2</sup>	688 kr/m <sup>2</sup>	694 kr/m <sup>2</sup>	700 kr/m <sup>2</sup>	706 kr/m <sup>2</sup>	712 kr/m <sup>2</sup>	718 kr/m <sup>2</sup>	724 kr/m <sup>2</sup>
Dagens inflationsnivå -1%	666 kr/m <sup>2</sup>	662 kr/m <sup>2</sup>	657 kr/m <sup>2</sup>	653 kr/m <sup>2</sup>	649 kr/m <sup>2</sup>	644 kr/m <sup>2</sup>	640 kr/m <sup>2</sup>	635 kr/m <sup>2</sup>	630 kr/m <sup>2</sup>	625 kr/m <sup>2</sup>	620 kr/m <sup>2</sup>
Dagens avslutningsgrad -10%	19 956 400										
Dagens avslutningsgrad +10%	26 931 600										
KÄNSLIGHETSANALYS 2											
Dagens ränte-, inflations och Dagens avslutningsgrad +10%	19 956 400										
Dagens avslutningsgrad -10%	26 931 600										
Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika avslutningsgrader med utgångspunkt på en avslutning om 81%. Utbildnings insatser jämföras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.											
Föreningens skulder (år 1)											
Skuldsättning	34%										
Kostnader (år 1)	1 532 304										
Kostnadsförändring	-										
	1 741 560										
	46%										
	1 741 560										
	104 628 kr										

## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

---

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag.

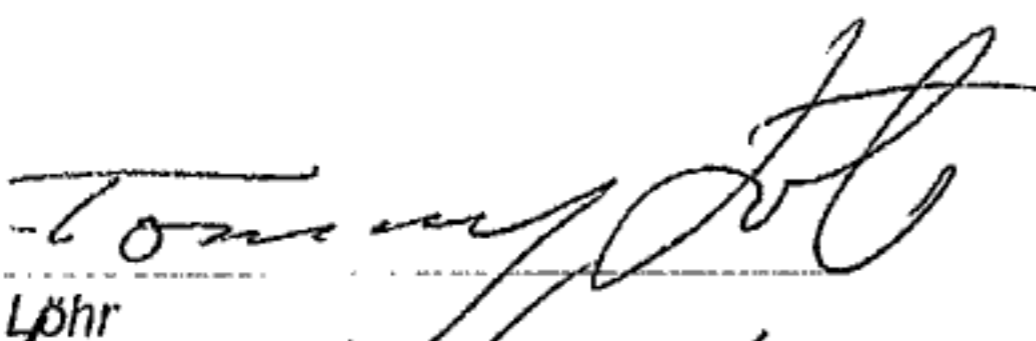
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

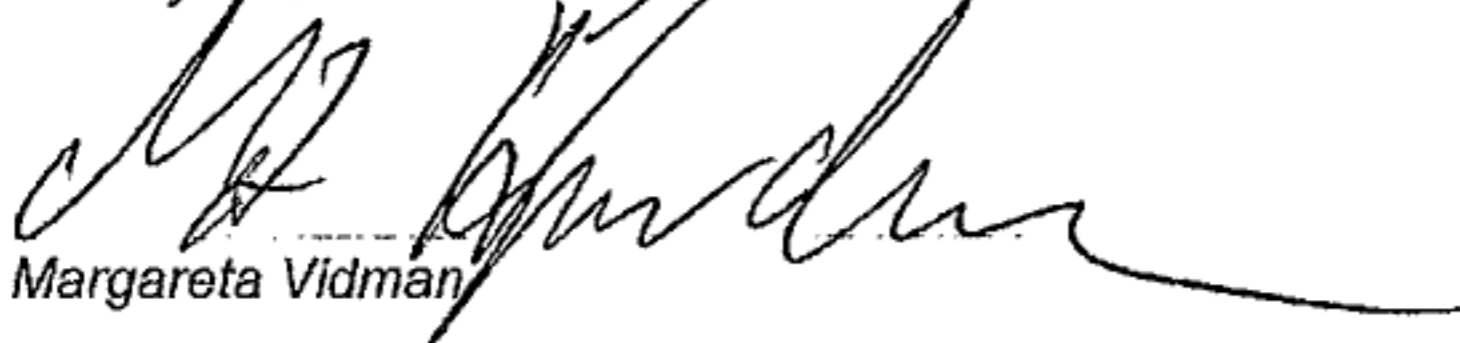
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Gundersberg

Stockholm 2 oktober 2014

  
Tommy Löhr

  
Margareta Vidman

  
Bertil Silwing



## Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Gundersberg, org. nr 716419-7845, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.

Stockholm 2014-10-08

Ole Lien

Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

### Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

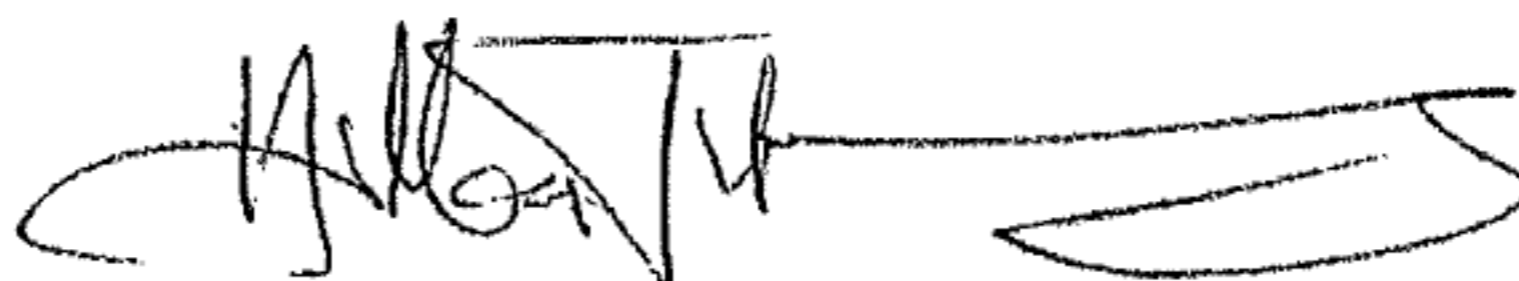
- Stadgar
- Registreringsbevis
- Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
- Besiktningsprotokoll
- Bankoffert
- Aviseringslista
- Aktieöverlåtelseavtal i koncept
- Fastighetsöverlåtelseavtal
- Försäljningspromemoria



# Nacka Björknäs 1:943

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till Brf's Ekonomiska Plan

---



Hillar Truuberg  
2014-09-04 (rev)

## Nacka Björknäs 1:943 - Besiktningens utlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

### 2. Uppdragsgivare

Brf Björknäs genom Restate AB

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 11 juni 2014 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter samt i huvuddelen av fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 25 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och fastighetsägaren och genom ritningsstudier. Redovisade kostnader är baserade på erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

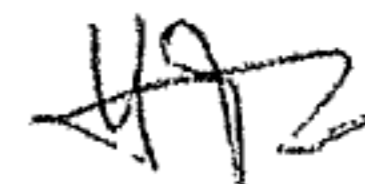
- Bertil Silving, boende
- Tommy, boende
- Gunnar Nilsson, fastighetsägare
- Sven-Olof Johansson, DTZ Sweden AB
- Eva Hansson, Restate AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Detta protokoll har marginellt reviderats baserat på erhållen dokumentation från fastighetsägaren.



#### 4. Objektet

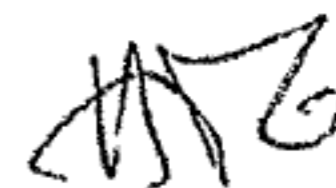
Fastighetsbeteckning:	Nacka Björknäs 1:943
Adresser:	Talluddsvägen 7 A-F
Kommun:	Nacka
Nuvarande ägare:	Gunnar Nilsson Bygg & Fastighets AB
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	7 670 m <sup>2</sup>
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Byggnad med källare / suterräng och 2 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.
Byggnadsår:	1960
Areor:	Bostäder 2 076 m <sup>2</sup> Totalt 2 076 m <sup>2</sup>
Standard:	Modern
Källare / suterräng:	Bostäder, driftsutrymmen, tvättstuga, förråd.
Övr våningsplan:	Bostäder
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Armerad betong i bjälklag och bärande väggar.
Ytterväggar:	Murad lättbetong som bärande stomme för puts.
Bjälklag:	Armerad betong
Yttertak:	Falsad plåt.
Fasader:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen samt smärre delar med träpanel.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong, isolering, tätskikt, ytskikt.



Fönster:	3-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Betongmosaikgolv i trapphus och trapplöp, målade puts på vägg och målade tak. Handledare och smidesräcke.
Entrépartier:	Lackade entrépartier med glas.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål eller trä. Lgh-dörrar av trä.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Plastmatta i de flesta rum Plastmatta i kök Avvikelser förekommer inom lägenheterna Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, kolfilterfläkt i vissa, egeninstallerad DM i några, skåpsinredning från byggnadsåret.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (7-skift), målade vägg däröver, målade tak, undertak utom i översta våningsplanet. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 mangel, tvättbänk. Klinker på golv (målade golv i mangelrum), kaklade väggar (8-skift), målade vägg däröver och målade tak. Torkrum med kondensavfuktare med målade golv, väggar och tak.
Värmeproduktion:	Oljepanna. 2 st pannor, 1 från 1961 och 1 från 1992. Övrig utrustning av blandad ålder, det mesta från byggnadsåret.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer och värmestammar från byggnadsåret. Radiatorventiler i huvudsak av äldre typ. Stamregleringsventiler från byggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med en fläkt för varje trapphus. Tilluft via spaltventiler i fönster.



VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn, varmvatten av koppar, kallvatten av koppar och galvaniserat stål. Installationerna är till stor del från byggnadsåret. 2 köksstammar är enligt uppgift utbytta.
Elinstallationer:	Elinstallationer i all huvudsak från byggnadsåret.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Med bedömt tillfredsställande funktion.
Tomt / mark:	I huvudsak hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringar. Naturmark och trädgårdstomter.
Allmänt:	<p>Byggnad ursprungligen uppförd 1960. 2 av yttertaken har bytts ut, 2 köksstammar har bytts och i övrigt har delar av installationer åtgärdats. I övrigt har löpande underhåll utförts. Nära förestående underhållsbehov finns främst avseende VA-stambyte, badrumsrenoveringar, fönstren, ett av yttertaken, delar av fasaderna, elinstallationerna, terrassbjälklagen och en av oljepannorna.</p> <p>Byggnaden kan generellt anses ha ett förhållandevis omfattande underhållsbehov.</p>
OVK-status:	OVK är godkänd till 2017.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har utförts. Mätningar understiger acceptabla gränsvärden.
Asbest:	Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar och kan också finnas i kakel- och klinkerfogar och -fix i badrummen.
PCB:	PCB-inventering utförd. Ingen PCB har detekterats.
Skyddsrum:	I fastigheten finns skyddsrum i funktion. Skyddsrumsbesiktning rekommenderas utföras innan ett förvärv såvida detta inte nyligen utförts.



## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

2014102700492

Bostadsrättsföreningen Gundersberg, org. nr. 716419-7845, i Nacka kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1986-12-08

Fastighetsägaren till fastigheten Björknäs 1:943 i Nacka kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Talluddsvägen 7 A-F i Saltsjö-Boo nedan kallad fastigheten.

Tillträde planeras till den 1 dec 2014.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av aktiebolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i Finnbodavägen Fastighets AB som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till fastigheten Björknäs 1:943. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskuldigheter som vid en eventuell föräljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljningen av fastigheten via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och denna plan registrerats hos Bolagsverket.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg,

2014-06-11

*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 7  
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.*

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar. Inga sättningar noterades under källarplattan. På entrésidan lutar marken mot byggnaden, vilket innebär en högre fuktbelastning. Om detta innebär att det på sikt blir fuktgenomslag (och i så fall när) är omöjligt att svara på. I dagsläget inget åtgärdsbehov.

Mellan bostadshuskropparna finns 2 smärre partier med terrassbjälklag över källarplanet. I bägge dessa finns i dagsläget begränsade fuktgenomslag. Omläggning av tätskikten på terrassbjälklagen kommer att behöva utföras inom något år.

Utvändig mark i normalt skick. Inget tekniskt betingat åtgärdsbehov.

#### 5.1b Stomme

Normal och mycket begränsad eller ingen sprickbildning i bärande konstruktioner i bjälklag, väggar, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar samt i vissa ytterväggar finns normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Putsad betongsockel i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Putsade fasaddelar i varierande skick. Ca 25% av den putsade fasadytan har putsats om den senaste 10-års perioden. På övriga putsfasader rekommenderas partiell nedknackning, erforderlig omputsning samt avfärgning inom några år.

Fasaddelar beklädda med träpanel. Utbyte av träpanelsfasaddelarna rekommenderas inom nära framtid. Åtgärden samordnas lämpligen med putsentreprenaden.

#### 5.1d Tak / takavvattning / skärmtak

Talluddsvägen 7 A-B:

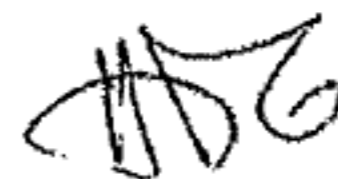
Plåt omlagd på 2000-talet och i gott skick. Komplettering av taksäkerhet behöver utföras. Utvändig takavvattning i normalt skick.

Talluddsvägen 7 C-D:

Plåt omlagd bedömningsvis slutet av 1980-tal. Plåten är i normalt skick. En om målning rekommenderas inom ca 5 år. Komplettering av taksäkerhet lika T 7 A-B.

Talluddsvägen 7 E-F:

Plåt från byggnadsåret i behov av utbyte inom något år. Parallellt anordnas ny taksäkerhet mm.



Plåt på sophusutbyggnader rekommenderas målas parallellt med ommålning av taket på T 7 C-D.

Skärmtak över entréer i visst justeringsbehov.

#### 5.1e Fönster

3-glasfönster på kopplade träbågar. Flertalet fönster speciellt på sjösidan är i nära förestående behov av renovering.

Fönster på entrésidor i något bättre skick. Ommålning inkl erforderlig renovering rekommenderas ändå samtidigt som övriga fönster.

#### 5.1f Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä med rekommendation till utvändig ytbehandling parallellt med fönsteråtgärderna.

Övriga utvändiga dörrar:

Ståldörrar till soputrymmena i mycket slitet skick. Rekommenderad åtgärd sammanhänger med vad utrymmena i framtiden ska användas till.

Övriga utvändiga dörrar av blandade material i behov av utvändig ytskiktsbehandling.

Tvättstugor:

Tvättmaskiner från 2004 med ca 5 år till utbyte. Övrig maskinpark har sannolikt ca 10 års återstående teknisk livslängd. Ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov, men i samband med att VA-stambytet utförs kommer vissa följdåtgärder ändå uppstå.

Källare i övrigt:

Normalt till lite slitet skick. På ett par platser finns fuktgenomslag från ovanliggande terrassbjälklag.

Lägenhetsförråd och installationsutrymmen i ytskikts- och belysningsmässigt normalt till lite slitet skick.

Sophantering:

Med tillfredsställande funktion.



### 5.1g Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

Badrummens yt- och tätskikt är genomgående tekniskt uttjänta och rekommenderas renoveras inom nära framtid. Parallellt utförs va-stambyten. Elinstallationer i lägenheterna rekommenderas också bytas ut. Enligt fastighetsägaren är 6 st badrum renoverade på sådant sätt att de slipper beröras i samband med ett generellt VA-stambyte. Dokumentation avseende vilka enheter som berörs har inte redovisats.

Inre ytskiktsstandard, inredning och utrustning inom lägenheterna bedöms vara i likaratat skick.

Boende har framfört synpunkter avseende bristfälligheter i luftomsättningsfunktionen i lägenheterna.

## 5.2 VVS-installationer

### 5.2a Värmeproduktion

2 st Oljepannor. En från byggnadsåret och en från 1992. Brännaren till den äldre oljepannan är utbytt. Pumpar och ventiler etc av blandad ålder. Den äldre oljepannan är i nära förestående behov av utbyte.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. I samband med rekommenderat VA-stambyte rekommenderas även de värmeenheter som finns i badrummen bytas ut.

Radiator- och stamregleringsventiler för värme likaledes i all huvudsak från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas inom nära framtid.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Installationer i all huvudsak från byggnadsåret i nära förestående behov av utbyte. 2 st köksstammar är utbytta och berörs ej.

Vissa delar av bottenavloppen som ligger under lägenheter i nedersta planet byts också fram till samlingsavloppet under källarkorridoren. I samband med detta kommer även vissa golv i utrymmen som inte är badrum behöva bytas.

### 5.2d Ventilation

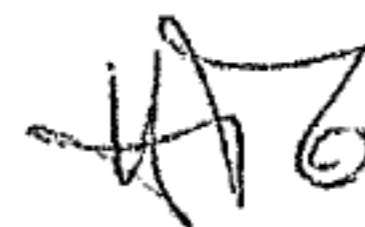
Självdraftfrånluft med vid besiktningstidpunkten svårbedömt, men lite bristande funktion. Det bedöms att frånluftskanalerna är nedsmutsade och i nära behov av rensning.

OVK är godkänd till 2017.

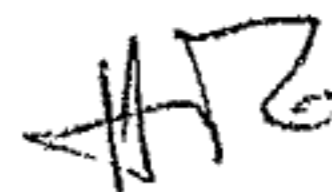


### 5.3 El-installationer

Fastighetens elinstallationer såsom servis, servis- och fastighetscentraler, huvudledningar till lägenheter samt installationer i lägenheterna är i all huvudsak från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom några år. Installationer inom badrummen byts ut parallellt med VA-stambytet.



- 6. Kostnader för tekniska åtgärder (kostnadsläge juni 2014)**  
 ( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. )
- 6.1 Byggnad**
- 6.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag**  
 Renovering av tätskikt över terrassbjälklag, ca 2015 ca 80 kkr  
 (ca 2 x 20 m<sup>2</sup>)
- 6.1c Fasad**  
 Putsrenovering fasader (exkl åtgärdade delar), ca 2015 ca 1 200 kkr  
 Utbyte träpanelsfasaddelar, ca 2015 ca 200 kkr
- 6.1d Tak / takavvattning**  
 Ommålning plåttak (7 C-D), ca 2019 ca 80 kkr  
 Utbyte plåttak (7 E-F), (ca 280 m<sup>2</sup>), ca 2015 ca 450 kkr  
 Komplettering taksäkerhet (7 A-F), ca 2015 ca 100 kkr
- 6.1e Fönster**  
 Renovering alla fönster, ca 2015 ca 900 kkr  
 (inkl åtgärder smidesräcken franska fönster)
- 6.1f Gemensamma utrymmen**  
 Utbyte 2 TM, ca 2019 ca 80 kkr  
 Målning / renovering utvändiga dörrar, ca 2015 ingår 6.1e ovan
- 6.1g Lägenheter**  
 Badrumsrenovering, ca 2015 (ingår 6.2c nedan)  
 Utbyte elinstallationer, ca 2015 (ingår 6.3 nedan)
- 6.2 VVS-installationer**
- 6.2a Värmeproduktion**  
 Utbyte en oljepanna, ca 2015 ca 100 kkr
- 6.2b Värmedistribution**  
 Utbyte stamregl.- och radiatorventiler, ca 2015 ca 250 kkr
- 6.2c Avlopp / vatten**  
 VA-stambyte, ca 2015 ca 6 000 kkr  
 (inklusive renovering av 36 badrum etc)



**6.2d Ventilation**

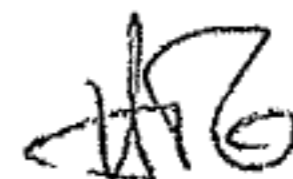
Rensning kanaler, ca 2015

ca 80 kkr

**6.3 Elinstallationer**

Utbyte elinstallationer, ca 2015

ca 1 700 kkr



2014102700515

### Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1960.

Över tiden har 2 yttertak lagts om, 2 köksstammar bytts ut (enligt fastighetsägaren har 6 köksstammar bytts ut, vilket inte kunnat verifieras och inte fullt ut överensstämmer med utförda okulära iakttagelser), delar av fasaden putsats om, maskinparken i tvättstugan bytts ut. I övrigt har inga mera genomgripande renoveringsåtgärder utförts under byggnadens livstid. Byggnaden kan anses vara i ett förhållandevis slitet skick för byggnadsåret. Nära förestående åtgärdsbehov finns bl a avseende va-installationer, badrum, el-installationer, fönster, vissa tak och fasader mm. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 10 980 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 160 000:-
Totalt:	ca 11 140 000:-

Om det vid en mer omfattande inventering skulle framkomma att något enskilt badrum kan sparas eller att det finns fler utbytta va-stammar till kök än som framkom vid besiktningen kan belopp ovan reduceras med ca 100 000:- / badrum och ca 150 000:- per köksstam.



**BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

---

2014102700493

Fastighetsbeteckning:	Nacka Björknäs 1:943
Adress:	Talluddsvägen 7 A-F
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	7 670 m <sup>2</sup>
Byggnadsår:	1960
Värdeår:	1960
Antal bostadslägenheter:	36 st
Lägenhetsarea:	2 076 m <sup>2</sup>
Antal lokaler:	1 st
Lokalarea:	0 m <sup>2</sup>
Total yta:	2 076 m <sup>2</sup>
Antal p-platser:	33 st

*Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.*

**Byggnader:** Fastigheten rymmer en byggnad uppförd under 1960-talet, som består av tre sammanlänkade huskroppar. Byggnaden har två våningsplan ovan mark och sutterrängplan samt källare under en del av byggnaden.

**Planbestämmelser:**

Planer 0182K-7326 Stadsplan 1963-12-19

**Inskrivning:**

Rättigheter Avtals servitut ledning 1958-05-21 Aktnr 5804329  
Fastigheten belastas inte av några nyttjanderätter enligt fastighetsutdrag.

*Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter  
BRL 7 kap. § 13  
Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.*

**Gemensamma anordningar**

2014102700494

Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Uppvärmning/värmedistribuition:	Oljepanna, 2 st pannor, 1 från 1961 och 1 från 1992. Övrig utrustning blandad ålder, det mesta från byggnadsåret.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med en fläkt från varje trapphus. Tilluft via spaltventiler i fönster.
Sophantering:	Med bedömt tillfredsställande funktion.
Elinstallationer:	Elinstallationer i alla huvudsak från byggnadsåret.
Skyddsrum:	I fastigheten finns skyddsrum i funktion.
Tomt/mark:	I huvudsak hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringar. Naturmark och trädgårdstomter.
Tvättstugor:	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 mangel, tvättbänk. Klinker på golv (målat golv i mangelrum), kaklade väggar, målad vägg och målat tak. Torkrum med kondensavfuktare med målade golv, väggar och tak.
Kabeltv/bredband:	Bredband saknas. TV-antenn och TV-central finns.
OVK:	OVK godkänd till 2017.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar har utförts. Mätningar understiger acceptabla gränsvärden.

**Byggnadsbeskrivning** (se även bilaga 1 Teknisk besiktning)

Källare:	Bostäder, driftsutrymmen, tvättstuga förråd.
Antal våningar:	Byggnad med källare / suterräng och 2 våningar med i huvudsak bostäder.
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Armerad betong i bjälklag och bärande väggar.
Fasadbehandling:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen samt delar med träpanel.
Yttertak:	Falsad plåt.
Fönster:	3-glas träfönster med kopplade bågar.
Entré / dörrar:	Lackade entrépartier med glas. Lägenhetsdörrar av trä. Lägenhetsdörrar av trä.
Trapphus:	Betongmosaikgolv i trapphus och trapplop, målade puts på vägg och målade tak. Handledare och smidesräcke.

**Lägenhetsbeskrivning** (avvikelse kan förekomma)

Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta i de flesta rum. Plastmatta i kök. Avvikelse förekommer inom lägenheterna. Ytbehandlad betong i källare.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kyl- och frys, kolfilterfläkt i vissa, egeninstallerad diskmaskin i några, skåpinredning i huvudsak från byggnadsåret.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg i 7 skift däröver målade vägg, målade tak, undertak utom i översta våningsplanet. Badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator.

2014102700496

Noterade brister, se även bilaga 1 teknisk beskrivning

Av besiktningsmannen använa kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris.

**Inom 1 år**

Terrassbjälklag	Renovering av tätskikt över terrassbjälklag	80 000 kr
Fasad	Putsrenovering fasader (exkl åtgärdade delar)	1 200 000 kr
	Utbyte träpanelsfasaddelar	200 000 kr
Tak/takavvattning	Utbyte plåttak (7 e-f)	450 000 kr
	Komplettering taksäkerhet (7a-f)	100 000 kr
Fönster	Renovering alla fönster. Inklusivt åtgärder smidesräcken franska fönster. Målning / renovering utvändiga dörrar.	900 000 kr
Lägenheter	Badrumsrenovering, ingår i stambyte se nedan. Utbyte elinstallationer, ingår i punkt nedan.	
Värmeproduktion	Utbyte en oljepanna	100 000 kr
Värmedistribution	Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler.	250 000 kr
Avlopp / vatten	VA-stambyte (inkl renovering av 36 badrum)	6 000 000 kr
Ventilation	Rensning kanaler	80 000 kr
Elinstallationer	Utbyte elinstallationer	1 700 000 kr
<b>Inom 5 år</b>		
Gemensamma utrymmen	Utbyte 2 tvättmaskiner	80 000 kr
Tak/takavvattning	Ommålning plåttak (7 c-d)	80 000 kr
<b>Summa</b>		<b>11 220 000 kr</b>

**Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**  
 BRL 7 kap. § 12  
 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

## TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FASTIGHETSTAXERING 2013

2014102700497

Typkod: 320

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	5 200 000 kr	5 200 000 kr	0 kr
Byggnad	14 600 000 kr	14 600 000 kr	0 kr
<b>Summa</b>	<b>19 800 000 kr</b>	<b>19 800 000 kr</b>	<b>0 kr</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	45 000 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader 1)	700 000 kr
Pantbrevskostnader	400 000 kr
Ombildningskostnad och kassa	1 000 000 kr
Dispositionsfond 2)	11 220 000 kr
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>58 320 000 kr</b>

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

2) Dispositionsfonden täcker renoveringsbehovet de närmsta 10 åren.

## FINANSIERINGSPLAN

	<i>Belopp SEK</i>	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	23 444 000 kr	3,00%	703 320 kr
<b>Summa lån</b>	<b>23 444 000 kr</b>		<b>703 320 kr</b>
Medlemmars insats	34 876 000 kr		
Upplåtelseavgift	0 kr		
<b>Summa insatser</b>	<b>34 876 000 kr</b>		
<b>Summa finansiering</b>	<b>58 320 000 kr</b>		

Finansieringen är baserad på att cirka 81 % (29 st, 1765,5 kvm) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 19 % (6 st, 310,5 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (3 %) vilket motsvarar en bindningstid om 4 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

**BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER****Kapitalkostnader/tomträttsavgäld**

Räntekostnader	703 320 kr
<b>Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld</b>	<b>703 320 kr</b>

**Driftkostnader**

Administration	74 736 kr
Fastighetsskötsel	112 104 kr
Löpande underhåll	62 280 kr
Städning	29 064 kr
Renhållning	56 052 kr
Vatten	91 344 kr
Fastighetsel	68 508 kr
Värmeenergi olja	290 640 kr
Försäkringar	24 912 kr
Övrigt	20 760 kr
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>830 400 kr</b>

**Skatter/avgifter**

Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	43 812 kr
<b>Summa skatter/avgifter</b>	<b>43 812 kr</b>

**Amorteringar/avsättningar**

Avsättningar underhåll	59 400 kr
<b>Summa amorteringar/avsättningar</b>	<b>59 400 kr</b>

**Avskrivningar**

	209 857
Planenliga avskrivningar	<b>209 857</b>

**Intäkter**

Hysesintäkter, lokaler	12 180 kr
Hysesintäkter, bostäder	366 324 kr
Hysesintäkter, p-platser	82 824 kr
Årsavgifter från medlemmar	1 175 604 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 636 932 kr</b>

**Nödvändig nivå på årsavgift**

	<b>1 175 604 kr</b>
Kostnad för lån per 3 år	2 109 960 kr

2014102700498

**Avskrivningar**

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Detta kommer att göras med 0,5 % avskrivning vilket motsvarar ca 209 857 kr. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt avsättning till yttre underhållsfond. Detta kommer inte att påverka föreningens likviditet.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet. I kalkylen har avsättningar gjorts med 0,3% av taxeringsvärdet.

Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till dispositions-/reparationsfond ske.

**Försäkring**

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

*Bestämmelser om föreningen m.m.*

*BRL 9 kap.§15*

*Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.*

*Grundregler BRL 1 kap.§3*

*Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen.*