



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
Bilagor: Känslighetsanalys
Andelstabel
- G Särskilda förhållanden
- H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- I Stadgar
- J Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Agnes (769615-8448) som har registrerats hos Bolagsverket, 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 14 flerbostadshus i en eller två våningar. Garagelängor och p-platser finns. Bostadshusen inrymmer totalt 41 bostadslägenheter.

Husen som är belägna i Getskär, Stora Höga, Stenungsunds kommun är uppförda 1993/94.

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.

Fastighetsskatten är beräknad på 24 hyreslägenheter á 1272 kr (2009 års belopp) /lgh samt 17 småhus á 6.000 kr/hus (2008). Beloppet för 2009 är ännu ej fastställt.

Driftkostnaderna är schablonkostnader och är upptagna till 164 kr / m². Vatten och uppvärmning betalas av hyresgästerna separat. Städning förekommer ej.

Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna är planerad till hösten 2009.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stenungsund Anrás 1:107
Upplåtelseform:	Äganderätt
Adress:	Agnes Väg 1-62
Tomternas areal:	12 937 kvm
Bostadsarea	2911 kvm
Lokalarea	Garage 300 kvm
Byggnadernas utformning:	På tomten finns 14 stycken 1-2 våningshus Byggnaden är uppförd 1993/94 med bra bostadsläge i attraktiva Getskär i Stora Höga, nära havet.
Servitut/nyttjanderätt:	Fastigheten Anrás 1:107 belastas av 2 servitut, Ledningsrätt starkström och Ledningsrätt Vatten och avlopp..
Taxeringsvärde, avser 2007	Bostäder/byggnad och mark 18 358 000 Kr Lokaler/byggnad och mark 559 000 Kr
Typkod:	320 och 220
Försäkring:	Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring på fastigheterna. (Anbud under infordrande).

Gemensamma anordningar och utrymmen

Teknikrum
Soprum
Elcentral
Lägenhetsförråd
Cykelrum

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av asfalterade gångytor, lekplatser och gräsmattor.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på mark
Källarväggar:	-
Bjälklag:	Träbjälklag.
Ytterväggar:	Tegel
Tak:	Tvåkupigt betongtegel
Fönster:	3 glas fönster isoler.
Uppvärmning:	Direktverkande elradiatorer, oljefyllda
Ventilation:	Frånluftsfläktar
Övrigt:	Garagebyggnader fasad lockpanel

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl / frys, målade skåpsnickerier, golv med linoleum. Målade / tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Delvis kaklade badrum med badkar eller dusch, samt tvättställ Golv med plastmatta. Varje lägenhet har egen tvättstuga
Invändiga golv	Linoleum, parkett och trägolv
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet / målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Garagelängor, soprum och teknikutrymme.

Fastighetens skick

Fastighetens skick redovisas i bilagt protokoll.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING**Taxeringsvärde**

		Fördelning %
Bostäder	18 358 000	97,04
Lokaler	559 000	2,96
Summa taxeringsvärde	18 917 000	100,00

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	45 000 000	15 458
Föreningsbildning	468 750	
Lagfart	675 825	
Fondering	775 000	
Pantbrev	440 000	
Totalt	47 359 575	16 269

D. FINANSIERINGSPLAN

Lån		Ränta %	Räntekostnad	Amortering
Nytt lån				
Totalt Lån	22 000 000	3 *	660 000	100 000
Insatser	25 359 575			
Totalt	47 359 575			

* Ovan angiven ränta är s.k. vägd ränta, vilket innebär att angiven ränta är baserad på följande:

- 1 / 3 av föreningslånet till rörlig ränta
- 1 / 3 av föreningslånet till bunden ränta 2 år
- 1 / 3 av föreningslånet till bunden ränta 5 år

Brf Agnes

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

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Räntor	660 000	711 750	730 300	748 650	766 800	784 750	871 500
Amortering / avskrivningar	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Summa kapitalkostnader	760 000	811 750	830 300	848 650	866 800	884 750	971 500
Driftkostnader inkl moms							
Ekonomisk / administrativ förvaltning	96 066	97 988	99 947	101 946	103 985	106 065	117 104
Vattenförbrukning	0	0	0	0	0	0	0
Uppvärmning	0	0	0	0	0	0	0
Elförbrukning	101 889	103 926	106 005	108 125	110 287	112 493	124 202
Renhållning	72 778	74 233	75 718	77 232	78 777	80 352	88 715
Försäkringar	49 489	50 478	51 488	52 518	53 568	54 640	60 326
Fastighetskötsel / reparationer	113 533	115 804	118 120	120 482	122 892	125 349	138 396
Städning	0	0	0	0	0	0	0
Kabel-TV	43 667	44 540	45 431	46 339	47 266	48 211	53 229
Summa driftkostnader	477 420	486 969	496 708	506 642	516 775	527 111	581 973
Yttre underhållsfond	56 751	57 886	59 044	60 225	61 429	62 658	69 179
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt bostäder	94 638	96 531	98 461	100 431	102 439	104 488	115 363
Fastighetsskatt lokaler	5 590	5 702	5 816	5 932	6 051	6 172	6 814
Summa övriga kostnader	100 228	102 233	104 277	106 363	108 490	110 660	122 177
Kostnader totalt	1 394 399	1 458 837	1 490 329	1 521 880	1 553 494	1 585 178	1 744 829
E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER							
Intäkter							
Månadsavgifter	1 234 919	1 296 168	1 324 406	1 352 638	1 380 868	1 409 099	1 550 424
Hyror	159 480	162 670	165 923	169 241	172 626	176 079	194 405
Intäkter totalt	1 394 399	1 458 837	1 490 329	1 521 880	1 553 494	1 585 178	1 744 829
Kr / m² i årsavgift	474	445	455	465	474	484	533


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 och vatten.
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 2009-03-09



Roger Hellström



Lizzie Larsson



Robert Lifvenborg

Brf Agnes

Föreningen TOTALT		Andels- tal	Total Insats	Kr./kvm	Årsavgift	Total hyres inläkt	Total Månadsavg	Boende kostnad brutto	Boende kostnad netto	Nuv hyra	Total differens	Total Årshyra
TOTALYTA	2 911 m ²	100,000	25 359 575	8 711	1 234 919	159 480	102 910	161 237	143 739	221 206	-64 177	2 654 468
Varav Medlemsyta	2 911 m ²											29 924 299

Andelstabell för lägenheterna

Medl nr=1	Lgh nr	Vän	Namn1	Kvm	Ant rum	Andelstall	Insats kronor	Kr./kvm	Årsavg	Hyra Månadsavg	Personlig kalkyl beräknad med medlemsränta % 2,76			Bedömt marknads- värde		
											Boende kostnad brutto/mån	Boende kostnad netto/mån	Nuv hyra månad		Differens	Årshyra idag värde
1	3462	2	Daniel Jakobsson	83	3 tok	2,721	704 130	8 525	33 603	2 800	4 420	3 934	5 658	-1 724	67 891	830 873
1	3560	1	Ann-Cathrin Aronsson	77	3 tok	2,598	672 299	8 788	32 083	2 674	4 220	3 756	5 402	-1 646	64 819	793 313
1	3658	1	Ketty Olsson	65	2 tok	2,270	572 992	8 788	28 030	2 336	3 654	3 258	4 712	-1 453	56 541	676 130
1	3756	2	Ronny Larsson	71	2 tok	2,382	601 835	8 525	29 417	2 451	3 836	3 420	4 940	-1 519	59 274	710 165
1	3854	2	Bo Tegnér 1 april	83	3 tok	2,721	704 130	8 525	33 603	2 800	4 420	3 934	5 658	-1 724	67 891	830 873
1	3952	1	Anne-Lie Björk	77	3 tok	2,598	672 299	8 788	32 083	2 674	4 220	3 756	5 402	-1 646	64 819	793 313
1	4050	1	Monica Ahlgren	65	2 tok	2,270	572 992	8 788	28 030	2 336	3 654	3 258	4 712	-1 453	56 541	676 130
1	4148	2	Christer Brandt	71	2 tok	2,382	601 835	8 525	29 417	2 451	3 836	3 420	4 940	-1 519	59 274	710 165
			p-plåter 36	0			60 480						5 040		60 480	
			garage 25	0			99 000						8 250		99 000	

Brf Agnes

Känslighetsanalys och kostnadsprognos

1. Om räntan ökar med 0,2 %-enheter / år och 3 % inflationstakt.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	760 000	800 800	844 600	888 400	932 200	976 000	1 195 000
Driftkostnader	477 420	491 743	506 495	521 690	537 341	553 461	641 613
Avsättning till fond för yttre underhåll	56 751	58 454	60 207	62 013	62 031	63 892	74 069
Övriga kostnader	100 228	103 235	106 332	109 522	112 807	116 192	134 698
Kostnader totalt	1 394 399	1 454 231	1 517 634	1 581 625	1 644 380	1 709 545	2 045 380
Erforderliga intäkter totalt	1 394 399	1 454 231	1 517 634	1 581 625	1 644 380	1 709 545	2 045 380
Månadsavgifter	1 234 919	1 289 967	1 348 442	1 407 357	1 464 884	1 524 664	1 831 052
Hysesintäkter	159 480	164 264	169 192	174 268	179 496	184 881	214 328
Kr / m ² i årsavgift	474	443	463	483	503	524	629

Brf Agnes

Föreningen TOTALT		Andels- tal	Totalt insats	Kr / kvm	Totalt hyres- inläkt, Månadsavg	Boende kostnad brutto	Boende kostnad netto	Total differens	Totalt Årshyra
TOTALTA	2 911 m ²	100,000	25 359 575	8 711	1 234 919	161 237	143 739	-64 177	2 654 468
Varav Medlemsyta	2 911 m ²				102 910		221 206		29 924 299

Andelstabell för lägenheterna

Med- yta=1	Lgh/Uppg	Vän	Namn1	Kvm	Ant-num	Andelstal	Insats kronor	Kr / kvm	Årsavg	Hyra	Personlig Kalkyl beräknad med medlemsränta % 2,76			Bedömt marknads- värde			
											Boende kostnad brutto/mån	Boende kostnad netto/mån	Nuv hyra månad		Differens	Årshyra idag	
1	1	1	Annelie Ek	84	4 rok	2,820	739 089	8 788	34 820		2 902	4 602	4 092	5 862	-1 771	70 349	872 125
1	2	3	1 Bitte Almgren	65	2 rok	2,270	572 113	8 788	28 030		2 336	3 652	3 257	4 788	-1 531	57 456	675 093
1	3	5	2 Ove Berntsson	71	2 rok	2,382	601 835	8 525	29 417		2 451	3 836	3 420	4 940	-1 519	59 274	710 165
1	4	7	1 Karin Adielsson	65	2 rok	2,270	572 992	8 788	28 030		2 336	3 654	3 258	4 712	-1 453	56 541	676 130
1	5	9	1 Bengt Ericsson	77	3 rok	2,598	672 299	8 788	32 083		2 674	4 220	3 756	5 402	-1 646	64 819	793 313
1	6	11	2 Berit Samuelsson	83	3 rok	2,721	704 130	8 525	33 603		2 800	4 420	3 934	5 658	-1 724	67 891	830 873
1	7	13	1 Roger Hellström	84	4 rok	2,820	739 089	8 788	34 820		2 902	4 602	4 092	5 862	-1 771	70 349	872 125
1	8	15	1 Marianne Hedlander	73	3 rok	2,536	645 055	8 788	31 313		2 609	4 093	3 648	5 272	-1 624	63 263	761 165
1	9	17	1 Pia Berntson	73	3 rok	2,536	645 055	8 788	31 313		2 609	4 093	3 648	5 272	-1 624	63 263	761 165
1	10	19	1 Christina Livenborg	84	4 rok	2,820	739 089	8 788	34 820		2 902	4 602	4 092	5 862	-1 771	70 349	872 125
1	11	20	1 Ulf Hagebratt	41	1 rok	1,667	360 370	8 876	20 586		1 715	2 544	2 296	3 465	-1 170	41 583	425 236
1	12	18	1 Kjell Hallbäck	41	1 rok	1,667	360 370	8 876	20 586		1 715	2 544	2 296	3 465	-1 170	41 583	425 236
1	13	16	2 Lena Ekeröth	83	3 rok	2,721	704 130	8 525	33 603		2 800	4 420	3 934	5 658	-1 724	67 891	830 873
1	14	14	1 Lina Lindström	77	3 rok	2,598	672 299	8 788	32 083		2 674	4 220	3 756	5 402	-1 646	64 819	793 313
1	15	12	1 Åke Svärström	65	2 rok	2,270	572 992	8 788	28 030		2 336	3 654	3 258	4 712	-1 453	56 541	676 130
1	16	10	2 Inger Pettersson	71	2 rok	2,382	601 835	8 525	29 417		2 451	3 836	3 420	5 019	-1 599	60 229	710 165
1	17	8	2 Lina Eriksson	83	3 rok	2,721	704 130	8 525	33 603		2 800	4 420	3 934	5 658	-1 724	67 891	830 873
1	18	6	1 Mona Bertilsson	77	3 rok	2,598	672 299	8 788	32 083		2 674	4 220	3 756	5 402	-1 646	64 819	793 313
1	19	4	1 Elsa Aggfelt	65	2 rok	2,270	572 992	8 788	28 030		2 336	3 654	3 258	4 712	-1 453	56 541	676 130
1	20	2	2 Sig-Britt Johansson	71	2 rok	2,382	601 835	8 525	29 417		2 451	3 836	3 420	5 019	-1 599	60 229	710 165
1	21	46	2 Roland Andersson	83	3 rok	2,721	704 130	8 525	33 603		2 800	4 420	3 934	5 658	-1 724	67 891	830 873
1	22	44	1 Anna Rehnby	77	3 rok	2,598	672 299	8 788	32 083		2 674	4 220	3 756	5 402	-1 646	64 819	793 313
1	23	42	1 Johan Mathiason	65	2 rok	2,270	572 992	8 788	28 030		2 336	3 654	3 258	4 712	-1 453	56 541	676 130
1	24	40	2 Anna Hallgren	71	2 rok	2,382	601 835	8 525	29 417		2 451	3 836	3 420	5 019	-1 599	60 229	710 165
1	25	22	1 Lena Nibell	84	4 rok	2,820	739 089	8 788	34 820		2 902	4 602	4 092	5 862	-1 771	70 349	872 125
1	26	24	1 Martin Leandersson	65	2 rok	2,270	572 113	8 788	28 030		2 336	3 652	3 257	4 707	-1 450	56 488	675 093
1	27	26	1 Linda Örtendahl	65	2 rok	2,270	572 113	8 788	28 030		2 336	3 652	3 257	4 707	-1 450	56 488	675 093
1	28	28	1 Stig Karlsson	84	4 rok	2,820	739 089	8 788	34 820		2 902	4 602	4 092	5 862	-1 771	70 349	872 125
1	29	30	1 Rosiftha Carlsson	84	4 rok	2,820	739 089	8 788	34 820		2 902	4 602	4 092	5 862	-1 771	70 349	872 125
1	30	32	1 Christina Larsson	84	4 rok	2,820	739 089	8 788	34 820		2 902	4 602	4 092	5 862	-1 771	70 349	872 125
1	31	34	1 Johanna Larsson	41	1 rok	1,667	360 370	8 876	20 586		1 715	2 544	2 296	3 466	-1 171	41 595	425 236
1	32	36	1 Peter Martinsson	41	1 rok	1,667	360 370	8 876	20 586		1 715	2 544	2 296	3 466	-1 171	41 595	425 236
1	33	38	1 Björn Haraldsson	49	1,5 rok	1,892	430 491	8 876	23 366		1 947	2 937	2 640	3 927	-1 387	47 126	507 979

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Agnes*, org nr 769615-8448, 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 för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

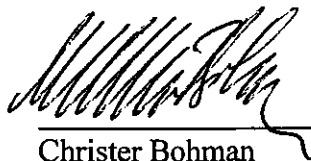
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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


Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2009-03-26.
Statusbesiktning 2008-11-27 (Ramböll Projektledning AB).
Protokoll rörande värmefotografering (AF-Engineering AB).
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2009-04-13



Christer Bohman
Civ ing


Björn Rydén
Jur kand

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

Marianne Jön

Stadgar för Bostadsrättsföreningen

Agnes

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen

Agnes

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

2 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Stenungsund.

Medlemskap

3 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

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

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

Juridisk person kan vägras inträde i föreningen.

4 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

5 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal enligt ekonomisk plan. I årsavgiften ingår föreningens kostnader, amorteringar samt avsättning till fond för yttre underhåll enligt §6.

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

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

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

Överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom post-anvisning, postgiro eller bankgiro.

Fonder

6 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Styrelsen skall upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

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

Styrelse

7 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

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. Denne 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.

Konstituering och beslutsförhet

8 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsmässig 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. 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 fordrar enhällighet när för beslutsförhet minsta antal ledamöter är närvarande.

Firmateckning

9 §

Styrelsen utser tre personer, varav minst två styrelseledamöter, att två i förening teckna föreningens firma.

Avyttring m.m.

10 §

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 in-teckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt

Räkenskapsår

11 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 / 1 – 31 / 12. Före mars månads utgång varje år skall styrelsen till revisorn avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

Styrelsens åligganden 12 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall 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 årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus 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 revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

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

Revisor 13 §

Revisorerna skall vara minst en och högst två jämte högst en suppleant. Revisorer och revisorssuppleanter väljs 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.

Det åligger revisor att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma 14 §

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före maj månads utgång.

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

Kallelse till stämma

15 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress

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

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

Motionsrätt

16 §

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

Dagordning

17 §

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 åt styrelsen och revisorerna
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisor och suppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Ärenden enligt § 16
- 18 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.

Protokoll

18 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

Vid stämma fört protokoll skall senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

19 §

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.

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

Om föreningsstämma avhålls innan det att bostadsrättsföreningen förvärvat och tillträtt fastighet kan även närstående som inte sammanbor med medlemmen vara ombud. Ombudet vid sådan föreningsstämma kan företräda ett obegränsat antal medlemmar.

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

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

I vissa frågor, bl.a när det gäller ändring av stadgar fordras ibland högre majoritet enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Överlåtelse av bostadsrätt

20 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

21 §

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. Sedan tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

Iakttages inte tid som angivits i anmaningen, får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten för dödsboets räkning. (8 kap. bostadsrättslagen 1991:614)

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

22 §

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.

Ifråga 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 skall tillämpas.

23 §

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. Iakttages inte tid som angetts i anmaningen får föreningen tvångsförsälja bostadsrätten enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för innehavarens räkning.

24 §

Har den till vilken bostadsrätt överlåts inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig. Första stycket gäller ej vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bostadsrättslagen. (1991:614).

Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

Avsägelse av bostadsrätt

25 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall 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

26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen

Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och reparationer av följande inom lägenheten:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, vatten och el, till den del dessa är synligt belägna inom lägenheten och inte betjänar fler än en lägenhet
- Insidan av ytterdörren till lägenheten samt tillhörande ringklocka, brevinkast, lås inkl. nycklar. Ytbehandling av utsidan av ytterdörren svarar dock Bostadsrättsföreningen för
- Alla icke bärande innerväggar samt ytskikt, lister, foder samt stuckaturer på rummens alla väggar, golv och tak, iförekommande fall även underliggande sand.
I våtutrymmen svarar bostadsrättshavaren dessutom för underliggande fuktspärr.
- Innerdörrar
- Ytbehandling av insida av fönster och altandörrar. Fönster- och dörrglas samt beslag och handtag.
Ytbehandling av utsida av fönster, balkong samt altandörr svarar dock bostadsrättsföreningen för
- Beträffande eldstäder svarar bostadsrättshavaren utöver för reparationer och underhåll även att erforderliga myndighetskrav för erhållande av eldningstillstånd utförs

I badrum, duschrum eller annat våtrum svarar bostadsrättshavaren därutöver för följande:

- Inredning och belysningsarmatur
- Vitvaror, sanitetsporcelain
- Rensning av golvbrunn samt att ev. klämring är fackmannamässigt monterad
- Vattenkranar samt avstängningsventiler

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren därutöver för följande:

- Köksinredning
- Vitvaror, köksfläkt
- Vattenkranar samt avstängningsventiler

Om lägenheten är försedd med balkong, altan, uteplats eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning samt att erforderlig avrinning för dagvatten inte hindras.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom:

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller

- c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

29 §

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

30 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 28 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

31 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 §. Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

32 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för

upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 28 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34 §

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 enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 25 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Förverkande av bostadsrätt

35 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 37§ och 38§, 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 eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 29 §,
5. 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 huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 30 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

36 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 35 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 35 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 31 och 32 §§.

37 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 35 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 30 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 35 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 35 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

38 §

Är nyttjanderätten enligt 35 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 35 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställts enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

39 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 35 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 35 § 3,4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte

rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 35 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 35 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning 40 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning 41 §

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

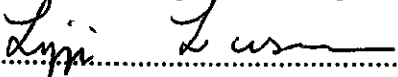
Övriga bestämmelser 42 §


Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

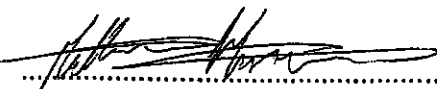
43 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614).

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsmöte 2006-12-20


.....
Lizzie Larsson

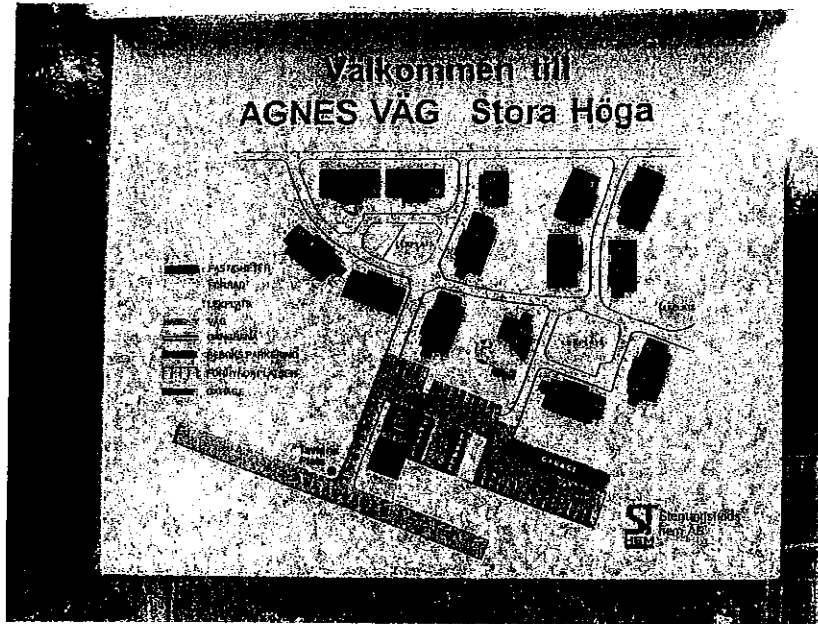

.....
Roger Hellström


.....
Mattias Eriksson

.....

.....

Anrås 1:107 Agnesväg Getskär



Statusbesikting

TEDD – Technical and Environmental Due Diligence

Datum 2008-11-27

Uppdragsnummer

Ver 2

Utgåva/Status

Handledare

Ove Essung Ramböll Projektledning AB

VVS teknik

Uppdragsledare

Ola Olsson Ramböll Projektledning AB

Byggteknik

Ramböll Projektledning AB
Göteborg

Organisationsnummer 55 63 81-2469

Anrås 1:107
 TEDD – Technical and Environmental Due Diligence

Sammanfattning

Ramböll Projektledning har på uppdrag av Stenungssundshem (Brf Agnes 769615-8448), Agnes väg genomfört en översiktlig teknisk statusbesiktning av fastigheten Anrås 1:107.

Fastigheten är bebyggd med 14 stycken hus uppförda som en respektive två planshus av tegelsten byggda 1993/94 och gränsar mot Innergårdar till tre stycken lekplatser, vidare finns det tre stycken garagelängor samt förråd, soprum och teknikrum. Bostadsytan är 2 911 m². Byggnaderna inrymmer 41 bostadslägenheter, i olika storlekar.

En del lägenheter har fått nya ytskikt och invändig standard i lägenheter befanns vara i mycket gott skick.

Fasad på garage, teknikrum och soprum är i behov av underhållsmålning, tegelfasad på bostadslägenheter uppvisar en del skador men är i övrigt i gott skick, tak består av betongtegel vilket är i mycket gott skick. Takutsprång på bostadshusen är i behov av underhållsmålning (lägenhet 24 vid entrédörren delvis ruttan råspont).

VVS-Installationer

Genomgående från enkätundersökning gjord hos hyresgästerna beskrivs golven som kalla, det är dragigt vid fönster och dörrar, kondens bildas på fönster och i anslutning till, fuktigt i våtrum och tvättstuga vilket tyder på otillräcklig ventilation. Ventilationen i lägenheterna uppfyller normkrav och har godkänd OVK.

El anläggningen

Denna anläggning är ej besiktigad.

Termofotografering

Värmefotograferingen utfördes den 10 oktober 2008 på Agnes väg. Vid mätningarna upptäcktes inga byggtekniska brister.

1. Inledning

Ramböll Projektledning har på uppdrag av Stenungssundshem (Brf Agnes 769615-8448), Agnes väg genomfört en översiktlig teknisk statusbesiktning av fastigheten Anrås 1:107.

Fastigheten är bebyggd med 14 stycken hus uppförda som en respektive två planshus av tegelsten byggda 1993/94 och gränsar mot innergårdar till tre stycken lekplatser, vidare finns det tre stycken garagelängor samt förråd, soprum och teknikrum. Bostadsytan är 2 911 m². Byggnaderna inrymmer 41 bostadslägenheter, i olika storlekar.

2. Förutsättningar

Underlag till denna rapport är:

- Besiktning 2008-06-10
- Muntlig information från Helena Lindström, Bjurfors
- Ritningar från Stenungsunds Stads Stadsbyggnadskontor
- Termofotografering den 10 oktober 2008.

Vid besiktningen representerades Brf Agnes av Lizzie Larsson, Roger Hellström och Robert Lifvenborg. Helena Lindström representerade Bjurfors Näringsliv. Stenungssundshem representerades av Per Ame Mårtensson.

Ramböll:s besiktningsgrupp har bestått av Ola Olsson (Byggnadsteknik) och rådgivning Ove Essung (VVS-teknik)

Fastigheten har besiktigats översiktligt med avseende på Bygg- och VVS-teknik. Det förutsätts att de delar som inspekterats är representativa för alla byggnader. Besiktningen har ej status av jordabalksbesiktning.

3. Besiktningresultat

Allmänt

Fastigheten är bebyggd med 14 stycken hus uppförda som en respektive två planshus av tegelsten byggda 1993/94 och gränsar mot innergårdar till tre stycken lekplatser, vidare finns det tre stycken garagelängor samt förråd, soprum och teknikrum. Bostadsytan är 2 911 m². Byggnaderna inrymmer 41 bostadslägenheter, i olika storlekar.

3.1 Byggnadsteknik

3.1.1 *Geotekniska Förhållanden*

Byggnaderna är grundlagda på kantförstyvad betongplatta på mark.

3.1.2 *Markytor*

Innergårdarna består av planteringar och gräsyta samt är belagd med gångar av gatssten i kombination med asfalt. Markytor bedöms sammantaget vara i gott skick. Gräsmattor och tre lekplatser ligger i anslutning till byggnaderna.

3.1.3 *Dränering, avvattning*

Dränering av hus bör ses över med avseende på spolning och rengöring av dräneringsledningarna (kalla golv). Dränering av trädgårdar finns behov av på grund av att vid kraftiga regn står det mycket vatten kvar som inte dräneras bort. Dränering i den övre delen mot gatan har kompletterats på grund av stora vattenansamlingar. Brunnar i asfalt ytor i anslutning till garage uppvisar en del sättningar.

3.1.4 *Grundläggning*

Husets grund består av en kantförstyvad betongplatta på mark underlagrad av 100 mm cellplast samt 150 mm makadam.

3.1.5 *Stomme*

Husets stomme är tegelsten i yttervägg med bärande träregelstomme och fackverks takstol av trä i tak, hus med mellanbjälklag består av Hdf plattor i betong.

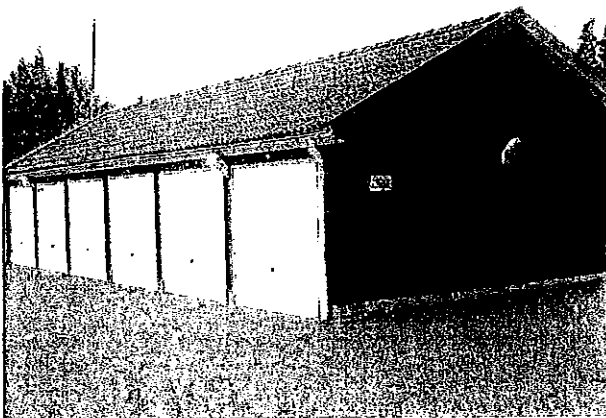


Vy på ett två plans hus

3.1.6 Fasader

Sockel består av en isolerad elementsockel typ Ekebro eller likvärdigt. Fasad i bostadsbyggnader består av tegelfasad och fasad i garage och teknikrum av lockpanel.

Fasader på garage och teknikrum är i stort behov av underhållsmåning, inga tecken på skadat trävirke.

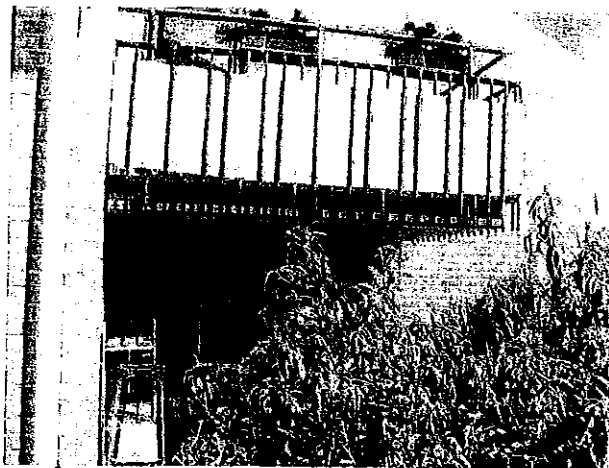


Garagelänga

Tegelfasader har en del skador i form av skärvor som har lossnat (förändring av PH värde för kalken i teglet och dess sammanbindningskrafter) och en del fogar som har gröpts ur. Tegelfasad bedöms som att vara i mycket gott skick.

3.1.7 Balkong

Balkongplattor av prefab betong med infästa stålräcken, inga skador kunde upptäckas på balkonger och de bedöms vara i mycket gott skick.



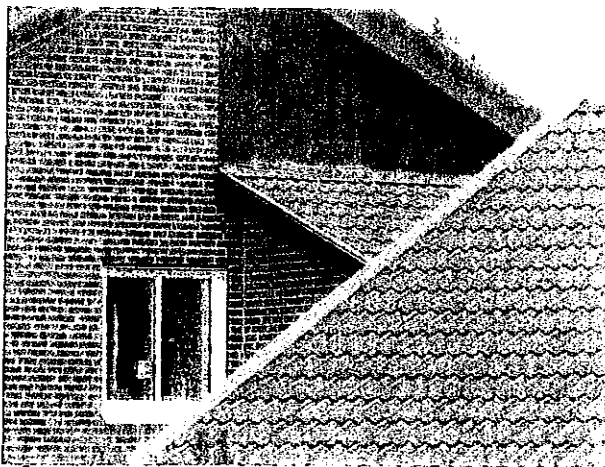
Vy på en balkong

3.1.8 Tak och avvattning

Yttertaket består av tvåkupigt betong tegel och bedöms ha god kvarvarande livslängd.

Takfotens undersida är i behov av underhållsmålning och vid en lägenhet (24) var råsponten rutten troligen orsakad av felaktigt fall på hängrännan i kombination med otäthet vid tak förändring i plan.

Plåtbeslagning (vid takfot etc) flagar färg i några fall.



Plåtslageri vid olika taktyper

3.1.9 Fönster

Fönster är av treglas Isolerrutor, Inga synliga skador som färgflagning eller liknande. Fönster befanns vara i mycket gott skick.

Skador på insidan vid smygbrädan kunde konstateras i form av färgflagning och missfärgning av fog etc.

c:\documents and settings\p140324\my documents\projekt\uedd\spgns\spgns.mxd

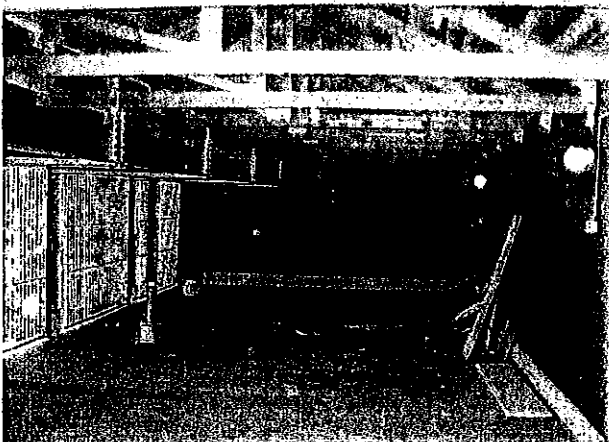
Entrédörrar och garageportar är av trämaterial och bedöms vara i gott skick. På en del entrédörrar kunde viss skiftning i färg (matt kulör) konstateras, även otäthet mot karm (otillräcklig drevning) samt att en del dörrar upplevdes som oisolerade.

3.1.10 Gemensamma utrymmen

Soprum och en garagelänga besiktigades. Soprummet var god ordning i med sortering i kärl och en kompostanläggning. Garaget som besiktigades var en ombyggd carport. Ovanstående utrymmen var i mycket gott skick.



Interiör från soprum



Interiör från garage

3.1.11 Lägenheter, ytskikt och Inredning

8 stycken lägenheter (av 41) har översiktligt besiktigats. Lägenheter har parkettgolv/trägolv/plastmatta/laminat. Lägenheterna bedöms vara i mycket gott skick. En del lägenheter har målats och tapetserats.

c:\documents and settings\40564\my documents\projekt\0808\agrens\plan.docm

Lägenheter hade skador på golv i en del fall som missfärgning på parkettgolv (trolig fukt) och bubblor samt släp i mattor i anslutning till våtrum.

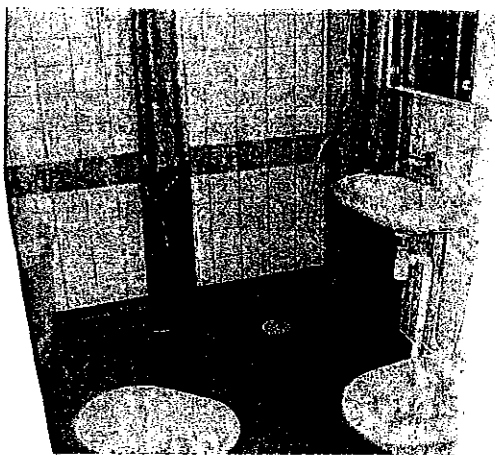
Vid fönster fanns missfärgning och färgsläpp på grund av kondens/fukt.

Vissa lägenheter hade missfärgningar i tak.

Badrum

Väggar består av kakel och golv av plastmatta. Ytskikt och porslin bedöms vara i gott skick.

Tilluft till bad- och våtrum bedöms vara i minsta laget. Samtliga badrum hade missfärgning på kallvatten ledningar, tvättstugans kallvattenledning var kondensisolerad i efterhand.



Vy från WC/Dusch

Generellt är samtliga badrum i mycket gott skick. Besiktigade badrum bedöms i huvudsak vara homogena vad avser standard och slitage.

Något allmänt renoveringsbehov bedöms ej föreligga inom de kommande tjugo åren. Detta förutsätter dock att samtliga badrum inspekteras med regelbundna intervall. Ytskikten bedöms normalt ha en kvarvarande livslängd överstigande 20 år.

Kostnader för ytskiktsrenovering medtages ej i kostnadssammanställning, då det förutsätts att respektive lägenhetsinnehavare i en bostadsrättsförening ansvarar för sina ytskikt. En bostadsrättsförening bör dock försäkra sig om att våtrummen är i god ordning, då kostnader för följdskador av läckande tätskikt är föreningens ansvar. Bostadsrättsföreningen kommer dock att få ansvar för eventuella hyreslägenheter.

Kök

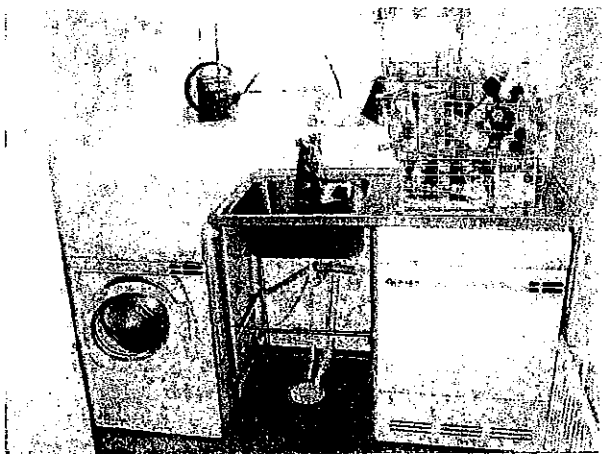
Maskinell utrustning är från 1994. Köken bedöms vara i mycket gott skick.



Vy från kök

Tvättstuga

Tvättstugan har otillräckligt tilluft via tröskel. Kallvattenrören är kondensisolerade för att klara problem vid varm och fuktig miljö. Maskiner från 1994 med vissa undantag.



Vy från tvättstugan

3.1.12 Åtgärder och kostnader byggnadsteknik

Erforderliga åtgärder inom den kommande tioårsperioden är i huvudsak enligt följande:

- Målningsbehandling av träfasader garage och teknikrum.
- Målningsbehandling av undersida takfot lägenheter.
- Kontroll och utredning av behov av dränering runt byggnader och i trädgård.
- Utredning om ökad mängd av antal friskluftsventiler.
- Förbättring av tilluft till våtrum.
- Målningsbehandling av plåtslageridetaler som flagar färg

3.1.13 Dokumentation

Byggnadsteknisk dokumentation för den tiden som huset byggdes förefaller relativt heltäckande hos stadsbyggnadskontoret. Status på fastighetsägarens dokumentation har ej studerats.

3.1.14 Sammanfattning byggnadsteknik

Byggnaderna bedöms vara i gott skick med underhållsmåning som åtgärder inom kort sikt.

3.2 VVS- Teknik

3.2.1 Uppvärmning

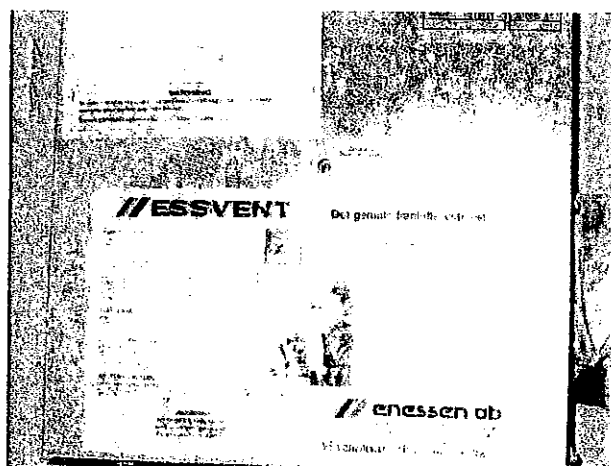
Uppvärmning av byggnaden sker via direktverkande elradiatorer (oljafyllda). De flesta hyresgäster klagar på dålig värme och kalla golv (hus byggda på en leråker som inte släpper igenom vatten utan plattan kan stå i vatten).

Ytterligare en orsak till klagomålen om värmen kan orsakas av dålig tätning kring fönster och dörrar vilket orsakar drag (trolig orsak kan vara obalans i ventilationen).

Utredning av uppvärmningssystemet bör genomföras för att få klarhet i om systemet har tillräcklig värmeeffekt för transmissionsförluster, ventilationsförluster och läckflödesförluster.

3.2.2 Ventilation

Lägenheten har frånluftsfläktar som är kopplat till tvättstuga, badrum och spiskåpa i kök. Nya uteluftsventiler har kompletterats med en per rum.



Ventilationssystem; beskrivning vid spiskåpa

Kondens i fönster vintertid med skador på byggnadsmaterial har konstaterats.

Missfärgning på kallvattenledningar i badrum. Kallvattenledning är kondensisolerad i tvättstugan.

Utredning av om det finns tillräckligt antal ventiler för luftomsättning.

Enligt uppgift finns det en godkänd OVK-besiktning.

Energideklaration är ej utförd.

3.3 El- och teleteknik

Besiktning av el-anläggning är ej utförd.

3.3.1 Brandskydd

Brandvarnare är genom fastighetsägarens försorg generellt monterade i lägenheter.

3.4 Byggnadsmiljö

Markföroreningar

Länsstyrelsen genomför en sammanställning av potentiella förorenade områden genom inventering av tidigare verksamheter, där verksamheterna utgör grunden för en riskklassificering. Informationen lagras i en databas. Exempelvis utgör mekanisk tillverkningsindustri en högre riskklass än t ex logistik, lagerlokaler och kontor, eftersom det förutsätts att sådan verksamhet är av mer förorenande karaktär. Att fastigheten är riskklassad innebär inte nödvändigtvis att miljöproblem finns.

Det kan också finnas förorenade grannfastigheter som inte framgår vid sökningen.

Stenungsunds kommun har ingen motsvarande notering enligt ovan om förorenad mark på fastigheten.

Miljöstörande ämnen

Inom ramen för denna rapport har miljöinventering ej genomförts. Baserat på byggnadsår bedöms det ej sannolikt att miljöstörande ämnen såsom asbest, PCB etc. förekommer i någon omfattning.

Radon

Inga uppgifter om radonmätningar förekommer. Risken för radonhalter överskridande gränsvärden bedöms vara liten då byggnaden står gammal åkermark och har stomme av trä/sten.

Radonmätningar har utförts och indikerar låga värden.

PCB – Asbest – Kvicksilver

Ingen notering om PCB - Asbest - i fastigheten förekommer hos kommunen.

3.5 Övrigt

3.5.1 Sophantering

Sophantering hanteras i kärl placerade i miljöhus för sortering samt en kompostanläggning finns i rummet.

3.5.2 Förvaltning

En fastighetsskötare svarar för fastighetsskötsel.

3.5.3 Termofotografering

Värmefotograferingen utfördes den 10 oktober 2008 på Agnes väg.

Mätobjekt: Lägenheterna nr. 12, 19, 56 och 604 kontrollerades vid mättillfället lägenheterna är av varierande utseende och belägenhet. Vid mättillfället uppmättes utomhus temperaturen till +10°C.

Resultat efter mätning:

Vid mätningarna upptäcktes inga byggtekniska brister.

Vid kontroll av ytterväggar, golv mot mark och tak mot vind upptäcktes inga brister i isoleringen och inga springor som kunde orsaka drag.

Vid kontroll av ytterdörrar, altandörrar och fönster visade samtliga mätningar helt normala värden.

Det finns oundvikliga köldbryggor i glaskassetter och dörrkarmar som orsakar lägre temperatur på ytan vilket kan medföra kallras.

Vid kontroll av golv mot mark var golvtemperaturen 0,5°C till max 1°C lägre än rumstemperaturen vilket är normala värden.

Vid ytterhörnen i burspråken i köket avvek golvtemperaturen upp mot 5°C vilket var förväntat då hela burspråket endast har en radiator placerad i mitten av burspråkets yttervägg vilket har fönster längs hela ytterväggen.

För att kompensera kallrasen från fönster och golvhörnen i köket måste komplettering av radiatorer ske i dessa utrymmen.

4. Kostnader för drift och underhåll

4.1 Allmänt Kostnader

De kostnader som tas upp i denna rapport hänförs till planerat underhåll. Till denna kategori hör sådana underhållsåtgärder som utförs relativt sällan alternativt åtgärder som måste utföras på grund av eftersatt löpande underhåll.

Åtgärdsförslag fördelas i tre kategorier, åtgärder som bör utföras omgående (inom 2 år), på kort sikt (inom 2-5 år) samt på längre sikt (inom 5-10 år).

Angivna kostnader avser 2008 års prisnivå och är om exklusive moms om ej annat anges. Kostnaderna är mycket grova uppskattningar som baseras på erfarenhetsmässiga rimliga kostnader och aktuella kalkylverktyg.

Angivna kostnader har ingen ambition att vara exakta, utan avser ge en indikation på kostnadens storlek. Antaganden kan komma att förändras om noggrannare analyser genomförs. Vidare kommer kostnadernas storlek att bero på hur upphandling av de olika åtgärderna genomförs, hur arbetena genomförs och vilken prisbild som råder vid upphandlingstillfället.

4.2 Kostnader för planerat underhåll

Totala summan för föreslagna åtgärder uppgår till ca 310 Kkr under en 10-årsperiod. Utslaget på uthyrbar yta motsvarar denna summa en kostnad om ca 11 kr/m² och år (avser uthyrbar yta).

Kostnader sammanställs i bilaga 1.

4.3 Kostnader för underhåll i lägenheter

Till dessa kostnader hänförs reparationer och underhåll av ytskikt och maskiner i lägenheter samt reparationer, dvs oförutsedda kostnader.

Det förutsätts att bostadsrättsföreningen tar ansvar för underhåll av eventuella hyreslägenheter. Driftskostnader

Kostnader för taxebunden förbrukning (fastighetens el, vatten och värme), teknisk tillsyn, fastighetsskötsel och renhållning har ej studerats.

Göteborg 2008-11-27

Ola Olsson
Ramböll Projektledning AB



Handläggare
Ulf Pallin

Tel 010 505 30 58
Mobil 0 73 070 10 58
Fax 01 505 30 09
Ulf.pallin@afconsult.com

Datum
2008-10-21

Vår referens
203117

Ove Essung
Ramböll Projektledning AB
Box 28
Vädursgatan 6
401 20 Göteborg

Beträffande värmefotografering av 3 st. fastigheter inom Brf. Agnes

Bifogat översändes protokoll avseende rubricerat.

Med vänlig hälsning

ÅF-ENGINEERING AB

Ulf Pallin

Kopia

Bil:

Uppdragsnamn:
Skapat datum:
Sparat datum: 2008-10-22

Utn:
Version:
Dokument id:

ÅF-Engineering AB
Kvambergsgatan 2, Box 1551, 401 51 Göteborg. Telefon 010-505 00 00. Fax 010-505 30 09. www.afconsult.com
Org nr 556224-8012. Säte i Stockholm. Certifierat enligt SS-EN ISO 9001 och ISO 14001

U-Brev GE.dot-10



2008-10-21

2 (7)

Värmefotografering inom Brf. Agnes fastigheterna 56, 60, 12 och 19

Beskrivning

Objektet består av ett antal mindre huskroppar i 2 plan vardera innehållande ett fåtal lägenheter av varierande storlek. Mätningarna har initierats för att konstatera eventuella byggnadstekniska brister i form av springor, som orsakar drag, speciellt vid fönsterpartier. Vidare skulle det konstateras om det finns brister i isolering i väggar, tak mot vind eller golv mot mark. Ett representativt urval av 4 st. lägenheter av varierande utseende och belägenhet kontrollerades.

Mätmetod

Vid mätningarna har använts en värmekamera fabrikat Flir typ infra CAM SD. För att bättre kunna konstatera eventuellt drag från springor i byggnadskonstruktionen har det tillsetts att fönster och ytterdörrar har varit stängde under mätningens gång samt att utsug i kök och bad har varit igång. Vid mättillfället uppmättes yttertemperaturen till +10°C.

Tid för mätning

2008-10-20

Resultat av mätningen

Vid mätningarna upptäcktes inga byggnadstekniska fel i form av springor eller liknade i ytterväggarna, som kan föranleda drag. Vid kontroll av ytterväggar, golv mot mark och tak mot vind upptäcktes inte några brister i isoleringen, som i så fall skulle visa sig som kalla partier, vilka skulle ha en avkylande effekt. Vid kontroll av ytterdörrar, altandörrar och fönster visade samtliga mätningar helt normala värden. Samtliga enheter är av god kvalitet och den konstaterade temperaturmedsättningen i fönster- och dörrkarmar är helt normal. Det finns oundvikliga köldbryggor i glaskassetter, dörrkarmar etc. som orsakar lägre temperaturer vilka kan medföra kallras.

Vid kontroll av golv på mark visade det sig att dessa oftast hade en temperatur som var max 1 grad lägre än rumstemperaturen. Vid ytterhörn däremot avvek golvtemperaturen upp emot 5°C från rumstemperaturen vilket får anses vara ett förväntat värde.

Uppdragsnamn:
Skapat datum:
Sparat datum: 2008-10-22

Utr:
Version:
Dokument id:



2008-10-21

3 (7)

Bildredovisning

4 st. representativa bilder har valts ut för att illustrera mätningarna. Samtliga bilder är representativa för liknande mätningar på andra småhus och synes ej indikera byggfel.

Sammanfattning

De företagna värmefotograferingarna inom Brf. Agnes kunde ej påvisa några brister i byggnadskonstruktionerna.

Uppdragsnamn:
Skapat datum:
Sparat datum: 2008-10-22

Uppr:
Version:
Dokument id:

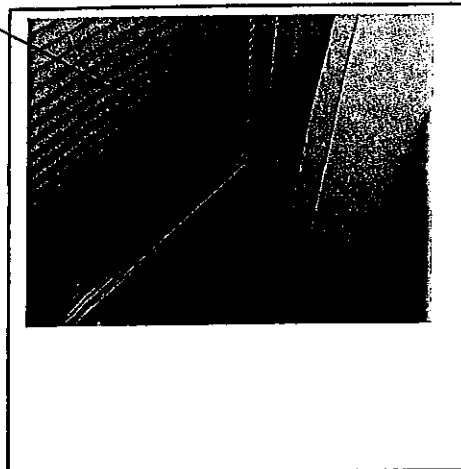
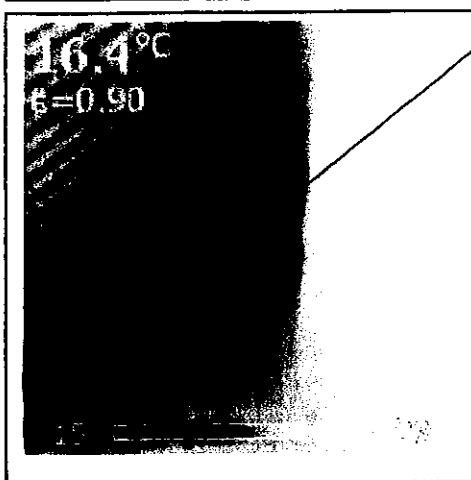


2008-10-21

4 (7)

Företag: Brf. Agnes Stora Höga
Bild 1
Lägenhet 56 Altandörr plan 2

Utetemperatur = 10 gr C	Innetemp = 23 gr C	Mätställe = 16,4 gr C
-------------------------	--------------------	-----------------------



Mätställe:

Förslag till åtgärd:
Ingen

Tolkning av termogram:
De olika färgerna i termogrammet representerar olika temperaturintervaller.
Absoluttemperaturen kan avläsas på temperaturskalan.

Rekommendation:
() Normalt FU-arbete (X) Åtgärdas snarast () Åtgärdas omedelbart

Företagets noteringar:

ÅF-Infrastruktur AB Göteborg

Ulf Pallin

U-Brev GE.dot-10

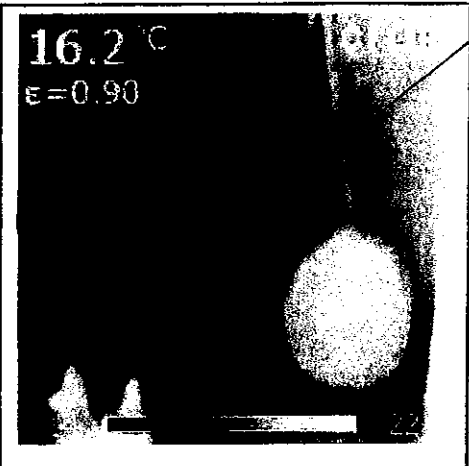
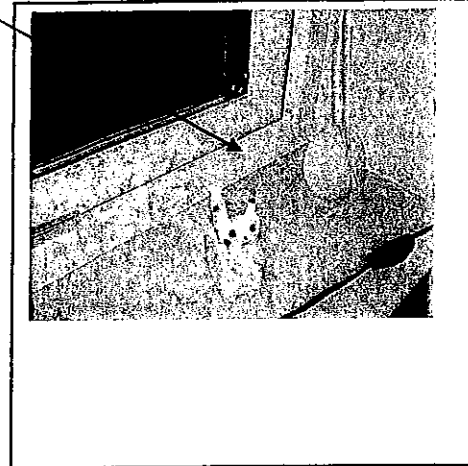
Uppdragsnamn:
Skapad datum: 2008-10-22
Sparat datum:

Umr:
Version:
Dokument id:



2008-10-21

5 (7)

Företag: Brf. Agnes Stora Höga		
Bild 2		
Lägenhet 56 Öppningsbart fönster plan 2		
Utetemperatur = 10 gr C	Innetemp = 23 gr C	Mätställe = 16,2 gr C
		
<u>Mätställe:</u>	<u>Förslag till åtgärd:</u> Ingen	
<u>Tolkning av termogram:</u> De olika färgerna i termogrammet representerar olika temperaturintervaller. Absoluttemperaturen kan avläsas på temperaturskalan.		
<u>Rekommendation:</u> () Normalt FU-arbete (X) Åtgärdas snarast () Åtgärdas omedelbart		
<u>Företagets noteringar:</u>		

Uppdragsnamn:
Skapat datum:
Sparat datum: 2008-10-22

Umr:
Version:
Document id:

ÅF-Infrastruktur AB Göteborg

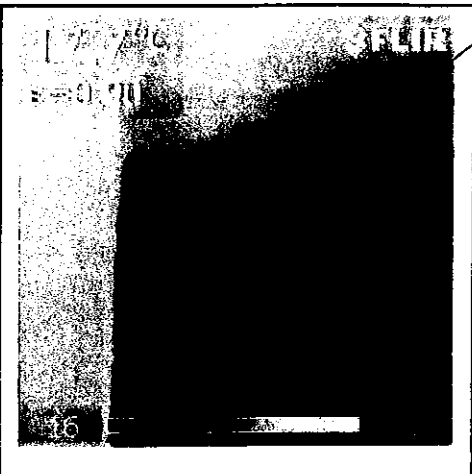

Ulf Pallin

U-Brev GE.dot-10



2008-10-21

6 (7)

Företag: Brf. Agnes Stora Höga		
Bild 3		
Lägenhet 12 Fönsterparti plan 1		
Utetemperatur = 10 gr C	Innetemp = 20 gr C	Mätställe = 17,7 gr C
		
<u>Mätställe:</u>	<u>Förslag till åtgärd:</u> Ingen	
<u>Tolkning av termogram:</u> De olika färgerna i termogrammet representerar olika temperaturintervaller. Absoluttemperaturen kan avläsas på temperaturskalan.		
<u>Rekommendation:</u> () Normalt FU-arbete (X) Åtgärdas snarast () Åtgärdas omedelbart		
<u>Företagets noteringar:</u>		

Uppdragsnamn:
Skapat datum: 2008-10-22
Sparat datum: 2008-10-22

Urf:
Version:
Dokument id:

ÅF-Infrastruktur AB Göteborg

Ulf Pall  Prev GE.dot-10

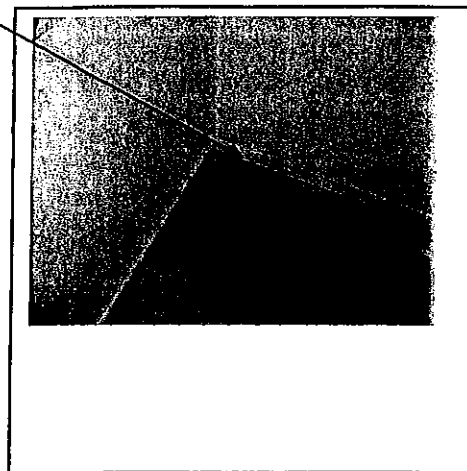
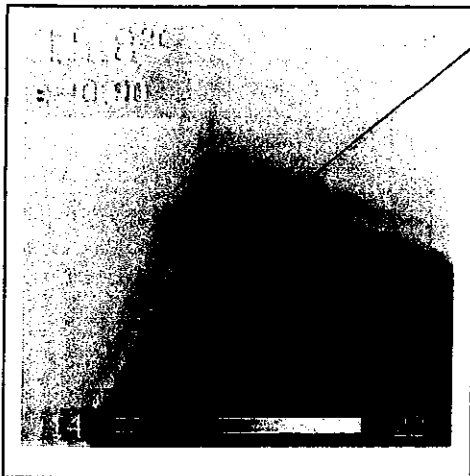


2008-10-21

7 (7)

Företag: Brf. Agnes Stora Höga		
Bild 4		
Lägenhet 19 Golv bottenplan hörn		

Utetemperatur = 10 gr C	Innetemp = 20 gr C	Mätställe = 15,8 gr C
-------------------------	--------------------	-----------------------



Mätställe:

Förslag till åtgärd:
Ingen

Tolkning av termogram:
De olika färgerna i termogrammet representerar olika temperaturintervaller.
Absoluttemperaturen kan avläsas på temperaturskalan.

Rekommendation:
() Normalt FU-arbete (X) Åtgärdas snarast () Åtgärdas omedelbart

Företagets noteringar:

ÅF-Infrastruktur AB Göteborg

Ulf Pallin

U-Brev GE.dot-10

Uppdragsnamn:
Skapat datum:
Sparat datum: 2008-10-22

Utr:
Version:
Document id: