

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TRÄDGÅRDSPORTEN I JÄRVASTADEN
SUNDBYBERG KOMMUN**

ORG NR 769617-5244

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

	Sid
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	6-7
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter jämte tabell, lägenhetsredovisning	8-9
F. Ekonomisk prognos	10
G. Känslighetsanalys	11
H. Särskilda förhållanden	12

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Registerad av Bolagsverket 2009-03-06

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsporten i Järvastaden, Sundbybergs kommun, som registrerats hos Bolagsverket den 9 oktober 2007 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske i februari 2009. Inflyttning sker under perioden april 2009 t o m juni 2009.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på bedömningar gjorda i januari månad 2009.

Byggnadsprojektet genomförs som en totalentreprenad av Skanska Nya Hem AB, enligt uppdragsavtal tecknat den 6 november 2008.

10-årig byggfelsförsäkring för föreningens hus har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Skanska Nya Hem AB svarar under sex månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt eller hyresrätt. Därefter förvärvar Skanska Nya Hem AB de osålda lägenheterna.

Mellan föreningen och Skanska Nya Hem AB har tecknats avtal om Bostadsrättsgaranti, innebärande att Skanska Nya Hem AB, under en tid av sju år från entreprenadens godkännande, och om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som eventuellt blir återlämnade till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanska Nya Hem AB:s försorg.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser till bostadsrättshavare som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom av Skanska AB utställd borgensförbindelse.

Projektet finansieras av Swedbank.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Vinthunden 1, Sundbybergs kommun.

Adress: Brogatan 16, 18, 174 41 Sundbyberg.
Vinhundsgatan 1, 3, 174 41 Sundbyberg.

Tomtens areal: 3 525 m²

Bostadsarea: 3 615 m²

Antal bostadslägenheter: 63 stycken lägenheter i ett flerbostadshus.

Husens utformning: Ett L-format flerbostadshus med 4 trapphus, i vardera fyra våningar som är placerad så att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. Garage med ca 33 stycken bilparkeringsplatser samt lägenhetsförråd. Garaget är beläget under angränsande parhus. En tredimensionell fastighetsbildning har genomförts så att anläggningen är inom föreningens fastighet. Ett kompletterande gårdshus finns som innehåller grovförråd/lägenhetsförråd, cykelförråd, tvättstuga samt undercentral för el och vvs.

Gemensamma anordningar

- Installationer: Byggnaderna värms med fjärrvärme distribueras via radiatorer och förses med mekanisk frånluftsventilation, tilluft genom uteluftsventiler. Värmestammar och värmerör dras synliga utanpå väggar till radiatorer. Vattenrör i våtrum som bad, dusch och wc dras synliga utanpå väggar från schakt till armaturer.
- El: Bostadsrättsföreningen har el-abonnemang för gemensam el. Individuella abonnemang tecknas för samtliga bostadslägenheter.
- Hiss: Hiss finns i alla trapphus.
- TV/data/telefoni: Lägenheterna utrustas med datanät för telefon, tv och datakommunikation via bredband. Separat "traditionell rikstelefoni (kopparnät)", kommer ej att installeras.
- Parkering: Möjlighet finns att hyra parkeringsplats i föreningens garage.
- Gemensamma utrymmen: Barnvagns- och rullstolsrum finns på markplan i varje trapphus. Lägenhetsförråd och cykelförråd i friliggande gårdshus samt i garage. Gemensam tvättstuga finns i gårdshuset.
- Tomtmark: Marken omkring husen anläggs med gräs, gångar, låga buskar belysning samt en närlek.
- Sophantering: Behållare för hushållssopor finns i friliggande sophus på två platser utanför huset.
- Servitut: Förmån: Utrymningsväg, skyddszon, tillträde och avlopp.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Grundläggning på pålar.
Stomme:	Bärande stomme och bjälklag av prefabricerade betongelement, (med synliga fogar i innertak).
Entré/Trapphus:	Entrépartier mot gata av ek och glas. Klinker, trapplopp och vilplan i cementmosaik alternativt vissa ytor på våningsplan i klinker.
Fasader/väggar:	Fasader av prefabricerade betongelement med putsliknande yta, (med synliga fogar mellan element på fasad). Fönsterbleck, stuprör och detaljer av plåt. Mellanväggar av betong eller gipsskivor på regelstomme.
Takkonstruktion:	Takkonstruktion av trä, isolering och ytskikt av plåt. Takavvattning, ventilationshuvor och detaljer av plåt.
Dörrar:	Dörrar till lägenheter är säkerhetsdörrar. Innedörrar i lägenheter av trä i lätt konstruktion, släta och vita. Dörrar till allmänna utrymmen av metall eller trä.
Fönster:	Fönster och fönsterdörrar med isolerglas av trä och aluminium.
Balkonger/uteplatser:	Balkonger av prefabricerad betong, uteplatser utförs som trädäck. Balkongräcken av aluminium. Eluttag finns.
Rumshöjd:	Rumshöjd i lägenheter blir cirka 2,5 meter, lokalt lägre där installationer dras fram. I våtrum som bad, dusch och wc i vissa lägenheter samt vissa hallar är takhöjden 2,3 meter.

Kortfattad rumsbeskrivning ¹

Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall:	Eklamellparkett/ skarvlist	Målat	Grängat ²
Vardagsrum:	Eklamellparkett/ skarvlist	Målat	Grängat ²
Kök: ¹	Eklamellparkett/ Skarvlist	Målat	Målat
Klädkammare:	Eklamellparkett/ Skarvlist	Målat	Grängat ²
Sovrum:	Eklamellparkett/ skarvlist	Målat	Grängat ²
Bad/WC: ¹	Klinker	Kakel	Målat
Extra Dusch/WC: ¹	Klinker	Kakel	Målat
Extra WC: ¹	Klinker	Målat	Målat

¹ Förteckning över standardinredning i bl a kök och badrum finns tillgänglig hos bostadsrättsföreningens styrelse.

² Sprutmålat med sandstruktur

C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	(kr)
Nybyggnadskostnad inkl nu gällande mervärdesskatt, fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för fastigheten	159 093 000
Likviditetstillskott	100 000
Beräknad slutlig anskaffningskostnad, kr	159 193 000

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom Skanskas entreprenadförsäkring.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till cirka 58 200 000 kronor för bostäder och 2 024 000 kronor för garage.

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering. Årliga kostnader avser för kapitalkostnader, exkl avskrivningar, och driftskostnader år 1 efter placering av lån. Årliga kostnader för avsättningar avser år 1 efter tillträdesdag.

Säkerhet för lånen är pantbrev.

Avskrivning förutsätts ske med beaktande av byggnadens ekonomiska livslängd på cirka 80 år enligt en progressiv modell.

Lån ¹	Belopp (kr)	Bindningstid	Räntesats ² (%)	Ränte- kostnad (kr)	Amortering (kr)	Kapital- kostnad (kr)
Lån 1	7 200 000	6 år	5,16	371 520	0	371 520
Lån 2	7 200 000	4 år	5,14	370 080	0	370 080
Lån 3	7 200 000	3 år	5,16	371 520	0	371 520
Lån 4	10 075 000	Rörlig	3,75	377 813	75 000	452 813
Summa	31 675 000			1 490 933	75 000	1 565 933
Insatser	127 518 000					
Summa Finansiering	159 193 000					

Avgår Ränteintäkter						-1 474
Summa Nettokapitalkostnad år 1			varav amortering	75 000		1 564 459

¹ Säkerhet för lån är pantbrev.

² Lån 1, 2 och 3 har förtidsbundits till angivna räntesatser. Antagen räntesats på lån 4 ligger ca 1,0 % högre än vid tidpunkten för ekonomisk plans upprättande.

Nettokapitalkostnad

Nettokapitalkostnad enligt föregående sida 1 564 459

Avsättningar

Avsättning till fastighetsunderhåll
minst 30 kr per m² bostadsarea 108 450

Driftskostnader, inkl mervärdesskatt i förekommande fall

Ekonomisk förvaltning	55 000	
Arvode till styrelse	40 000	
Arvode till revisor	20 000	
Vattenförbrukning	85 000	
Uppvärmning	310 000	
Gemensam elförbrukning	75 000	
Renhållning	85 000	
Sotning	6 000	
Fastighetsskötsel	95 000	
Hissar	45 000	
Försäkringar	25 000	
TV och bredband	143 640	
Hushållsel	0	
Garage	50 000	
Övrigt	35 051	
Summa Driftskostnader ¹, kr		1 069 691

Skatter

Fastighetsskatt bostäder ²	0	
Fastighetsskatt lokaler ³	20 240	
Summa skatter, kr		20 240

Summa beräknade årliga kostnader, kr **2 762 840**

¹ Ovanstående driftskostnader är beräknade, efter normalförbrukning, med anledning av husens utformning, föreningens belägenhet och storlek etc. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Bredband och Kabel-TV med basutbud ingår i månadsavgiften. Kostnad för hushållsel, eventuell garageplats samt eventuell Kabel-TV utöver basutbud tillkommer och betalas av bostadsrättshavaren direkt till leverantör.

² För bostäder ingår eventuell kommunal fastighetsavgift under värdeåret i kontraktssumman. Enligt nuvarande regler utgår ingen kommunal fastighetsavgift för bostäder under år 1-5 efter fastställt värdeår. År 6-10 efter fastställt värdeår utgår för närvarande halv kommunal fastighetsavgift på 600 kr per lägenhet och år, dock maximalt 0,2 % av taxeringsvärdet för bostäder. Fr o m år 11 utgår full kommunal fastighetsavgift. I kostnadskalkylen har full kommunal fastighetsavgift för bostäder antagits till 1 272 kr per lägenhet och år, dock maximalt 0,4 % av taxeringsvärdet. Beloppen 636 kr respektive 1 272 kr kommer att indexuppräknas varje år.

³ För lokaler och garage utgår fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet från år 1.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgifter för TV och bredband erläggs lika för varje bostadsrättslägenhet.

Årsavgifter	2 298 000
Årsavgifter, TV och bredband ¹	143 640
Intäkter garageplatser ²	300 960
Intäkter garage motsvarande fastighetsskatt	20 240
Summa beräknade årliga intäkter, kr	2 762 840

¹ TV och bredband är gruppanslutet och årsavgiften är 2 280 kronor per lägenhet.

² Skanska kommer av föreningen att blockhyra samtliga garageplatser för 300 960 kronor, exklusive moms per år. Dessutom ersätter Skanska föreningen för eventuell fastighetsskatt. Skanska kommer i sin tur att hyra ut platser, inklusive moms till föreningens medlemmar samt till närliggande föreningar.

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters beräknade insatser, andelstal, årsavgifter etc.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ³	Mark/ Balkong ⁴	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ⁵ (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)
111	95	4 RoK	2U,B	3 125 000	2,326	53 451	2 280	4 644
112	33	2 RoK	U	1 349 000	1,108	25 462	2 280	2 312
113	69	3 RoK	2U,B	2 490 000	1,816	41 732	2 280	3 668
121	95	4 RoK	2B	2 995 000	2,326	53 451	2 280	4 644
122	45	2 RoK	B	1 595 000	1,344	30 885	2 280	2 764
123	47	2 RoK	B	1 469 000	1,383	31 781	2 280	2 838
124	42	2 RoK	B	1 315 000	1,285	29 529	2 280	2 651
131	95	4 RoK	2B	3 295 000	2,326	53 451	2 280	4 644
132	45	2 RoK	B	1 679 000	1,344	30 885	2 280	2 764
133	47	2 RoK	B	1 564 000	1,383	31 781	2 280	2 838
134	42	2 RoK	B	1 399 000	1,285	29 529	2 280	2 651
141	88	4 RoK	2B	3 195 000	2,189	50 303	2 280	4 382
142	34	2 RoK	U	1 250 000	1,128	25 921	2 280	2 350
143	43	2 RoK	B	1 525 000	1,305	29 989	2 280	2 689
144	39	2 RoK	B	1 575 000	1,226	28 173	2 280	2 538
211	69	3 RoK	2U,B	2 490 000	1,816	41 732	2 280	3 668
212	33	2 RoK	U	1 349 000	1,108	25 462	2 280	2 312
213	95	4 RoK	2U,B	3 095 000	2,326	53 451	2 280	4 644
221	47	2 RoK	B	1 464 000	1,383	31 781	2 280	2 838
222	45	2 RoK	B	1 595 000	1,344	30 885	2 280	2 764
223	47	2 RoK	B	1 419 000	1,383	31 781	2 280	2 838
224	42	2 RoK	B	1 295 000	1,285	29 529	2 280	2 651

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ U = Uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁵ Årsavgiften är exklusive TV, bredband och hushållsel.

⁶ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel.

Lgh nr	Bostads- area, ca (m ²)	Lägenhets- beskrivning ³	Mark/ Balkong ⁴	Insats (kr)	Andelstal (%)	Årsavgift ⁵ (kr)	Årsavgift TV och bredband (kr)	Månads- avgift ⁶ (kr)
225	42	2 RoK	B	1 319 000	1,285	29 529	2 280	2 651
231	47	2 RoK	B	1 545 000	1,383	31 781	2 280	2 838
232	45	2 Rok	B	1 679 000	1,344	30 885	2 280	2 764
233	47	2 RoK	B	1 498 000	1,383	31 781	2 280	2 838
234	42	2 RoK	B	1 345 000	1,285	29 529	2 280	2 651
235	42	2 Rok	B	1 384 000	1,285	29 529	2 280	2 651
241	43	2 RoK	B	1 525 000	1,305	29 989	2 280	2 689
242	34	2 RoK		1 250 000	1,128	25 921	2 280	2 350
243	43	2 RoK	B	1 525 000	1,305	29 989	2 280	2 689
244	39	2 RoK	B	1 575 000	1,226	28 173	2 280	2 538
245	39	2 RoK	B	1 575 000	1,226	28 173	2 280	2 538
311	82	3 RoK	2B	2 875 000	2,071	47 592	2 280	4 156
312	101	4 RoK	2U,B	3 495 000	2,444	56 163	2 280	4 870
313	61	2 RoK	U,B	2 395 000	1,658	38 101	2 280	3 365
321	82	3 RoK	2B	2 950 000	2,071	47 592	2 280	4 156
322	68	3 RoK	B	2 169 000	1,796	41 272	2 280	3 629
323	40	2 RoK	B	1 275 000	1,246	28 633	2 280	2 576
324	82	3 RoK	2B	2 589 000	2,071	47 592	2 280	4 156
331	82	3 RoK	2B	2 995 000	2,071	47 592	2 280	4 156
332	68	3 RoK	B	2 259 000	1,796	41 272	2 280	3 629
333	40	2 RoK	B	1 319 000	1,246	28 633	2 280	2 576
334	82	3 RoK	2B	2 689 000	2,071	47 592	2 280	4 156
341	80	3 RoK	2B	3 125 000	2,032	46 695	2 280	4 081
342	68	3 RoK	B	2 690 000	1,796	41 272	2 280	3 629
343	40	2 RoK	B	1 450 000	1,246	28 633	2 280	2 576
344	80	3 RoK	2B	2 990 000	2,032	46 695	2 280	4 081
411	69	3 RoK	U,B	2 695 000	1,816	41 732	2 280	3 668
412	33	2 RoK	U	1 395 000	1,108	25 462	2 280	2 312
413	95	4 RoK	U,B	3 345 000	2,326	53 451	2 280	4 644
421	47	2 RoK	B	1 584 000	1,383	31 781	2 280	2 838
422	45	2 RoK	B	1 795 000	1,344	30 885	2 280	2 764
423	95	4 RoK	2B	3 125 000	2,326	53 451	2 280	4 644
424	42	2 RoK	B	1 419 000	1,285	29 529	2 280	2 651
431	47	2 RoK	B	1 659 000	1,383	31 781	2 280	2 838
432	45	2 RoK	B	1 895 000	1,344	30 885	2 280	2 764
433	95	4 RoK	2B	3 345 000	2,326	53 451	2 280	4 644
434	42	2 RoK	B	1 489 000	1,285	29 529	2 280	2 651
441	43	2 RoK	B	1 625 000	1,305	29 989	2 280	2 689
442	34	2 RoK		1 350 000	1,128	25 921	2 280	2 350
443	88	4 RoK	2B	3 295 000	2,189	50 303	2 280	4 382
444	39	2 RoK	B	1 490 000	1,226	28 173	2 280	2 538
diff					0,005	125		
SUMMA	3 615			127 518 000	100,000	2 298 000	143 640	

³ RoK = Rum och Kök.

⁴ U = Uteplats ingår enligt bilaga till upplåtelseavtalet. B = Balkong.

⁵ Årsavgiften är exklusive TV, bredband och hushållsel.

⁶ Månadsavgift, inklusive TV och bredband men exklusive hushållsel.

E. EKONOMISK PROGNOZ

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	2 441 640	2 490 473	2 540 282	2 591 088	2 642 910	2 695 768	2 976 346
Årsavgift/m²	675	689	703	717	731	746	823
Övriga Intäkter							
Intäkter	300 960	306 979	313 119	319 381	325 769	332 264	366 869
Räntor efter skatt	1 474	1 461	1 482	1 504	1 525	1 547	1 662
Hysesintäkter lokaler samt garage motsvarande fastighetsskatt	20 240	20 746	21 265	21 796	22 341	22 900	25 909
Summa intäkter	2 764 314	2 819 659	2 876 148	2 933 769	2 992 545	3 052 499	3 370 785
Kapitalkostnader							
Räntor	1 490 933	1 487 403	1 483 661	1 479 694	1 475 490	1 471 033	1 444 402
Avskrivningar	75 000	79 500	84 270	89 326	94 686	100 367	134 314
Driftskostnader inkl löpande underhåll	1 069 691	1 096 433	1 123 844	1 151 940	1 180 739	1 210 257	1 369 295
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)							
Fondavsättningar	108 450	111 161	113 940	116 789	119 709	122 701	138 825
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt lokaler & kommunal fastighetsavgift	20 240	20 746	21 265	21 796	22 341	68 233	128 490
Årets överskott	0	24 416	49 168	74 223	99 581	79 908	155 460
(Ackumulerat överskott inkl kassa*)	100 000	124 416	173 584	247 807	347 389	427 296	1 153 362
Summa kostnader	2 764 314	2 819 659	2 876 148	2 933 769	2 992 545	3 052 499	3 370 785

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Fastighetsavgift för bostäder flerbostadshus	0	0	0	0	0	45 333	102 581
Taxeringsvärde lokaler	2 024 000	2 074 600	2 126 465	2 179 627	2 234 117	2 289 970	2 590 891

Låneskuld	31 675 000	31 600 000	31 520 500	31 436 230	31 346 904	31 252 218	30 686 440
* Kassabehållning inkl ränta på kassa	100 000	101 474	102 935	104 417	105 921	107 446	115 409

Förutsättningar

Genomsnittlig finansieringsränta 4,71 %

Årsavgifterna höjs med 2,0% per år

Hysesintäkterna höjs med 2,0 % per år

Driftskostnaderna höjs med 2,5 % per år

Fondavsättningarna höjs med 2,5 % per år

Taxeringsvärdet höjs med 2,5 % per år

Kommunal fastighetsavgift höjs med 2,5 % per år

Ränta på kassan har satts till 2,0 % efter skatt

Avskrivning = amortering enligt progressiv kurva, ökning med 6,0 % per år

Amortering år 1 = 75 000 kr

Inflation = 2,5 %

F. KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	675	689	703	717	731	746	823
Antagen räntenivå + 1%	763	776	790	804	818	832	908
Antagen räntenivå + 2%	851	864	877	891	905	919	993
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	675	692	709	727	745	763	860
Antagen inflationsnivå + 2%	675	695	716	738	760	782	906

H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och eventuell uteplats, balkong, samt förråd i gott skick. Mark i anslutning till vissa lägenheter ingår i bostadsrätten enligt bilaga till avtalet om upplåtelse av bostadsrätt.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.
5. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
6. Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
7. Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

Solna den 16 februari 2009

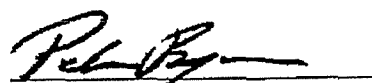
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRÄDGÅRDSPORTEN I JÄRVASTADEN



Håkan Johansson



Jan-Erik Fransson



Peter Bergman

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 16 februari 2009 för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsporten i Järvastaden, org. nr: 769617-5244.

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

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

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

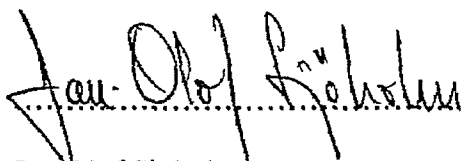
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

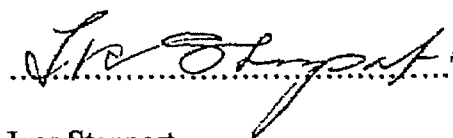
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

Stockholm den 1 mars 2009



Jan-Olof Sjöholm



Ivar Stenport

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

**Bilaga till intyg, 2009-03-01 över ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen
Trädgårdsporten i Järvastaden**

Till grund för granskning har följande handlingar förelegat:

- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2008-01-25
- Stadgar, registrerade 2007-10-09
- Köpekontrakt, undertecknat 2008-11-06
- Fastighetsfakta för fastigheten Sundbyberg Vinthunden 1, 2008-11-06
- Uppdragsavtal, undertecknad 2008-11-06
- Allmänna villkor för uppdragsavtal avseende egenskapade bostadsrättsprojekt
- Övergripande projektbeskrivning
- Kortfattad byggnadsbeskrivning
- Ritningar
- Byggfelsförsäkring, 2008-04-01
- Beräkning av taxeringsvärde
- Finansieringsoffert, 2009-02-16
- Avtal om räntesäkring, 3 st, 2007-11-01
- Avtal om Bostadsrättsgaranti, 2008-11-06

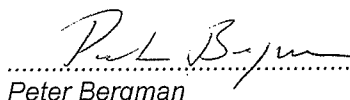
**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsporten i
Järvastaden**

02009.....registrerades
stadgar, stadgeändring av
Bolagsverket

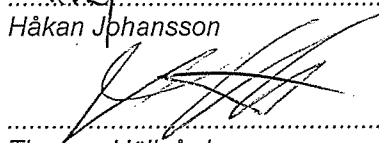
Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande sammanträde den 15 augusti 2007.



Håkan Johansson



Peter Bergman



Thomas Hällgård

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Trädgårdsporten i Järvastaden.

2 §

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

Föreningens säte

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Sunbybergs kommun

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

Medlemskap

5 §

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. 1)

6 §

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

7 §

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

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift för den löpande verksamheten, inkluderande bl.a. amorteringar samt de i 8 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten elektrisk ström, TV, bredband och/eller telefoni skall erläggas efter förbrukning och/eller area. Avgift kan även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

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

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Den medlem till vilken en bostadsrätt övergätt svarar normalt för att överlåtelseavgiften betalas.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får 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, plusgiro eller bankgiro.

Avsättning och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per m² bostadsarea för föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

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

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts utses en ledamot och en suppleant av Skanska Nya Hem AB och väljs övriga ledamöter och suppleanter av föreningen på ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant utsedda av Skanska Nya Hem AB behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats. 1)

Konstituering och beslutsföret

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Förvaltning

12 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

¹ Tillägg enligt Bilaga 1

Avyttring m.m.

13 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt. ¹⁾

Styrelsens åligganden

14 §

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), för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) och, där så erfordras, för de medel som under året inbetalts till och utbetalats från föreningen (kassaflödesanalys),

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 tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen. ¹⁾

Revisor

15 §

Minst en och högst två revisorer samt en till två revisorssuppleanter, såsom personlig suppleant till respektive revisor, väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

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

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni 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

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till stämma 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 stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma. ¹⁾

Motionsrätt

18 §

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

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
- 2) Val av ordförande vid stämman.
- 3) Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om kallelse till stämman behöriken skett.
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen.
- 9) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
- 12) Beslut om arvoden.
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 14) Val av revisor och suppleant.
- 15) Ev. val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma. ¹⁾

Protokoll

20 §

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.

¹ Tillägg enligt Bilaga 1

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

Röstning, ombud och biträde

21 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av 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, syskon, förälder eller barn.

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

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

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614). 1)

Formkrav vid upplåtelse och överlåtelse

22 §

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som skall betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift skall uttas, skall även den anges.

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.

Kopia av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid

som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

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.

24 §

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

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

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

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 sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

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 annat har avtalats med föreningen.

27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd i lägenheten 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.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

Om lägenheten från början försetts med balkong får bostadsrättshavaren låta glasa in denna endast efter styrelsens godkännande och i då enlighet med styrelsens anvisningar. Detsamma gäller om bostadsrättshavaren vill låta sätta upp markiser, eller liknande solskydd, utanför lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar i sådant fall för underhållet av inglasning och markis även som för eventuell skada på föreningens egendom eller på tredje man. Skulle behov föreligga att demontera inglasning eller markiser på grund av föreningens underhåll eller ombyggnad av huset eller beslut av myndighet, åligger det bostadsrättshavaren att på egen bekostnad demontera och eventuellt återmontera anordningarna.

Vad bostadsrättshavare anbringat på fastigheten – och som inte utgör tillbehör till fastigheten – är bostadsrättshavarens egendom. Finns sådan egendom kvar efter det att bostadsrättshavaren överlåtit bostadsrätten ansvarar den nya bostadsrättshavaren för egendomen.

28 §

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

29 §

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 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningen omedelbart upphör och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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.

30 §

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 § andra stycket.

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.

31 §

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 bostadslägenhet som innehas av 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.

32 §

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

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för annat underhåll än målning av radiatorer, anordningar för värme, vattenarmaturer eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten som föreningen försett lägenheten med. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler om dessa tjänar fler än en lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparation på grund av brand- eller vattenledningskada 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 hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon 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 ha eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller finns det 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 av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § 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.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

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.

Förverkande av bostadsrätt

36 §

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 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 28 §§,
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 29 § vid användandet av lägenheten eller 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 fullgöres, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 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.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st p 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse eller rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till Socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4, vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon därefter inte 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 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får heller inte 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 36 § 5 eller 8 eller inte

inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 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
 - a) 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 och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun lägenheten är belägen, 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 bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1 a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap.23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1,2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 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 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren 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

43 §

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

44 §

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

Bilaga 1**Tillägg till stadgar för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsporten i Järvastaden**

Föreningen avser att träffa avtal om Bostadsrättsgaranti med Skanska Nya Hem AB, nedan kallat Skanska, vilket föranleder tillägg till stadgar enligt följande.

Till 5 §

Skanska äger rätt, att efter förvärv av bostadsrätt enligt Bostadsrättsgarantin, bli antagen som medlem i föreningen.

Till 9 §

Skanska skall kunna utöva insyn i föreningens verksamhet genom av Skanska utsedd rapportör. Rapportören skall taga del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll. Skanskas insyn skall utövas under sju år från dagen för entreprenadens godkännande vid slutbesiktning av respektive lägenhet i föreningens fastighet.

Till 13 §

Styrelsen skall underställa Skanska intecknings- och/eller belåningsärende för godkännande.

Till 14 §

Det åligger styrelsen att dels upprätta och fortlöpande revidera särskild plan för föreningens intäkter och kostnader för den tid Bostadsrättsgarantin gäller, dels underrätta Skanskas rapportör om varje åtgärd av betydelse för föreningen ekonomi eller för Skanska, vari ingår att tillhandahålla härför erforderligt material.

Till 17 §

Skanskas rapportör skall skriftligen kallas till föreningsstämma.

Till 19 §

På ordinarie föreningsstämma skall bland övriga ärenden upptagas en punkt för Skanskas rapportör och föreningens förhållande till Skanska.

Till 21 §

Beslut rörande stadgeändring under den tid bostadsrättsgarantin gäller skall godkännas av Skanska för att äga giltighet.

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2007-10-09	2007-10-09
Utskriftsdatum/tid	Sida
2008-01-25, 19.35	1

Org.nummer: 769617-5244

Firma: Bostadsrättsföreningen Trädgårdsporten
i Järvastaden

Adress: c/o Skanska Nya Hem
169 83 SOLNA

Säte: Stockholms län, Sundbybergs kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

710318-0233 Bergman, Håkan Peter, John Ericssonsgata 14,
112 22 STOCKHOLM

430803-2814 Fransson, Jan-Erik Lennart, Kommunalvägen 6 D,
132 34 SALTSJÖ-BOO

390826-5733 Johansson, Håkan Johnny, Ringvägen 50, 118 67 STOCKHOLM

STYRELSESUPPLEANTER

721209-4648 Bävertoft Nyberg, Louise Elisabeth, Tomtebogatan 29,
113 39 STOCKHOLM

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter
med lägst 1 och högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2007-10-09, 2007-10-11

ÄNDAMÅL

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

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ORG.NUMMER: 769617-5244

Objektets registreringsdatum 2007-10-09	Nuvarande firmas reg.dat. 2007-10-09
Utskiftsdatum/tid 2008-01-25, 19.35	Sida 2

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

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.

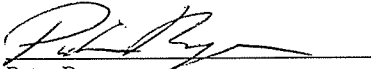
***** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av *****
Bolagsverket

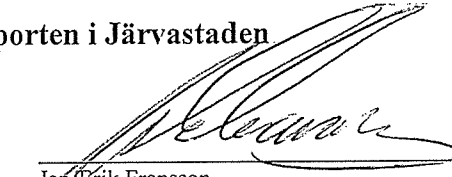
FULLMAKT

Härmed befullmäktigas Peter Bergman (710318-0233), Jan-Erik Fransson (430803-2814) samt Håkan Johansson (390826-5733) att var för sig teckna föreningens firma på förhandsavtal, avtal om upplåtelse av bostadsrätt, vid godkännande av nya medlemmar, på avtal avseende parkering, vid pantsättning av bostadsrätt samt för kostnader avseende löpande förvaltning.

Solna 2008-05-12

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsporten i Järvastaden


Peter Bergman


Jan-Erik Fransson