

769620-8383

EKONOMISK PLAN**FÖR****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASPEN 3****I SOLNA**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter

G Särskilda förhållanden

H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I Stadgar

J Teknisk Besiktning

Registrerades av Bolagsverket 2010-05-06

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Aspen 3 i Solna(769620-8383) som har registrerats hos Bolagsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen består av en fastighet, Solna Aspen 3. På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört 1938 samt en separat garagebyggnad uppförd 1957. Byggnaderna har genomgått en totalrenovering vilken färdigställs under 2010. Bostadsbyggnaden inrymmer 5 st bostadslägenheter och 3 st garage. Garagebyggnaden inrymmer ett garage. Byggnaderna är belägna på Stråkvägen 18 i Solna.

I samband med renoveringen har en lokal byggts om till bostad. Då fastigheten vid upprättandet av den ekonomiska planen inte har taxerats om med avseende på ombyggnationen överensstämmer inte fastighetsutdragets uppgift om lokalytor respektive bostadsytor med verkligheten.

Vissa arbeten, framförallt markarbeten samt renovering av tvättstuga återstår vid upprättandet av den ekonomiska planen. Vilka arbeten som återstår att utföra framgår av protokollet från den tekniska besiktningen. Ansvar för dessa åtgärder ligger på säljaren och regleras i köpekontrakt mellan säljaren och bostadsrättsföreningen i den mån de ej är utförda vid kontraktsskrivningen.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader. Driftkostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under maj månad 2010.

Denna ekonomiska plan ersätter ekonomisk plan registrerad 2010-02-12.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Solna Aspen 3

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Stråkvägen 18, Solna

Tomtens areal: 791 kvm

Bostadsarea: 385 kvm

Lokalarea (garage): 76 kvm

Byggnadens utformning: På tomten finns ett två våningars bostadshus jämte källare samt en separat garagebyggnad. Byggnaderna uppfördes 1938 respektive 1957.

Servitut/nyttjanderätt: Last: avtalsservitut villa
Last: officialnyttjanderätt tunnelbana

Brandförsäkring: Trygg Hansa

Taxeringsvärde: 3 900 000 kr varav byggnadsvärde 2 226 000 kr

Typkod: 321

Gemensamma anordningar och utrymmen

Undercentral för fjärrvärme
Elcentral
Lägenhetsförråd
Tvättstuga
Trapphus utan hiss

Gemensamma anordningar på tomtmark

Tomten utgörs av delvis sluttande gård med planteringar och gångar. På taket till garagebyggnaden finns en terrass.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Se bifogad teknisk besiktning

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Se bifogad teknisk besiktning

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Se bifogad teknisk besiktning

Fastighetens skick

Se bifogad teknisk besiktning

Brf Aspen 3**KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV SAMT FINANSIERING****Taxeringsvärde**

Fördelning %

Bostäder	3 428 000	87,90%
Lokaler	472 000	12,10%
Summa taxeringsvärde	3 900 000	100,00%

Befintliga inteckningar	7 215 000
-------------------------	-----------

Anskaffningskostnad

Köpeskilling		15 621 560
Föreningsbildning		200 000
Lagfart	1,50%	235 148
Reparationsfond		0
Pantbrev	2,00%	0
Totalt		16 056 708

FINANSIERINGSPLAN

Ränta %	Ränta kr
3,50%	157 500
Totalt	157 500

Lån

Nytt lån	4 500 000
Totalt Lån	4 500 000

Amorteringstid	Amort
200 år	22 500
Totalt	22 500

Insatser	11 556 708
Tillägg	0
Insatser	11 556 708

Självfinansieringsgrad
72%

Totalt	16 056 708
---------------	-------------------

Brf Aspen 3

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1% räntetökning och 2% inflationstakt)

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntor	157 500	161 190	164 835	168 435	171 990	175 500	178 965	182 385	185 760	189 090	192 375
Amortering / avskrivningar	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500	22 500
Summa kapitalkostnader	180 000	183 690	187 335	190 935	194 490	198 000	201 465	204 885	208 260	211 590	214 875

Driftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ekonomisk / administrativ förv.	10 370	10 577	10 789	11 005	11 225	11 449	11 678	11 912	12 150	12 393	12 641
Vattenförbrukning	6 100	6 222	6 346	6 473	6 603	6 735	6 870	7 007	7 147	7 290	7 436
Uppvärmning	69 150	70 533	71 944	73 383	74 850	76 347	77 874	79 432	81 020	82 641	84 293
Elförbrukning	5 185	5 289	5 394	5 502	5 612	5 725	5 839	5 956	6 075	6 197	6 320
Renhållning	4 575	4 667	4 760	4 855	4 952	5 051	5 152	5 255	5 360	5 468	5 577
Försäkringar	3 355	3 422	3 491	3 560	3 632	3 704	3 778	3 854	3 931	4 010	4 090
Fastighetsskötsel / reparationer	10 370	10 577	10 789	11 005	11 225	11 449	11 678	11 912	12 150	12 393	12 641
Städning	5 795	5 911	6 029	6 150	6 273	6 398	6 526	6 657	6 790	6 926	7 064
Kabel-TV	3 050	3 111	3 173	3 237	3 301	3 367	3 435	3 503	3 574	3 645	3 718
Summa driftkostnader	117 951	120 309	122 715	125 169	127 673	130 226	132 831	135 487	138 197	140 961	143 780

Yttre underhållsfond	5 850	5 967	6 086	6 208	6 332	6 459	6 588	6 720	6 854	6 991	7 131
-----------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	6 360	6 487	6 617	6 749	6 884	7 022	7 162	7 306	7 452	7 601	7 753
Fastighetsskatt lokaler	4 720	4 814	4 911	5 009	5 109	5 211	5 315	5 422	5 530	5 641	5 754
Summa övriga kostnader	11 080	11 302	11 528	11 758	11 993	12 233	12 478	12 727	12 982	13 242	13 506

Kostnader totalt	314 881	321 268	327 664	334 071	340 488	346 918	353 362	359 820	366 293	372 784	379 293
-------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Månadsavgifter	136 170	138 982	141 733	144 421	147 046	149 607	152 104	154 537	156 905	159 208	161 445
Hyror	178 711	182 285	185 931	189 650	193 443	197 311	201 258	205 283	209 388	213 576	217 848
Ränteintäkter											
Intäkter totalt	314 881	321 268	327 664	334 071	340 488	346 918	353 362	359 820	366 293	372 784	379 293

Årsavgift per m²	446 kr/m²	456 kr/m²	465 kr/m²	474 kr/m²	482 kr/m²	491 kr/m²	499 kr/m²	507 kr/m²	514 kr/m²	522 kr/m²	529 kr/m²
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Brf Aspen 3

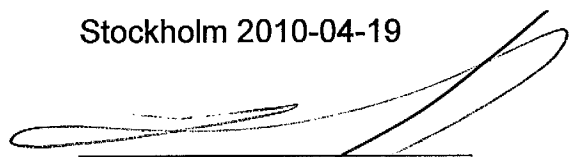
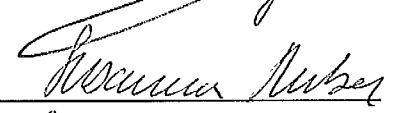
Lgh nr	Hyresgäst	Area*	Antal rum	Andels- tal	Andelstal alla	Insats	Insats per kvm	Årsavgift per kvm	Hyra	Månads- avgift	Boende- kostnad brutto	Boende- kostnad netto	Hyra idag per mån	Förändrad boendekost
1	Kristian Selekmann	43,0 m ²	2 Rok	14,95%	11,80%	1 629 306	37 891 kr/m ²	473 kr/m ²	0	1 697	6 449	5 023	4 300	723
2	Maria Bernesjö	80,0 m ²	3 Rok	0,00%	20,85%	0	0	0 kr/m ²	89 911	0	0	0	7 493	-7 493
3	Birgitta Berninge	58,0 m ²	2 Rok	19,77%	15,59%	2 197 669	37 891 kr/m ²	464 kr/m ²	0	2 243	8 653	6 730	5 754	976
4	Erlend Berninge	91,0 m ²	2 Rok	29,72%	23,71%	3 448 067	37 891 kr/m ²	445 kr/m ²	0	3 373	13 430	10 413	8 250	2 163
5	Susanna Berninge	113,0 m ²	4 Rok	35,56%	28,05%	4 281 666	37 891 kr/m ²	428 kr/m ²	0	4 035	16 523	12 777	10 358	2 418
Garage 1	Stråkvägen 18	19,0 m ²	0	0,00%		0	0	0 kr/m ²	30 000	0	0	0	2 500	-2 500
Garage 2	Stråkvägen 18	19,0 m ²	0	0,00%		0	0	0 kr/m ²	4 800	0	0	0	400	-400
Garage 3	Stråkvägen 18	19,0 m ²	0	0,00%		0	0	0 kr/m ²	30 000	0	0	0	2 500	-2 500
Garage 4	Stråkvägen 18	19,0 m ²	0	0,00%		0	0	0 kr/m ²	24 000	0	0	0	2 000	-2 000
		461,0 m²		100%		11 556 708	37 891	1 811	178 711	11 347	45 055	34 942	43 555	-8 612
		305,0 m²												

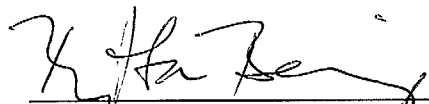
*Bostadsareor enligt mätprotokoll från 2010-04-16

G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2010-04-19


Erlend Berninge

SUSANNA BERNINGE-HUBER


BIRGITA BERNINGE

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Aspen 3*, org nr 769620-8383, i Solna 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.

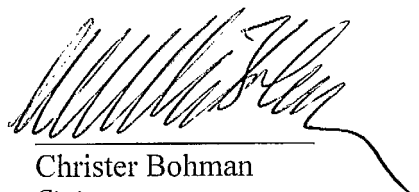
Inom fastigheten finns 4 st garage varav endast ett har en hyresnivå som är marknads-mässig. Övriga tre platser har hyresuttag som väsentligt överstiger marknadshyran. Enligt vårt förmenande finns risk för att hyresuttagen inte är långsiktigt hållbara vilket kan påverka de framtida årsavgiftsuttagen.

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 2010-04-19.
Teknisk utredning 2009-12-07 (Eminenta-Värdia).
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

Stockholm 2010-04-22



Christer Bohman
Civ ing
Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén
Jur kand
Juseco HB

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

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTESORT

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen

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

Styrelsen har sitt säte i Solna Kommun.

MEDLEMSKAP

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person får vägras medlemskap.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

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

INSATS OCH AVGIFTER

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående kostnader för värme och varmvatten, el renhållning eller konsumtionsavgifter kan i fråga om lokal beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme och dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

Upplåtelseavgift, överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren solidariskt för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifter skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker, samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

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

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

ÖVERLÅTELSEAVTALET

§ 6

Ett avtal om överlåtelse om bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtaren avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

När bostadsrätt överlåtit till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätts överlåtit till inte antas till medlem i föreningen.

Dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

§ 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Om förvärvaren i strid med § 7 första stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 9

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

§ 10

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bestämmelserna i 8 kapitlet Bostadsrättslagen. Har i dessa fall förvärvaren inte antagits som medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

En överlåtelse är också ogiltig om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven enligt lag.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 11

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen. Föreningen svarar för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

1. Egna installationer
2. Rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt
3. Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och övriga rum och utrymmen tillhöriga lägenheten - såsom ledningar och övriga installationen för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral (proppskåp)
4. Golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidor av ytterdörrar och ytterfönster.
5. Till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller

genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av annan som inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagt bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnader av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationen m m.

§ 12

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

Som väsentlig förändring räknas bl. a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

§ 13

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

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

§ 14

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas på offentlig auktion, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten vid 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 fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt därtill, kan styrelsen ansöka om handräckning.

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.

UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND

§ 15

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelsen kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavaren som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet och personnumret på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

§ 16

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

§ 17

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.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

§ 18

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Bostadsrättshavare har rätt att på skriftlig begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange

1. Dagen för utfärdandet
2. Lägenhetens beteckning
3. Dagen för Bolagsverket:s registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen
4. Bostadsrättshavarens namn
5. Insatsen för bostadsrätten
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättning av bostadsrätten

HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTAL

§ 19

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från skriftlig anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

FÖRVERKANDE , UPPSÄGNING

§ 20

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1) om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller räntekostnader där föreningen står som borgensman eller kreditgivare gentemot bostadsrättshavaren mer än en vecka från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med § 16 eller § 17,
- 4) om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 13 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 14 och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8) 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.

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

§ 21

Uppsägning som avses i § 20 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 2, inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 22

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 20 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 20 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 20 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 23

Är nyttjanderätten enligt § 20 första stycket 1, 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 om avgiften betalas senast inom tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter tredje vardagen från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 24

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 20 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 20 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

SKADESTÅND

§ 25

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

TVÅNGSFÖRSÄLJNING

§ 26

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 20, skall bostadsrätten tvångsförsälas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer, vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 27

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarande finns bestämmelser i 8 kapitlet Bostadsrättslagen.

STYRELSE

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

PROTOKOLL

§ 29

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordförande och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

BESLUTSFÖRHET

§ 30

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

KONSTITUERING, FIRMATECKNING

§ 31

Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

§ 32

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

RÄKENSKAPSÅR

§ 33

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1-31/12. Senast en månad före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

REVISORER

§ 34

Revisorerna skall vara minst en och högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisors-suppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 35

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast två veckor innan den ordinarie föreningsstämman. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningarna.

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningarna skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSTÄMMA

§ 36

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämma.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före maj månads utgång.

MOTIONSRÄTT

§ 38

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tid som styrelsen bestämmer.

§ 39

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

DAGORDNING

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordning.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7) Fastställande av röstlängd.
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9) Föredragning av revisorns berättelse.
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11) Beslut om resultatdisposition.
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
- 19) 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.

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

§ 41

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

RÖSTRÄTT

§ 42

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

OMBUD, FULLMAKT

§ 43

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Endast annan medlem, make eller anhörig i rakt upp eller nedstigande led, närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än fem medlemmar.

BITRÄDE

§ 44

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo eller annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

BESLUT VID STÄMMA

§ 45

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de angivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan val förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

VALBEREDNING

§ 46

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

PROTOKOLL

§ 47

Ordföranden skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. Att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet.
2. Att stämmans beslut skall föras in i protokollet.
3. Om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges

Justerat protokoll över föreningsstämma skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA

§ 48

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

FONDER

§ 49

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- - Fond för yttre underhåll.
- - Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras enligt lag.

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

§ 50

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas andelstal.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

eminenta | värdia

SOLNA ASPEN 3

Stråkvägen 18, Vintervägen 5



Statusbesiktning
November 2009

Adress
Polygonvägen 15
187 66 TÄBY

Telefon
08-584 307 20

Fax
08-768 49 33

Org nr
556569-4121

E-post
info@eminenta.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	GRUNDUPPGIFTER.....	3
2	BESIKTNINGENS UTFÖRANDE	4
3	BYGGNADSBESKRIVNING	5
4	NOTERINGAR UTVÄNDIGT	6
5	NOTERINGAR INVÄNDIGT	7
6	NOTERINGAR LÄGENHETER.....	8
7	NOTERINGAR INSTALLATIONER.....	9
8	UNDERHÅLLSBEHOV.....	10
9	KOSTNADSANALYS.....	12

BILAGOR

BILAGA I Fotografier

BILAGA II Fastighetsdatautdrag

BILAGA III Kartor

1 GRUNDUPPGIFTER

Grunduppgifterna är huvudsakligen hämtade ur fastighetsdatautdrag om inte annat anges.

FASTIGHET

Fastighetsbeteckning	Solna Aspen 3
Adress	Stråkvägen 18, Vintervägen 5 169 35 Solna
Upplåtelseform	Äganderätt
Ägare	HCB Fastigheter AB Sjöuddsvägen 12 144 64 Rönninge
Kontaktperson	Erland Berninge

BESTÄLLARE

Namn	BRF Aspen 3, C/O Bjurfors Näringsliv AB
Adress	Box 23146 111 22 Stockholm
Kontaktperson	Tomas Solberg 08-728 22 84

BESIKTNINGSFÖRRÄTTARE

Namn	Daniel Boström
Adress	EMINENTA-VÄRDIA

	Polygonvägen 15 187 66 TÄBY
Telefon/fax	Kontor 08-584 307 20 Fax 08-768 49 33

Beställningsnummer	65026
Besiktningdag	2009-11-24
Närvarande	Tomas Solberg, Bjurfors Näringsliv Erland Berninge, HCB Fastigheter AB
Väderlek	Ca +7° C och omväxlande väder

2 BESIKTNINGENS UTFÖRANDE

Eminenta-Värdia har fått i uppdrag att översiktligt utföra en statusbesiktning av ovan angiven fastighet. Uppdraget omfattar att okulärt besiktiga fastighetens byggnad för att notera fel och brister av väsentlig natur.

Uppdraget utförs enligt ABK 96, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsverksamhet av år 1996.

Besiktningen omfattar ett slumpmässigt urval av representativa lägenheter vilka besiktigas invändigt liksom gemensamma utrymmen, eventuella lokaler och dylikt samt en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation mm). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Den utförda besiktningen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19 § jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Miljöskador i mark och miljöfarliga ämnen/material i byggnaden, typ asbest/PCB är inte kontrollerade.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, säljare, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.

3 BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadstyp		2 ½-plansbyggnad med suterrängvåning
Taxeringskod		321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
Lägenheter		5 lägenheter på 324 m ²
Byggnadsår		1938
Ombyggnadsår		2004-2009
Tomt		791 m ²
Gård		Delvis sluttande gård med planteringar och gångar.
Mark		Berg (bedömt)
Grundläggning		Grundmur till berg
Källarväggar/grundmurar		Betong
Ytterväggar		Tegel
Bjälklag		Betong
Trapphus	Golv	Stenplattor
	Väggar	Målade
Yttertak		Betongpannor
Fasader		Puts
Balkonger		Utanpåliggande balkonger med platta i trä med metallram och metallräcke
Fönster		Kopplade 2-glasfönster
Uppvärmning		Vattenburen fjärrvärme
Ventilation		Mekanisk frånluftsventilation
Tvättstuga	Golv	Målade betong
	Väggar	Målade
	Utrustning	Tvättmaskin, elmangel, torkskåp
GEMENSAMMA UTRYMMEN		
Källarvåning		Elcentral, lägenhetsförråd, undercentral, tvättstuga
Gatuplan		Trapphusentré
Vind		Råvind

4 NOTERINGAR UTVÄNDIGT

Mark/gård	Markarbetena inte färdigställda.
Grund	Byggnaden är delvis omdränerad.
Fasader	Fasader är omputsade och målade, endast normalt löpande underhållsbehov bedöms föreligga.
Fönster	Fönster noteras endast ha normalt löpande underhållsbehov.
Yttertak	Yttertak är renoverat och tilläggsisolerat. Endast normalt löpande underhållsbehov föreligger.
Hängrännor/stuprör	Hängrännor och stuprör är utbytta i samband med takrenoveringen, endast normalt löpande underhållsbehov föreligger.
Balkonger	Balkonger är renoverade. Infästningen av räcken mot kantbalken har mål- ningsbehov, rost förekommer.
Friliggande garage	Hela garaget renoverat, endast normalt löpande underhållsbehov föreligger.

5 NOTERINGAR INVÄNDIGT

Källare	Källaren har renoverade ytskikt.
Tvättstuga	Tvättstugan är äldre och har renoveringsbehov, där bedömningen är att samliga maskiner och ytskikt behöver renoveras/bytas ut.
Undercentral	Undercentralen är renoverad och fjärrvärme är in-draget. Endast normalt löpande underhållsarbete bedöms föreligga.
Trapphus	Trapphus är renoverat och endast normalt löpande underhållsarbete bedöms föreligga.
Vind	Vinden har blandat isoleringsmaterial, kutterspån, slagg och mineralull. På vinden noteras även skräp och annat organiskt material som eventuellt bör städas bort.

6 NOTERINGAR LÄGENHETER

INSPEKTERADE LÄGENHETER

Två lägenheter har inspekterats vilket bedöms ge ett representativt urval för objektet.

STRÅKVÄGEN 18, VINTERVÄGEN 5

Kök	Utrustning	Elspis/häll, inbygggnadsugn, inbygggnadsmicro, kyl, frys,
	Snickerier	Släta lackade skåpluckor
	Golv	Laminat
	Väggar	Målade, tapet, kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Nyrenoverade kök med normal standard
Våtrum	Utrustning	WC, tvättställ, badkar, duschplats, handdukstork
	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Nyrenoverade våtrum
Ytskikt övrigt	Golv	Parkett, laminat
	Väggar	Tapet, målade
	Tak	Målat
	Övrigt	Normal standard, gott skick

7 NOTERINGAR INSTALLATIONER

El	Renovering av elinstallationen är inte slutförd, lösa elkablar noteras ställvis, detta bör åtgärdas omgående.
Värme	Värmeinstallationerna är delvis utbytta, enligt fastighetsägaren skall en injustering utföras.
Vatten/avlopp	Samtliga vatten och avloppsinstallationer är utbytta. Endast normalt löpande underhållsbehov föreligger.
Ventilation	Enligt fastighetsägaren är den obligatoriska ventilationskontrollen utförd och godkänd 2009.
Data/styr	Data och styrutrustningen bedöms fungera normalt, endast normalt löpande underhållsbehov föreligger.

8 UNDERHÅLLSBEHOV

1. Mark Markarbetena är inte färdigställda. Markarbetena kommer att färdigställas på nuvarande fastighetsägares bekostnad.
2. Fasad Fasaderna är omputsade och målade och endast normalt löpande underhållsbehov föreligger.
3. Yttertak Yttertak är renoverat och endast normalt löpande underhållsbehov föreligger.
4. Skorsten Skorstenar saknar våderskydd/tak vilket rekommenderas för att minska fuktbelastningen i kanalerna. Sotning är utförd och godkänd enligt fastighetsägaren. Det rekommenderas att en systematisk brandskyddskontroll genomförs.
5. Hängrännor/stuprör Hängrännor och stuprör är utbytta och endast normalt löpande underhållsbehov föreligger.
6. Fönster Fönster är renoverade och endast normalt löpande underhållsbehov föreligger.
7. Grund/dränering/
fuktskydd Omdränering har utförts med nytt utvändigt fuktskydd samt nya dagvattenledningar.
Endast normalt löpande underhållsbehov bedöms föreligga.
8. Vind Vinden bör städas från olämpligt material. I övrigt bedöms vinden endast ha normalt löpande underhållsbehov.
9. Källare Källaren bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.
10. Garage Både friliggande garaget och de tre i huvudbyggnaden är renoverade och bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.
11. Kök Köken är nyrenoverade och det bedöms föreligga endast normalt löpande underhållsbehov.
12. Våtrum Våtrum är nyrenoverade och det bedöms föreligga endast normalt löpande underhållsbehov.
13. Inv. lägenheter Kostnader för eventuella framtida åtgärder invändigt i lägenheter bedöms åligga framtida bostadsrättsinnehavare.
14. Trapphus/
korridorer Trapphus är i gott skick och har endast normalt löpande underhållsbehov.

15. Tvättstuga
Tvättstugan har renoveringsbehov där samtliga ytskikt, installationer och maskiner behöver utbyte/renovering.
 16. El
Elinstallationen är inte färdigställd och lösa elkablar noteras ställvis. Detta bör åtgärdas omgående. Elinstallationen kommer att färdigställas och åtgärdas på nuvarande fastighetsägars bekostnad.
 17. Vatten/avlopp
Samtliga vatten och avloppsinstallationer är utbytta och endast normalt löpande underhållsbehov bedöms föreligga.
 18. Ventilation
Enligt fastighetsägaren är den obligatoriska ventilationskontrollen genomförd och godkänd. Ventilationsanläggningarna bedöms endast ha normalt löpande underhållsbehov.
 19. Värme
Indragning av fjärrvärme har utförts samt att samtliga radiatorventiler och termostater är utbytta. Efter större ingrepp i en värmeinstallation rekommenderas att en injustering skall utföras, detta har inte utförts. Injustering kommer att utföras på nuvarande fastighetsägars bekostnad.
 20. EnergideklARATION
Enligt lagen om energideklARATIONER (2006:985) skall byggnader med nyttjanderätt, så som t ex hyresrätter, bostadsrätter och lokaler som hyrs ut ha en energideklARATION till årsskiftet 2008/09. Ingen uppgift har erhållits om denna är utförd på den berörda fastigheten. Är den inte utförd så åligger det säljaren att ta fram en energideklARATION varvid ingen kostnad föreligger.
- Sammanfattning
Sammantaget är byggnaden totalrenoverad och i väldigt gott skick, merparten av det som återstår att göra enligt punkterna ovan skall åtgärdas av nuvarande fastighetsägare och klausul om detta kommer att skrivas in i köpekontraktet.

9 KOSTNADSANALYS

I kostnadsanalys anges åtgärder som skall utföras på kort och lång sikt, förutom löpande underhåll. Oförutsedda utgifter är utgifter som skall täcka lägenhetsunderhåll eller andra utvändiga åtgärder. Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas. För beräkningar har bl.a. Repab, Wikells Sektionsfakta samt Bygganalys Prisbok använts i tillämpliga delar.

Behov inom den närmaste 3-årsperioden förutom löpande underhåll.

Det bedöms inte finnas något uppdämt renoveringsbehov på fastigheten om ej färdigställda arbeten slutförs samt att normalt löpande underhåll genomförs.

Behov som bedöms åtgärdas under perioden 4 – 11 år, förutom löpande underhåll.

Det bedöms inte finnas något renoveringsbehov av fastigheten på sikt om normalt löpande underhållsbehov genomförs.

Täby 2009-11-26

EMINENTA-VÄRDIA

Daniel Boström

Godkänd Besiktningsman av SBR

Certifierad Energiexpert SITAC

201005041810

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat.
2009-12-02	2009-12-02
Utskriftsdatum/tid	Sida
2010-02-12, 19.33	1

Org.nummer: 769620-8383
Firma: Bostadsrättsföreningen Aspen 3 i Solna
Adress:
 Stråkvägen 18
 169 35 SOLNA
Säte: Stockholms län, Solna kommun
Registreringslän: Stockholms län
Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

760301-0500 Berninge Huber, Susanna Kristina, Stråkvägen 18,
 169 35 SOLNA
 430205-0846 Berninge, Birgitta Helena, Stråkvägen 18, 169 35 SOLNA
 711015-0393 Berninge, Jan Erland, Stråkvägen 18, 169 35 SOLNA

REVISOR(ER)

720613-0556 Selekman, Kristian Kaarlo Albert, Lyckovägen 9,
 167 52 BROMMA

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 7 ledamöter
 med högst 3 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
 2009-12-02, 2009-12-04

ÄNDAMÅL

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

FORTS

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ORG.NUMMER: 769620-8383

Objektets registreringsdatum 2009-12-02	Nuvarande firmas reg.dat. 2009-12-02
Utskiftsdatum/tid 2010-02-12, 19.33	Sida 2

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA

Ordinarie stämma skall hållas före maj 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 utfärdas genom personlig
kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller
postbefordran.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom
föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran
av brev.

EKONOMISK PLAN

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2010-02-12

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

201005041811