

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÄSTERHAVET ELLÖS**

Org. nr: 769632-4537

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

| | Sid. |
|---|------|
| A Allmänna förutsättningar | 1 |
| B Beskrivning av fastigheten | 2 |
| C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv | 7 |
| D Beräkning av föreningens resultat | 8 |
| E Prognos och känslighetsanalys | 10 |
| F Särskilda förhållanden | 12 |

En garantiförbindelse (A) samt 2 st bilagor (B och C) från intygsgivare finns bifogade i ekonomiska planen.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

A Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Västerhavet Ellös har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Styrelsen har tidigare upprättat kostnadskalkyl för Brf Västerhavet Ellös.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt entreprenadkontrakt.

Förvärv av bostadsrätt innebär undertecknande av avtal i två steg, förhandsavtal och upplåtelseavtal. Upplåtelseavtal tecknas när den ekonomiska planen för föreningen granskats och godkänts samt registrerats på Bolagsverket, samt den slutliga kostnaden redovisats på extra stämma.

Under första kvartalet 2017 till tredje kvartalet 2018 kommer sammanlagt 28 st bostadsrättslägenheter att byggas i 7 hus. Inflyttningen beräknas ske vecka 39, 2018.

I upplåtelsen ingår lägenhetsyta samt uteplats på 30 kvm i bottenvåning (våning 1) och balkong på 10,1 kvm i övervåning (våning 2).

Bostadsrättsföreningen Brf Västerhavet kommer att vara en äkta bostadsrättsförening.

Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet.

Entreprenaderna genomförs som totalentreprenader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Norum Förvaltning AB garanterar att stå för alla merkostnader för eventuella osålda lägenheter (bilaga A).

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

B Beskrivning av fastigheten

| | |
|-----------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning: | Huseby 1:95 |
| Adress: | Morkullevägen 47-87 |
| Detaljplan för fastigheten: | Antagen 1993-06-24 |
| Bygglov: | Beviljat 170126 |
| Tomt areal : | 7.240 m ² |
| Boarea: | 2.116 m ² (uppmätt enligt metoden SS21054:2009) |
| Byggnadernas antal hus: | 7 st. fyrbohus totalt 28 st. lägenheter 2 våningshus utan källare, med vind utan inredning. |
| Allmänna ytor: | P-platser, garage, bastuhus, teknikutrymme samt soprum och förråd. |

Gemensamma anordningar på tomtmark: Gångytor, va och tele/bredband, lekyta, boulebana och parkering.

Bostädernas biutrymme: Separata förråd finns till samtliga bostäder.

Gemensamhetsanläggningar: Glimsås GA:1, vägar, förvaltas av Ellös vägförening.

Servitut: Fastigheten kan komma att belastas av ett eller flera servitut av sådana slag som kan bli erforderliga för ordnande av angränsande fastigheters dagvatten, vatten- och avloppsledningar, el, tele och tv-nät mm.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

- Grundläggning:** Kantförstyvad armerad betongplatta med markisolering.
- Ytterväggar:** Utfackningsvägg i betong i bv., bärande trävägg i öv.
- Lägenhetsskiljande vägg:** Betong
- Innerväggar ej bärande:** Stålreglar med gips på var sida.
- Våtrumsvägg:** enligt BBV (Byggkeramikrådets branschregler för våtvägg) på gipsvägg.
- Bjälklag/Mellanbjälklag:** Betong
- Yttertak bostadshus:** Råspont med papp och bärläkt, betongpannor. Isolering med lösull.
- Yttertak bastubyggnad:** Sedumtak.
- Yttertak, garage, förråd,
miljöhus/teknikhus:** Tätskiktsmatta.
- Innertak bostadshus:** Slätt utförande, målat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

- Entrédörrar:** Ytterdörr till lägenhet typ "Dooria loftgångsdörr"
Övriga ytterdörrar typ "Dooria förrådsdörr", dörrar och fönster målningsbehandlas på fabrik.
- Fönster:** Fönster av trä med aluminiumklädd utsida.
- Plåtarbeten:** Hängrännor, stuprör samt övrig beslagning av stålplåt. Tröskelbläck i rostfritt stål.
- IT-installation:** Fiber med kollektivt paket från Telia, bredband, tv samt bredbandstelefonti.
- Uppvärmningssystem:** Fjärrvärme/golvvärme
- Ventilation:** FTX-aggregat till varje lägenhet, frånluft i badrum samt i köksfläkt.
- Sophantering:** Sorteras i matavfall och hushållsavfall.
- Mark:** Uteplatser i bv. utförande trädäck.
Balkonger har platta i betong med räcke.
Gångytor till bostäder asfalteras, gångyta till bastuhus grusbelägges. Gångyta vid lekplats plattbelägges, i övrigt grässådd. Entreprenören ansvarar för skötsel av grönytor samt växter under 1 år efter slutbesiktning, därefter övergår ansvaret till föreningen.
Parkeringsplatser utomhus asfalteras.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

| G= Golv | Fo= Foder | S= Socklar | V = Väggar |
|--------------------------|-----------|---|------------|
| D=Dörrar | T= Tak | Fö= Fönster | Ö = Övrigt |
| Entré/hall | G | Klinker och parkett | |
| | S | Trä | |
| | Fö | Trä, aluminium | |
| | V | Tapet | |
| | D | Trä | |
| | T | Målning | |
| | Fo | Trä | |
| | Ö | Garderob, (Ej 4 rok) kapphylla, elcentral, städsåp (2rok) | |
| Kök | G | Parkett | |
| | S | Trä | |
| | Fö | Trä, aluminium | |
| | V | Tapet | |
| | T | Målning | |
| | Fo | Trä | |
| | Ö | Kökssåp med bänkskiva av laminat, diskbänksbeslag, spishäll och inbyggnadsugn (varmluft), kylskåp, fryssåp, diskmaskin, spisfläkt, inbyggnadsmicro, kakel över bänkskiva, städsåp (gäller ej 2 rok) | |
| Badrum/ Tvätt | G | Klinker | |
| | Fö | Trä, aluminium | |
| | V | Kakel | |
| | D | Trä | |
| | T | Målning | |
| | Fo | Trä | |
| | Ö | Wc, tvättstall, duschvägg i glas, kombinerad tvätt och torktumlare, bänkskiva, spegelsåp med belysning, toa-pappershållare, handdukskrokar, FTX-aggregat | |
| Sovrum | G | Parkett | |
| | S | Trä | |
| | Fö | Trä, aluminium | |
| | V | Tapet | |
| | D | Trä | |
| | T | Målning | |
| | Fo | Trä | |
| Vardagsrum | G | Parkett | |
| | S | Trä | |
| | Fö | Trä, aluminium | |
| | V | Tapet | |
| | T | Målning | |
| | Fo | Trä | |
| | Ö | Fönsterbänk av stenmaterial | |

| | | |
|---|-----------|--|
| Klädkam. (avser 2 rok och 4 rok) | G | Parkett |
| | S | Trä |
| | Fö | Trä, aluminium (2 rok) |
| | V | Målning |
| | D | Trä |
| | T | Målning |
| | Fo | Trä |
| | Ö | Hylla med klädstång |
| Wc (avser 4 rok tillval) | G | Klinker |
| | V | Kakel |
| | D | Trä |
| | T | Målning |
| | Fo | Trä |
| | Ö | Wc, tvättställ, spegel, toapappershållare och handdukskrokar |

C

Kostnader för föreningens fastighetsförvärv:

| | |
|---|-------------------|
| Köpeskilling för föreningens fastighet (10 910 kr/kvm BOA) | 23 087 290 |
| Köpeskilling garage | 840 000 |
| Markentreprenad inkl mervärdesskatt | 8 043 840 |
| Byggentreprenad inkl mervärdesskatt | 46 203 750 |
| Likvidreserv | 140 000 |
| | <hr/> |
| Summa kronor | 78 314 880 |

Fastighetsförvärvet fördelas skattemässigt enligt nedan;

| | |
|---------|-------------------|
| Byggnad | 50 087 590 |
| Mark | 28 087 290 |
| | <hr/> |
| | 78 174 880 |

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad har beräknats till:

23 639 000

| | | |
|----------------------------|-------------------|------------------|
| Fördelning taxeringsvärde: | <i>Byggnad</i> | <i>Mark</i> |
| Bostäder | 20 400 000 | 3 174 000 |
| Garage | 42 000 | 23 000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 20 442 000 | 3 197 000 |

Finansieringsplan:

| | | |
|-------------------------------|-----------------|--------------------------|
| Fastighetsförvärv enligt ovan | | <u>78 314 880</u> |
| Föreningens lån | (13 693 kr/kvm) | 28 974 880 |
| Insatser | (22 921 kr/kvm) | 48 500 000 |
| Garageinsatser | | 840 000 |
| | | <hr/> |
| | | <u>78 314 880</u> |

D Beräkning av föreningens resultat**Intäkter**

| | | |
|---------------------------------|--------------|------------------|
| Årsavgifter lägenhetshyra 28 st | (725 kr/kvm) | 1 533 912 |
| Avgift p-platser | | 50 400 |
| Avgift garage | | 21 000 |
| | | 1 605 312 |

Kostnader

| | | |
|---|--|---------|
| Räntekostnader (för specifikation se nedan) | | 594 035 |
| Avskrivning (beräknat byggnadsvärde 50 087 590) (Avskrivning kommer att ske enligt K2 metoden) | | 450 000 |

Driftskostnader

| | | |
|-----------------------|--------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | | 40 000 |
| Ekonomisk förvaltning | | 40 000 |
| Fjärrvärme | | 160 000 |
| Vattenförbrukning | | 100 000 |
| Fastighetsel | | 30 000 |
| Renhållning | | 35 000 |
| Försäkring | | 30 000 |
| Bredband, digital-tv | | 77 000 |
| Övrigt | | 20 000 |
| Summa driftskostnader | (251 kr/kvm) | 532 000 |

Summa beräknade årliga kostnader **1 576 035**

Beräknat resultat (intäkter-kostnader): **29 277**

Avsättning fastighetsunderhåll, minst 0,3% av tax värde
för byggnad (20 442 000) (60 kr/kvm) 127 000

Kapitalkostnader

| Lån | Bindn | Belopp | Lånetid år | Räntesats | Räntekostnad | Amortering |
|-----|-------|-------------------|------------|-----------|----------------|----------------|
| A | 5 år | 14 500 000 | 100 | 2,25% | 326 250 | 145 000 |
| B | 2 år | 14 474 880 | 100 | 1,85% | 267 785 | 145 000 |
| | | 28 974 880 | | | 594 035 | 290 000 |

Varje bostadsrättshavare debiteras hushållselsförbrukning direkt från respektive leverantör. Beräknad kostnad för hushållsel är ca 3 000kr/år (ca 41 kr/kvm).

Varje bostadsrättshavare ansvarar själv för det inre underhållet av lägenheten.

Projekt: Brf Västerhavet Ellös
 Ort: Orust

| Lgh-nr | Lgh-typ | Vån-plan | Lgh area ca: m2 | Andels-tal i % | Års-avgift | Månads-avgift | Insats |
|-------------------------|---------|----------|-----------------|----------------|------------------|----------------|-------------------|
| VA1:1 | 4 rok | 1 | 89,7 | 4,2399% | 65 028 | 5 419 | 1 998 000 |
| VA1:2 | 4 rok | 2 | 89,7 | 4,2399% | 65 028 | 5 419 | 1 972 000 |
| VA2:1 | 2 rok | 1 | 61,3 | 2,8975% | 44 448 | 3 704 | 1 325 000 |
| VA2:2 | 2 rok | 2 | 61,3 | 2,8975% | 44 448 | 3 704 | 1 250 000 |
| VB1:1 | 3 rok | 1 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 768 000 |
| VB1:2 | 3 rok | 2 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 738 000 |
| VB2:1 | 3 rok | 1 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 745 000 |
| VB2:2 | 3 rok | 2 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 708 000 |
| VC1:1 | 3 rok | 1 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 798 000 |
| VC1:2 | 3 rok | 2 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 768 000 |
| VC2:1 | 3 rok | 1 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 776 000 |
| VC2:2 | 3 rok | 2 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 738 000 |
| VD1:1 | 4 rok | 1 | 89,7 | 4,2399% | 65 028 | 5 419 | 2 250 000 |
| VD1:2 | 4 rok | 2 | 89,7 | 4,2399% | 65 028 | 5 419 | 2 200 000 |
| VD2:1 | 2 rok | 1 | 61,3 | 2,8975% | 44 448 | 3 704 | 1 485 000 |
| VD2:2 | 2 rok | 2 | 61,3 | 2,8975% | 44 448 | 3 704 | 1 470 000 |
| VE1:1 | 3 rok | 1 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 788 000 |
| VE1:2 | 3 rok | 2 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 758 000 |
| VE2:1 | 3 rok | 1 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 788 000 |
| VE2:2 | 3 rok | 2 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 758 000 |
| VF1:1 | 4 rok | 1 | 89,7 | 4,2399% | 65 028 | 5 419 | 2 025 000 |
| VF1:2 | 4 rok | 2 | 89,7 | 4,2399% | 65 028 | 5 419 | 1 995 000 |
| VF2:1 | 2 rok | 1 | 61,3 | 2,8975% | 44 448 | 3 704 | 1 385 000 |
| VF2:2 | 2 rok | 2 | 61,3 | 2,8975% | 44 448 | 3 704 | 1 362 000 |
| VG1:1 | 3 rok | 1 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 678 000 |
| VG1:2 | 3 rok | 2 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 648 000 |
| VG2:1 | 3 rok | 1 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 678 000 |
| VG2:2 | 3 rok | 2 | 75,6 | 3,5735% | 54 816 | 4 568 | 1 648 000 |
| | | | 2 116 | 100% | 1 533 912 | 127 826 | 48 500 000 |
| Antal lägenheter | | | 28 | | | | |

1) Se sid. 8 det som tillkommer utöver månadsavgiften

Sammanställning Bostäder

| i genomsnitt | Kronor | Kr/m ² |
|-------------------------------|------------|-------------------|
| Årsavgift | 1 533 912 | 725 |
| Summa insats och uppl, avgift | 48 500 000 | 22 925 |



| | | | | | |
|------------|--|---------------------------------|--|--------------------|------------|
| E | | Projekt: Brf Västerhavet Ellids | | Kostnadsutveckling | percent/år |
| Ort: Orust | | | | Driftkostnader | 2,0% |
| | | | | Årsavgifter | 1,0% |
| | | | | Tax, värde | 0,0% |
| | | | | Ränta medel kassa | 0,0% |

| | | kr/m2 kronor | | | | | | | | | | | |
|---|-----------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--|--|
| | | ÅRS4 | ÅRS5 | ÅRS6 | ÅRS7 | ÅRS8 | ÅRS9 | ÅRS10 | ÅRS11 | ÅRS12 | ÅRS16 | | |
| Årsavgift | 725 kr | 1 533 912 kr | 1 596 195 kr | 1 612 157 kr | 1 638 278 kr | 1 644 561 kr | 1 661 007 kr | 1 677 617 kr | 1 694 393 kr | 1 711 337 kr | 1 780 824 kr | | |
| Insats | 22 921 kr | 21 000 kr | 21 853 kr | 22 071 kr | 22 292 kr | 22 515 kr | 22 740 kr | 22 967 kr | 23 197 kr | 23 429 kr | 24 380 kr | | |
| Summa | | 1 555 833 kr | 1 618 048 kr | 1 634 228 kr | 1 660 570 kr | 1 667 076 kr | 1 683 747 kr | 1 699 584 kr | 1 717 590 kr | 1 734 766 kr | 1 805 204 kr | | |
| INTÅKTER | | | | | | | | | | | | | |
| Bostad årsavgift | 28 | 1 549 251 kr | 1 564 744 kr | 1 580 391 kr | 1 596 195 kr | 1 612 157 kr | 1 628 278 kr | 1 644 561 kr | 1 661 007 kr | 1 677 617 kr | 1 780 824 kr | | |
| Garage årsavgift | 7 | 21 000 kr | 21 422 kr | 21 636 kr | 21 853 kr | 22 071 kr | 22 292 kr | 22 515 kr | 22 740 kr | 22 967 kr | 24 380 kr | | |
| Hyra bilplats | 28 | 50 400 kr | 51 413 kr | 51 927 kr | 52 446 kr | 52 971 kr | 53 501 kr | 54 036 kr | 54 576 kr | 55 122 kr | 58 513 kr | | |
| Ers driftkostn lok | | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | | |
| Summa årliga intäkter | | 1 605 312 kr | 1 637 579 kr | 1 653 955 kr | 1 670 494 kr | 1 687 199 kr | 1 704 071 kr | 1 721 112 kr | 1 738 323 kr | 1 755 706 kr | 1 863 717 kr | | |
| Driftkostnader inkl. moms | | | | | | | | | | | | | |
| Driftkostnader | | 532 000 kr | 542 640 kr | 553 493 kr | 564 563 kr | 575 854 kr | 587 371 kr | 599 118 kr | 611 101 kr | 623 323 kr | 648 505 kr | | |
| Kommunal fastighetsavg. | | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | | |
| Summa drift- och underhållskostnader | | 532 000 kr | 542 640 kr | 553 493 kr | 564 563 kr | 575 854 kr | 587 371 kr | 599 118 kr | 611 101 kr | 623 323 kr | 648 505 kr | | |
| Driftnetto | | 1 073 312 kr | 1 094 939 kr | 1 100 462 kr | 1 105 932 kr | 1 111 258 kr | 1 116 700 kr | 1 121 967 kr | 1 127 293 kr | 1 132 383 kr | 1 215 212 kr | | |
| Kapitalkostnader | | | | | | | | | | | | | |
| Räntekostnad lån A | 2,25% | 326 250 kr | 319 725 kr | 316 463 kr | 313 200 kr | 309 938 kr | 306 675 kr | 303 413 kr | 300 150 kr | 296 888 kr | 277 313 kr | | |
| Räntekostnad lån B | 1,85% | 267 785 kr | 262 420 kr | 259 738 kr | 257 055 kr | 254 373 kr | 251 690 kr | 249 008 kr | 246 325 kr | 243 643 kr | 227 548 kr | | |
| Summa kapitalkostnader: | | 594 035 kr | 582 145 kr | 576 201 kr | 570 255 kr | 564 311 kr | 558 365 kr | 552 421 kr | 546 475 kr | 540 530 kr | 504 861 kr | | |
| Initial Likviditetsreserv | | 140 000 kr | | | | | | | | | | | |
| Räntintäkter | | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | 0 kr | | |
| Avskrivning | | 450 000 kr | 450 000 kr | 450 000 kr | 450 000 kr | 450 000 kr | 450 000 kr | 450 000 kr | 450 000 kr | 450 000 kr | 450 000 kr | | |
| Beräknat resultat | | 29 277 kr | 40 635 kr | 63 192 kr | 74 385 kr | 85 518 kr | 96 587 kr | 107 591 kr | 118 535 kr | 129 387 kr | 150 880 kr | | |
| Akkumulerat resultat | | 29 277 kr | 69 912 kr | 121 852 kr | 185 044 kr | 259 429 kr | 344 947 kr | 441 534 kr | 549 125 kr | 667 649 kr | 808 089 kr | | |
| Avsättning fast underhåll | | 127 000 kr | 129 540 kr | 132 131 kr | 134 773 kr | 137 469 kr | 140 218 kr | 143 023 kr | 145 883 kr | 148 801 kr | 151 777 kr | | |
| Amortering | | 290 000 kr | 290 000 kr | 290 000 kr | 290 000 kr | 290 000 kr | 290 000 kr | 290 000 kr | 290 000 kr | 290 000 kr | 290 000 kr | | |
| Betalnetto | | 62 277 kr | 71 095 kr | 88 418 kr | 96 916 kr | 105 300 kr | 113 565 kr | 121 708 kr | 129 724 kr | 137 610 kr | 145 361 kr | | |
| Akkumulerat betalnetto | | 202 277 kr | 273 372 kr | 353 181 kr | 441 600 kr | 538 516 kr | 643 815 kr | 757 380 kr | 879 088 kr | 1 008 812 kr | 1 146 421 kr | | |

Projekt: Brf Västerhavet Ellös
Ort: Orust

KÄNSLIGHETSANALYS

| | Årsavgift per m2 boa medelårsavgift | Årsavgift per m2 boa medelårsavgift | Årsavgift per m2 boa medelårsavgift |
|----|---|--|---|
| ÅR | Enligt Ekonomisk plan * | Om räntan överstiger ekonomisk plan med 1 % * | Om inflationen överstiger ekonomisk- plan med 1% * |
| 1 | 725 kr | 862 kr | 725 kr |
| 2 | 732 kr | 868 kr | 735 kr |
| 3 | 740 kr | 874 kr | 746 kr |
| 4 | 747 kr | 880 kr | 757 kr |
| 5 | 754 kr | 886 kr | 768 kr |
| 6 | 762 kr | 894 kr | 779 kr |
| 7 | 770 kr | 900 kr | 791 kr |
| 8 | 777 kr | 906 kr | 803 kr |
| 9 | 785 kr | 913 kr | 815 kr |
| 10 | 793 kr | 919 kr | 827 kr |
| 11 | 801 kr | 926 kr | 840 kr |
| 12 | 809 kr | 931 kr | 853 kr |
| 16 | 842 kr | 958 kr | 908 kr |

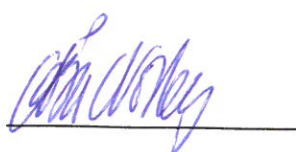
* Driftskostnaderna ökar med inflation 2% och årsavgiften ökar med 1%

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

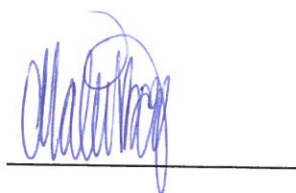
G Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och i förkommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas i enlighet med föreningens stadgar.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår inte.
Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
4. Bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar skötsel av den i bostadsrätten ev. ingående marken.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift för bostadsrätt och ev. garage samt parkeringshyra skall erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill såkallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
8. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.
9. De i ekonomiska planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till, vid tidpunkten för planens upprättande kända kostnader. Detta innebär bl.a. att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering kan ge förändrade boendekostnader.

Stenungsund 2018-06-19



Åsa Norberg



Malin Berg



Christina Carlsson

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

A Garantiförbindelse

Mellan Norum Förvaltning AB org. Nr: 556733-1003 och

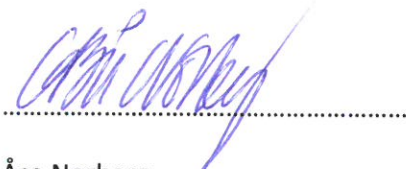
Brf Västerhavet Ellös, org. nr: 769632-4537

Härmed garanterar Norum Förvaltning AB att bolaget kommer att stå för alla merkostnader som föreningen får för eventuella osålda lägenheter, innefattande exempelvis insatser, avgifter och ökade kapitalkostnader, från och med planerad inflyttningdag.

Norum Förvaltning AB garanterar vidare att bolaget kommer att köpa eventuella osålda (ännu ej upplåtna) lägenheter senast på avräkningsdagen. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter sista inflyttningdag. Norum Förvaltning AB ges samtidigt rätt att hyra ut de förvärvade lägenheterna med tidsbegränsade andrahandskontrakt.

Stenungsund 2018-06-19

Norum Förvaltning AB



Åsa Norberg


Brf Västerhavet Ellös



Malin Berg



Christina Carlsson

A.


Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2018-06-19 för **Bostadsrättsföreningen Västerhavet Ellös** (769632-4537) i Orust 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 av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts, eftersom vi erhållit dagbok från byggentreprenören om byggnationens aktuella skede.

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

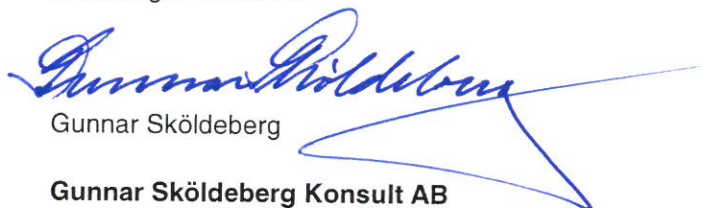
Intyget avser en preliminär anskaffningskostnad.

Förhandsavtal har tecknats för cirka 2/3 av lägenheterna, så vi bedömer att lägenheterna kommer att kunna upplåtas som planerat.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2018-06-29



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- | | | |
|---|-----------------------|------------|
| ▪ Uppdragsbeställning | Brf Västerhavet Ellös | 2017-02-22 |
| ▪ Föreningsstadgar | Brf stämma | 2016-05-23 |
| ▪ Registreringsbevis | Bolagsverket | 2016-06-20 |
| ▪ Fastighetsdatautdrag, Huseby* Metria | | 2018-06-25 |
| ▪ Fastighetsdatautdrag, Glimsås**Metria | | 2017-02-08 |
| ▪ Dagbok | Peab | 2018-06-15 |

| | | |
|----------------------------|------------------------------|------------|
| ▪ Bygglov med ansökan | Orust kommun | 2017-01-26 |
| ▪ Ritningar | Mats Abrahamsson Ark-*** | 2016-10-20 |
| ▪ Brandskyddsbeskrivning | Bengt Dahlgren | 2016-10-20 |
| ▪ Taxeringsvärdesberäkning | Skatteverkets hemsida | 2017-02-24 |
| ▪ Köpekontrakt | Brf / Badhustorgets **** | 2015-12-17 |
| ▪ Köpekontrakt | Orust kommun / Badhustor**** | 2016-06-08 |
| ▪ Totalentreprenadkontrakt | Brf / Peab Sverige AB | 2016-12-05 |
| ▪ Låneoffert | Orust Sparbank | 2018-06-21 |
| ▪ Garantiförbindelse | Brf / Norum Förvaltning AB | 2018-06-19 |

- 1* Huseby 1:95
- 2* Glimsås GA:1
- 3* Arkitektkontor AB
- 4* Badhustorgets Privatbostäder AB

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Västerhavet Ellös** (org nr 769632-4537), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vilket innebär slutliga kostnader och uppgifter.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt min uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Till grund för denna bedömning ligger att affären med fastigheten genomförs i enlighet med det pris, de kostnader samt övriga ekonomiska och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är inte den slutliga utan skall redovisas på föreningsstämma innan upplåtelse får göras.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angiva bostadspriser

Göteborg den 29 juni 2018



Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin AB
Av Boverket förklarad behörig intygsgivare
Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

| | | |
|--------------------|--|------------|
| Registreringsbevis | | 2016-06-20 |
| Stadgar | | 2016-05-28 |
| Fastighetsfakta | | 2018-06-28 |
| Prospekt | | Odaterad |

| | | |
|---------------------|--|-------------------------|
| Bygglov | Orust kommun | 2017-01-26 |
| Brandförsäkring | Bengt Dahlberg / Brf | 2016-10-20 |
| Dagboksblad | PEAB | 2018-04-23 – 2018-06-15 |
| Köpekontrakt | Orust kommun / Badhustorget Privatbostäder AB | 2016-05-26 |
| Entreprenadkontrakt | PEAB Sverige AB / Brf | 2016-05-12 |
| Garantiförbindelse | Norum Förvaltning AB | 2018-06-19 |
| Styrelsebeslut | Fastighetsförvärv | 2016-05-24 |
| Taxeringsberäkning | | 2017-06-04 |