

KOSTNADSKALKYL FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Lanesundsviken Uddevalla

Org. nr: 769636-6314

Denna kostnadskalkyl har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheten	2
C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D-E Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader	8
F Sammanställning nyckeltal	9
G Lägenhetsförteckning	10
H Prognos och känslighetsanalys	11
I Särskilda förhållanden	13

Bilagor (1 och 2) från intygsgivare finns bifogade till kostnadskalkylen.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANESUNDSVIKEN UDDEVALLA

A Allmänna förutsättningar

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

Bostadsrättsföreningen låter uppföra fyra stycken hus med fyra lägenheter vardera samt ett hus med sex lägenheter under 4:e kv. 2020 – 4:e kv. 2021 sammanlagt 22 st. lägenheter.

Upplåtelse och inflyttning kan ske i lägenheterna när en ekonomisk plan har registrerats och den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma, detta beräknas till december 2021.

I upplåtelsen ingår lägenhetsyta samt uteplats på 6 kvm i bottenvåning (våning 1) och balkong på 6 kvm i övervåning (våning 2). I våning 2 ingår även terrass på 9 kvm.

Parkeringsplatserna kommer att hyras ut genom separata arrendavtal.

Bostadsrättsföreningen Brf Lanesundsviken kommer att vara en äkta bostadsrättsförening.

För att kunna träffa förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagen 5 kap 3 § har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens framtida verksamhet. Kostnadskalkylen grundar sig på dels nybyggnadskostnader enligt upprättat entreprenadkontrakt samt dels på fastighetsförvärv.

Föreningen har förvärvat fastigheten Överby 1:134 Uddevalla kommun. Föreningen har handlat upp två totalentreprenader dels med Peab Sverige AB och dels med Orust Schakt AB avseende uppförande av 22 bostadsrättslägenheter på fastigheterna Överby 1:134. Entreprenadkontrakten är tecknade 2019-12-04 samt 2019-12-19

Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på bedömning av kända förhållanden vid tiden för kostnadskalkylens upprättande.

Anskaffningskostnaden är preliminär, den slutliga kostnaden kommer att redovisas på stämma.

Föreningen avser att ta in förskott med 1 100 000 kr, och säkerhet kommer att ställas i enlighet med krav från Bolagsverket.

Föreningens fastighet kommer att helförsäkras i Länsförsäkringar.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANESUNDSVIKEN UDDEVALLA

B

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Överby 1:134 Uddevalla kommun
Adress:	Korstensholmsvägen, Uddevalla
Detaljplan för fastigheten:	Vann laga kraft i januari 2015
Bygglov:	Beviljat 190516
Tomtareal :	4 726 m ²
Boarea:	1508 m ² (uppmätt enligt metoden SS21054:2009)
Servitut:	Fastigheterna kan komma att i framtiden belastas av nödvändiga servitut.
Byggnad:	Fyra hus med vardera fyra lägenheter samt ett hus med 6 lägenheter, totalt 22 lägenheter. Tvåvåningshus utan källare, med vind utan inredning. Separata förråd finns till samtliga bostäder. Miljöhus och undercentral finns i separata byggnader.
Gemensamma anordningar:	Bergvärme, va och fiber med placering i undercentral samt teknikutrymme i respektive hus.
Gemensamhetsanläggning/ Samfällighet	Fastigheten ingår i Överby GA:11 med rätt till utfart över Överby GA:6. Överby GA:6 avser väg, vägbelysning, dagvattenledningar, gång- och cykelvägar samt naturmark och förvaltas av Överbyhöjds Samfällighetsförening.
Gemensamma anordningar på tomtmark:	Gångytor, lekyta, växthus samt utegym.
Parkering:	På fastigheten finns det 32 p-platser utomhus.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANESUNDSVIKEN UDDEVALLA

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	- Kantförstyvad betongplatta på mark.
Ytterväggar	- Ytterväggar bostadshus utförs med trästomme med luftad fasad av liggande träpanel och erforderlig isolering samt med invändig beklädnad av gipsskivor. - Ytterväggar komplementbyggnader, inkl. miljöhus, utförs med oisolerad trästomme och liggande träpanel. - Ytterväggar, undercentral utförs med trästomme med luftad fasad av liggande träpanel och erforderlig isolering samt invändig beklädnad av minerit.
Lägenhetsskiljande vägg	- Utförs av betong.
Innervägg	- Gipsskivor på regelstomme. - Mineralullsisolering runt wc/dusch/tvätt.
Våtrumsvägg	- Utförs enligt BBV på gipsvägg. (Byggkeramikrådets branschregler för våtrum)
Bjälklag	Bjälklag av betong.
Yttertak	- Bostadshus: Yttertak utförs med bärande takstolar, råspont, papp, strö- och bärläkt samt betongpannor alternativt falsad stålplåt. Isoleringen utförs med lösull. Invändig beklädnad av gipsskivor. - Förråd/miljöhus/undercentral: Yttertak utföres med tätskiktsmatta.
Fiber	- Fiber installeras till varje lägenhet
EI	- Elnätet ägs av Uddevalla Energi
VA-anslutning	- Vatten och avlopp via Uddevalla Kommun.
Växthus	- Utföres av systemlösning från Classic Garden eller likvärdig.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANESUNDSVIKEN UDDEVALLA

Ytterdörr	- Samtliga ytterdörr av trä, målat utförande.
Fönster	- Fönster av trä med aluminiumklädd utsida.
Plåtarbeten	- Takavvattning utförs med hängrännor samt stuprör i erforderlig omfattning.
Mark	- Gångytor, körbanor och parkering asfalteras. Uteplatser samt entréyta plattbeläggs. Markområde i övrigt med grus respektive gräs. Markentreprenören ansvarar för skötsel av grönytor samt växter under 1 år efter slutbesiktning, därefter övergår ansvaret till föreningen.
Trappa	Trappa av stål med pinnräcke.
Balkonger/loftgångar	- Balkongplatta av betong med pinnräcke.
Uppvärmningssystem	- Vattenburet golvvärmesystem på våning 1 och på våning 2. Bergvärme och FTX aggregat.
Ventilation	- Frånluftsfläkt i kök.
Sophantering	- Sopor sorteras i 2 fraktioner matavfall och hushållsavfall, hämtning ombesörjs av kommunen.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANESUNDSVIKEN UDDEVALLA

G = golv S = socklar V = väggar D = dörrar

T = tak Fö = fönster Ö = övrigt

Entré/hall	G	Parkett/klinker
	S	Trä, fabriksmålade
	V	Målning
	D	Fabrikslackerad, trä
	T	Plan 1-Betong målas. Plan 2-Gips målas
	Ö	Kapphylla, garderob, elcentral
Kök	G	Ekiparkett
	S	Trä, fabriksmålade
	V	Målning
	Fö	Trä, fabriksmålade
	T	Plan 1-Betong målas. Plan 2-Gips målas
	Ö	Köksenhet: Skåpssnickerier, omfattning enligt ritning. Kyl/frys Inbyggnadsugn, induktionshäll Inbyggnadsmikro Diskmaskin Spisfläkt anpassad till avsedd ventilation Diskho, infälld Förvaringsskåp inkl. luckor och handtag Belysning och jordade eluttag under överskåpen Bänkskiva, laminat Kakel mellan över- och underskåp
Badrum/Tvätt	G	Klinker
	V	Kakel
	D	Fabrikslackerad, trä
	T	Plan 1 Betong målas. Plan 2-Gips målas
	Ö	WC-stol Kombinerad tvättmaskin/torktumlare Duschvägg 900 x 900 mm Badrumsskåp och tvättställ inkl. underskåp Handdukskrokar, toalettpappershållare Laminatbänkskiva Handdukstork

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANESUNDSVIKEN UDDEVALLA

Sovrum	G	Ekparkett
	S	Trä, fabriksmålade
	V	Målning
	D	Fabrikslackerad, trä
	Fö	Trä, fabriksmålade
	T	Plan 1-Betong målas. Plan 2-Gips målas
	Ö	Garderober
Vardagsrum	G	Ekparkett
	S	Trä, fabriksmålade
	V	Målning
	Fö	Trä, fabriksmålade.
	T	Plan 1-Betong målas. Plan 2-Gips målas
Klädkammare	G	Ekparkett
	S	Trä, fabriksmålade
	V	Målning
	D	Fabrikslackerad trä
	T	Plan 1. Betong målas. Plan 2-gips målas
	Ö	Hylla samt klädstång, fördelarskåp golvvärme,
		FTX-aggregat

C**Kostnader för föreningens fastighetsförvärv:**

Köpeskilling för föreningens fastighet	17 829 750
Bygg- och markentreprenader inkl mervärdesskatt	41 491 250
Likvidreserv	<u>110 000</u>
Summa kronor	59 431 000

Fastighetsförvärvet fördelas skattemässigt enligt nedan;

Byggnad	41 491 250
Mark	<u>17 829 750</u>
	59 321 000

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad har beräknats till:	<u>18 273 000</u>
varav byggnad	<u>16 200 000</u>

Finansieringsplan:

Fastighetsförvärv enligt ovan	<u>59 431 000</u>
Föreningens lån	18 850 000
Insatser	40 581 000
	<u>59 431 000</u>

D Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter lägenhetshyra 22 st	1 055 600
Intäkter parkering 28 st (150 kr/mån)	50 400
	1 106 000

E Beräkning av föreningens årliga kostnader

Räntekostnader (för specifikation se nedan)	376 475
Avskrivning 0,8 % (beräknat byggnadsvärde 41 491 250)	331 930
(Avskrivning kommer att ske enligt K2 metoden)	

Driftskostnader

Fastighetsskötsel/underhåll	40 000	
Ekonomisk förvaltning	35 000	
Vattenförbrukning	70 000	
Renhållning	32 000	
Fastighetsel	125 000	
Samfällighetsavgift	25 000	
Försäkring	30 000	
Styrelse/revision	20 000	
Växthus	5 000	
Övrigt	10 000	
Summa driftskostnader	392 000	392 000

Summa beräknade årliga kostnader	1 100 405
----------------------------------	------------------

Beräknat resultat (intäkter-kostnader):	5 595
---	--------------

Avsättning fastighetsunderhåll, minst 0,3% av tax värde för byggnad (16 200 000)	91 000
--	--------

Kapitalkostnader

Lån	Bindn	Belopp	Lånetid år	Räntesats	Räntekostnad	Amortering
A	5 år	6 300 000	80	2,25%	141 750	78 750
B	2 år	6 300 000	80	1,95%	122 850	78 750
C	3 mån	6 250 000	80	1,79%	111 875	78 125
		18 850 000			376 475	235 625

Varje bostadsrättshavare debiteras hushållselsförbrukning direkt från respektive leverantör. Beräknad kostnad för hushållsel är för en 3:a är ca 3 000kr/ år.
Bostadsrättshavaren tecknar och bekostar egna abonnemang för bredband och tele.

Varje bostadsrättshavare ansvarar själv för det inre underhållet av lägenheten.

Obs, samtliga intäkter och kostnader är preliminära

F

Sammanställning nyckeltal

Total boarea: 1508 kvm

Kr/kvm**Fastighetsförvärv**

Anskaffningskostnad inkl likvidreserv

39 410

Lån

12 500

Insatser

26 910

Intäkter/kostnader

Årsavgifter exkl parkering

700

Driftskostnader

260

Avsättning fastighetsunderhåll

60

Positivt kassaflöde

64

Bostadsrättshavarens egna kostnader

Hushållsel

41

Projekt: Brf Lanesundsviken

Ort: Uddevalla

Tabell G Lägenhetsspecifikation tillhörande kostnadskalkyl för bostäder

Lgh-nr	Lgh-typ	Vån-plan	Lgh area ca: m2	Andels- tal i %	Års- avgift	Höjd Månads- avgift	Summa insats
LA1:1	4 rok	1	78	5,1724%	54 600	4 550	2 098 500
LA2:1	3 rok	1	72	4,7745%	50 400	4 200	1 996 500
LA1:2	4 rok	2	78	5,1724%	54 600	4 550	2 078 500
LA2:2	3 rok	2	72	4,7745%	50 400	4 200	1 976 500
LB1:1	4 rok	1	78	5,1724%	54 600	4 550	2 098 500
LB2:1	4 rok	1	78	5,1724%	54 600	4 550	2 098 500
LB1:2	4 rok	2	78	5,1724%	54 600	4 550	2 048 500
LB2:2	4 rok	2	78	5,1724%	54 600	4 550	2 048 500
LC1:1	2 rok	1	58	3,8462%	40 600	3 383	1 611 000
LC2:1	2 rok	1	58	3,8462%	40 600	3 383	1 591 000
LC1:2	2 rok	2	58	3,8462%	40 600	3 383	1 576 000
LC2:2	2 rok	2	58	3,8462%	40 600	3 383	1 551 000
LD1:1	2 rok	1	58	3,8462%	40 600	3 383	1 611 000
LD2:1	3 rok	1	72	4,7745%	50 400	4 200	1 976 500
LD1:2	2 rok	2	58	3,8462%	40 600	3 383	1 551 000
LD2:2	3 rok	2	72	4,7745%	50 400	4 200	1 936 500
LE1:1	3 rok	1	72	4,7745%	50 400	4 200	1 966 500
LE2:1	3 rok	1	72	4,7745%	50 400	4 200	1 926 500
LE3:1	2 rok	1	58	3,8462%	40 600	3 383	1 591 000
LE1:2	3 rok	2	72	4,7745%	50 400	4 200	1 886 500
LE2:2	3 rok	2	72	4,7745%	50 400	4 200	1 846 500
LE3:2	2 rok	2	58	3,8462%	40 600	3 383	1 516 000
			1 508	100%	1 055 600	87 964	40 581 000
Antal lägenheter			22				

Se sid 8 och 9, det som tillkommer utöver månadsavgift.

Sammanställning Bostäder	Kronor	Kr/m2
Årsavgift	1 055 600	700
Summa insats	40 581 000	26 910

H	Projekt: Brf Lanesundsviken		Kostnadsutveckling		procent/år
Ort: Uddevalla			Driftkostnader		2,0%
			Årsavgifter		2,0%
			Tax. värde		2,0%
			Ränta medel kassa		0,0%

kr/m2 kronor

Årsavgift	700 kr	1 055 600 kr
Insats	26 910 kr	40 581 000 kr

Summa		
-------	--	--

INTÄKTER	antal	medelhyra 700 kr/m2	ÅR1	ÅR2	ÅR3	ÅR4	ÅR5	ÅR6	ÅR7	ÅR8	ÅR9	ÅR10	ÅR11	ÅR12	ÅR16
Bostad årsavgift	22	BOA	1 055 600 kr	1 076 712 kr	1 098 246 kr	1 120 211 kr	1 142 615 kr	1 165 468 kr	1 188 777 kr	1 212 553 kr	1 236 804 kr	1 261 540 kr	1 286 771 kr	1 312 506 kr	1 420 689 kr
Parkering årsavgift	28	1800 kr/år	50 400 kr	51 408 kr	52 436 kr	53 485 kr	54 555 kr	55 646 kr	56 759 kr	57 894 kr	59 052 kr	60 233 kr	61 437 kr	62 666 kr	67 832 kr
Lokalhyra				0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Ers driftkostn lok			0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga intäkter			1 106 000 kr	1 128 120 kr	1 150 682 kr	1 173 696 kr	1 197 170 kr	1 221 113 kr	1 245 536 kr	1 270 446 kr	1 295 855 kr	1 321 772 kr	1 348 208 kr	1 375 172 kr	1 488 530 kr
Driftkostnader inkl. moms															
Driftkostnader			392 000 kr	399 840 kr	407 837 kr	415 994 kr	424 313 kr	432 800 kr	441 456 kr	450 285 kr	459 290 kr	468 476 kr	477 846 kr	487 403 kr	527 580 kr
Kommunal fastighetsavg.			0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	42 311 kr
Avsättn. fastighetsunderhåll			91 000 kr	92 820 kr	94 676 kr	96 570 kr	98 501 kr	100 471 kr	102 481 kr	104 530 kr	106 621 kr	108 753 kr	110 928 kr	113 147 kr	122 474 kr
Summa drift- och underhållskostnader			483 000 kr	492 660 kr	502 513 kr	512 563 kr	522 815 kr	533 271 kr	543 936 kr	554 815 kr	565 911 kr	577 230 kr	588 774 kr	600 550 kr	692 365 kr
Driftnetto			623 000 kr	635 460 kr	648 169 kr	661 133 kr	674 355 kr	687 842 kr	701 599 kr	715 631 kr	729 944 kr	744 543 kr	759 434 kr	774 622 kr	796 165 kr
Kapitalkostnader		Belopp													
Räntekostnad lån A 2,25%		6 900 000 kr	141 750 kr	139 978 kr	138 206 kr	136 434 kr	134 663 kr	132 891 kr	131 119 kr	129 347 kr	127 575 kr	125 803 kr	124 031 kr	122 259 kr	115 172 kr
Räntekostnad lån B 1,95%		6 900 000 kr	122 850 kr	121 314 kr	119 779 kr	118 243 kr	116 708 kr	115 172 kr	113 636 kr	112 101 kr	110 565 kr	109 029 kr	107 494 kr	105 958 kr	99 816 kr
Räntekostnad lån C 1,79%		6 250 000 kr	111 875 kr	110 477 kr	109 078 kr	107 680 kr	106 281 kr	104 883 kr	103 484 kr	102 086 kr	100 688 kr	99 289 kr	97 891 kr	96 492 kr	90 898 kr
Summa kapitalkostnader:			376 475 kr	371 769 kr	367 063 kr	362 357 kr	357 651 kr	352 945 kr	348 235 kr	343 533 kr	338 828 kr	334 122 kr	329 416 kr	324 710 kr	305 886 kr
Initial Likviditetsreserv		110 000 kr													
Räntetäcknad			0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avskrivning			331 930 kr	331 930 kr	331 930 kr	331 930 kr	331 930 kr	331 930 kr	331 930 kr	331 930 kr	331 930 kr	331 930 kr	331 930 kr	331 930 kr	331 930 kr
Beräknat resultat			5 595 kr	24 581 kr	43 852 kr	63 415 kr	83 275 kr	103 438 kr	123 911 kr	144 698 kr	165 807 kr	187 245 kr	209 016 kr	231 130 kr	323 134 kr
Accumulerat resultat			5 595 kr	30 176 kr	74 028 kr	137 444 kr	220 719 kr	324 157 kr	448 068 kr	592 766 kr	758 573 kr	945 818 kr	1 154 834 kr	1 385 964 kr	2 538 682 kr
Amortering			235 625 kr	235 625 kr	235 625 kr	235 625 kr	235 625 kr	235 625 kr	235 625 kr	235 625 kr	235 625 kr	235 625 kr	235 625 kr	235 625 kr	235 625 kr
Betalnetto			101 900 kr	120 886 kr	140 157 kr	159 720 kr	179 580 kr	199 743 kr	220 216 kr	241 003 kr	262 112 kr	283 550 kr	305 321 kr	327 435 kr	419 439 kr
Accumulerat betalnetto			211 900 kr	332 786 kr	472 943 kr	632 664 kr	812 244 kr	1 011 987 kr	1 232 203 kr	1 473 206 kr	1 735 318 kr	2 018 868 kr	2 324 189 kr	2 651 624 kr	4 189 562 kr

Projekt:	Brf Lanesundsviken
Ort:	Uddevalla

KÄNSLIGHETSANALYS

	Årsavgift per m2 boa medelårsavgift	Årsavgift per m2 boa medelårsavgift	Årsavgift per m2 boa medelårsavgift
ÅR	Enligt kostnads kalkyl*	Om räntan överstiger kostnads kalkyl med 1 %*	Om inflationen överstiger kostnads kalkyl med 1%*
1	700 kr	825 kr	700 kr
2	714 kr	837 kr	717 kr
3	728 kr	850 kr	735 kr
4	743 kr	863 kr	753 kr
5	758 kr	876 kr	771 kr
6	773 kr	890 kr	791 kr
7	788 kr	904 kr	810 kr
8	804 kr	918 kr	830 kr
9	820 kr	933 kr	851 kr
10	837 kr	948 kr	872 kr
11	853 kr	963 kr	893 kr
12	870 kr	978 kr	915 kr
16	942 kr	1 049 kr	993 kr

* Driftskostnaderna ökar med 1% per år i förhållande till ekonomisk prognos

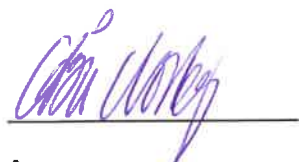
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LANESUNDSVIKEN UDDEVALLA

G

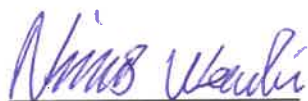
Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt ska erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelse-, andrahandsuthyrnings- och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.
2. För parkeringsplatserna tecknas arrendeavtal.
3. 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 ska äventyras.
4. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill såkallad tilläggsförsäkring för bostadsrätt.
6. Bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar skötsel av den i bostadsrätten ev. ingående marken.
7. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
8. Årsavgift och parkeringsarrende ska erläggas månadsvis i förskott.
9. Bostadsrättshavaren betalar utöver årsavgiften samt eventuell förhyrd parkering, egna förbrukningsavgifter för hushållsel samt fiber och TV-utbud.
10. De i kostnadskalkylen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter mm. hänför sig till vid tidpunkten för kostnadskalkylens upprättande kända kostnader. Detta innebär bl.a. att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering kan ge förändrade boendekostnader.

Stenungsund 2020-02-17



Åsa Norberg



Niclas Wesslén



Christina Carlsson

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen från 2020-02-17 för **Bostadsrättsföreningen Lanesundsviken Uddevalla** (769636 - 6314) i Uddevalla kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i kalkylen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Kalkylen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I kalkylen gjorda beräkningar är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts, eftersom byggnationen ännu inte har startats, så ett besök skulle inte ha tillfört ärendet något väsentligt.

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

Intyget avser en preliminär slutlig kostnad.

Bostadsrättsmarknaden på orten är sådan att lägenheterna bedöms kunna upplåtas som planerat.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Handlingar som ligger till grund för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg 2020-06-03

Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av kostnadskalkyl för brf Lanesundsviken, Uddevalla

Handling	Upprättare	Datum
Granskningsbeställning	Brf Lanesundsviken	2019-10-15
Stadgar	Brf extra stämma	2019-01-24
Protokoll, nya stadgar	Brf, extra stämma	2019-01-24
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-03-31
Garantiförbendelse för osålda lägenheter	Brf / Norum Förvaltning AB	2020-02-17
Fastighetsdatautdrag	Metria	2020-02-10
Underrättelse om lagfart	Lantmäteriet	2020-03-06
Situationsplan	Arkitekterna Krook & Tjäder	2019-06-04
Ritningar	Arkitekterna Krook & Tjäder	2019-06-04
Brandskyddsskiss	Bengt Dahlgren	2019-06-25
Bygglov	Uddevalla kommun	2019-05-16
Marklov	Uddevalla kommun	2018-06-27
Taxeringsvärdesberäkning	SKV:s hemsida	2019-10-31
Prospekt	SverigeBogården	Ej daterad
Köpekontrakt	Brf / Badhustorget Privatbostäder AB	2019-12-30
Köpebrev	Brf / Badhustorget Privatbostäder AB	2019-12-30
Entreprenadavtal, hus	Brf / Peab Sverige AB	2019-12-07
Entreprenadavtal, hus	Brf / Orust Schakt AB	2019-12-19
Affärsförslag Brf Lanesundsviken	Nordea	2019-11-08



INTYG AV KOSTNADSKALKYL

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen granskat kostnadskalkylen för **Bostadsrättsföreningen Lanesundsviken Uddevalla** (org. nr. 769636–6314), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en kostnadskalkyl vilket innebär preliminära kostnader och uppgifter.

Kalkylen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända. De i kalkylen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Enligt kalkylen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen då endast markarbeten påbörjats.

På grund av den företagna granskningen vilar kalkylen, 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 kalkylen.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i kostnadskalkylen angivna bostadspriser.

Göteborg den 28 maj 2020

Björn Sahlin

Advokatfirman Wåhlin

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Uppdragsbeställning	Brf	2019-10-15
Stadgar	Brf	2020-03-31, registrerade hos Bolagsverket
Registreringsbevis	Bolagsverket	2020-03-31
Fastighetsutdrag	Infotorg Bisnode	2020-03-13
Köpeavtal	Badhustorget Privatbostäder AB / Brf	2019-12-30
Köpebrev	Badhustorget Privatbostäder AB / Brf	2019-12-30
Entreprenadavtal mark	Orust Schakt AB / Brf	2019-12-19
Entreprenadavtal byggnad	Peab AB / Brf	2019-12-04
Taxeringsvärdeberäkning	Skatteverket	2019-10-31
Bygglov	Uddevalla kommun	2019-05-16
Startbesked marklov	Uddevalla kommun	2018-06-27
Ritningar	Arkitekterna Krook & Tjäder AB	2019-06-04
Prospekt	http://privatbostader.se/2019/02/06/brf-lanesundsviken-uddevalla/	odaterad
Intyg från mäklare	Fastighetsbyrån	2020-03-19
Låneoffert	Nordea	2019-11-08
Garantiutfästelse osålda lgh	Norum Förvaltning AB / Brf	2020-02-17
E-post med info om byggets skede	Brf	2020-05-27