

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKEBERG I LÖDÖSE

Org.nr: 769629-1959

LILLA EDETS KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten.....	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv.....	7
D. Finansieringsplan	9
E. Löpande kostnader och intäkter.....	10
F. Nyckeltal	13
G. Lägenhetsredovisning	14
H. Ekonomisk prognos.....	15
I. Känslighetsanalys.....	16
J. Särskilda förutsättningar	17
K. Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	18

Registrerades av Bolagsverket 2016-06-21

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ekeberg i Lödöse, som registrerats hos Bolagsverket den 2 december 2014 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har förvärvat fastigheterna del av Tingberg 4:152, Tingberg 4:169. Förvärvet av fastigheten skedde genom att förvärva bolaget Ekeberg Projekt AB (556990-9194) som ursprungligen var ägare till fastigheterna. Det var också Ekeberg Projekt AB som startade projektet och handlade upp entreprenaden, se beskrivning nedan. Därefter transporterades fastigheten och projektet till Brf Ekeberg i Lödöse. Affären medför att det uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Köpeskillingen för Ekeberg Projekt AB regleras utefter kostnaden för entreprenaden. Skulle kostnaden för entreprenaden öka justeras priset för aktierna ned så att anskaffningskostnaden förblir den samma. Vice versa sker där som kostnaden för entreprenaden skulle minska. Denna konstruktion har skapats för att säkerställa en slutlig anskaffningskostnad för Brf Ekeberg i Lödöse.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Upplåtelse och tillträde av bostadsrätterna kommer att ske under tredje – fjärde kvartalet 2016. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda kvartal 2 2016.

Säljaren, Ekeberg Invest AB (556989-9726) av Ekeberg Projekt AB kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de lägenheter som är osålda under 6 månader och därefter köper Ekeberg Invest AB de osålda lägenheterna.

Mark enligt upplåtelseavtalen ingår i upplåtelsen.

NCC Construction Sverige AB är entreprenör för uppförandet av radhusen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). För arbetet gäller NCC's allrisk- och ansvarsförsäkring enl ABT06 kap. 5 § 22.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Del av Tingberg 4:152 och Tingberg 4:169.Kommun: Lilla Edet.
Församling:	Lödöse.
Adress:	Humlevägen/Ekebergsvägen/Tvärstigen
Antal bostadshus:	30 st radhus.
Nybyggnadsår:	2016.
Husens utformning:	Radhus i 2 våningar. Uppfart med parkering och förråd, förråd på entrésidan av huset samt altan och sådd gräsmatta på baksidan.
Antal bostadslägenheter:	30 st radhus.
Lägenhetsarea:	3 384 kvm.
Tomtarea:	10 224 kvm.
Parkering:	Parkering på uppfart framför huset samt ytterligare 7 besöksparkeringar.
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp. Vattenutkastare på entrésidan.
Uppvärmning:	Varje lägenhet har egen frånluftvärmepump, typ Nibe F730 som är ansluten till det egna elabonnemanget. Golvvärme i bottenvåningen och radiatorer på övervåningen.
Undercentral:	Värmeväxlare, ackumulatortank, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning i varje lägenhet.
El:	Fastigheten är ansluten till allmänna elnätet. Varje radhus har egen mätare.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med återvinning.
Kabelteve/bredband:	Anslutning för internet, IP-telefoni och TV är tänkt att ske via fast anslutning (fiber).

Övrigt

Gällande planer:

Aktbeteckning	Detaljplan	Datum
1462-P69	Tingberg 4:77 m.fl.	2008-12-17

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar ovan mark.
Grundläggning:	Platta av betong.
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä.
Fasadbehandling:	Liggande träpanel.
Yttertak:	Betongpannor.
Uteplatser:	Uteplats av trätrall alternativt markplattor.
Fönster:	3-glas.
Lägenhetsdörrar:	Dörrar i trä och glas.
Trappa:	Invändig trätrappa.
Brevlådor:	Placerade ut mot gatan.
Förråd:	Ca 4 kvm stort förråd på framsidan.

Lägenhetsbeskrivning

Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett alt. träfanér, hatthylla, målade väggar och uppvärmning via golvvärme.
Kök:	Parkett alt. träfanér, elspis, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor samt uppvärmning via golvvärme.
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via radiator.
Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via golvvärme.
Klädvård/teknik:	Klinker, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värme-växlare, multimediacentral, vattenmätare, el-central, golvvärmereglering samt uppvärmning via golvvärme.
Vardagsrum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak samt uppvärmning via golvvärme.
Övriga rum:	Parkett alt. träfanér, målade väggar och tak samt uppvärmning via radiator.

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring genom Trygga Hansa.

Läge

Fastigheterna ligger vackert belägna i natursköna området Ekeberg, Lödöse. Området är under en uppbyggnadsfas sedan ett antal år tillbaka och utgörs av friliggande villor. Lödöse är en gammal bygd med anor från medeltiden då den utgjordes som hamnstad.

Här finns bra kommunikationer till både Trollhättan och Göteborgsområdet. Tågstation återfinns inom gångavstånd och restid med tåg till Trollhättan och Göteborg är 13 respektive 25 minuter. Med den nya motorvägen är restiden med bil till Trollhättan och Göteborg 15 respektive 25 minuter.



C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Affärsstruktur

Brf Ekeberg i Lödöse har förvärvat fastigheterna del av Tingberg 4:152 och Tingberg 4:169 genom att förvärvat bolaget Ekeberg Projekt AB. Ekeberg Projekt AB startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Därefter har fastigheten och projektet överförs till Brf Ekeberg i Lödöses ägo. När detta gjordes tömdes Ekeberg Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder förutom ev. eget kapital och likviderades. Denna kostnad är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Ekeberg Projekt AB förvärvar Brf Ekeberg i Lödöse också projektet, d.v.s. uppförandet av de 30 radhusen. Entreprenör uppför radhusen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Dock står inte Brf Ekeberg i Lödöse risken för projektet utan det gör säljaren, Ekeberg Invest AB (ägare till Ekeberg Projekt AB).

Säljaren har för att garantera projektet åtagit att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Ekeberg Projekt AB. Ökar eller minskar kostnaderna i projektet justeras priset för aktierna upp eller ned så att den slutliga anskaffningskostnaden förblir densamma för föreningen.
- Det lån på ca 7,5 mkr som Ekeberg Invest AB ger till Ekeberg Projekt AB och som tas över av Brf Ekeberg i Lödöse behöver inte betalas tillbaks i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus aktiernas pris.
- I entreprenadkostnaden finns en budgetreserv på ca 1,1 mkr.

Säljaren har, mot ersättning, som ingår i entreprenadkostnaderna åtagit sig att driva projektet tills det är klart.

De absolut största posterna såsom kostnad för mark och uppförande av radhusen är fasta.

	SEK/kvm	SEK
Köpeskilling aktier Ekeberg Projekt AB	3 486	11 796 000
Entreprenadkostnad	22 487	76 096 000
Kassa	30	100 000
<u>Slutgiltig anskaffningskostnad</u>	26 002	87 992 000

Kostnaden för lagfart ingår i köpeskillingen för aktierna (tomten ligger i Ekeberg Projekt AB). Kostnaden för pantbrev ingår i posten Entreprenadkostnader.

Taxeringsvärdet har 2016 beräknats till 825 000 SEK per radhus, varav 155 000 SEK för mark och 670 000 SEK för byggnad. Beräkningen har gjorts på Skatteverkets hemsida. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 24 750 000 kr.

D. FINANSIERINGSPLAN

BELÅNING I FÖRENINGEN

Lån	Belopp (SEK)	Bindnings- tid	Ränte- sats	Räntor år 1 (SEK)	Amortering år 1 (SEK)	Summa år 1 (SEK)
Lån 1	10 998 000	3 mån	1,46%	160 755	20 839	181 594
Lån 2	10 998 000	1 år	1,28%	140 523	20 839	161 362
Lån 3	10 998 000	2 år	1,47%	161 420	20 839	182 258
Lån 4	10 998 000	3 år	1,77%	194 414	20 839	215 252
Summa lån	43 992 000		1,49%	657 112	83 354	740 466
Totala insatser	44 000 000					
Summa finansiering SEK	87 992 000					

Säkerhet för lånen är pantbrev. Räntenivån är satt efter offert från Nordea + 0,2% säkerhetsmarginal. Amorteringen utgår från en 50 årig serieplan från Nordea.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea 3 384,0 kvm

Kapitalkostnader	<u>SEK/kvm</u>	<u>SEK</u>
Räntor	194	656 489
Amortering*	25	83 354
Avskrivningar (rak avskr.)**	152	515 625

*Amorteringen följer Nordeas serieplan på 50 år

**Avskrivningarna beräknas till 120 år baserad på totalentreprenad för byggnaden inkl mor

Driftskostnader	<u>SEK/kvm</u>	<u>SEK</u>
Försäkringar	10	33 840
Fastighetsförvaltning	15	50 760
Fastighetsskötsel lektya, parkering, vägar mm	10	33 840
Föreningens administration	10	33 840
Vatten och avlopp	35	118 440
Fastighetsel	10	33 840
Renhållning/Snöröjning	10	33 840
Reparationer och underhåll	20	67 680
Övrigt	10	33 840
TV grundutbud, bredband	30	101 520
Summa driftskostnader***	160	541 440

***De enskilda driftskostnaderna kan variera beroende på verklig förbrukning m.m. Till dessa kostnader tillkommer kostnader för bostadsrättshavaren som ska betalas direkt till leverantören såsom: el till värme, övrig hushållsel, sophantering, telefoni, kabelteve utöver grundutbudet, se uppskattad beräkning av övriga kostnader på nästa sida.

Avsättning till underhåll	70	236 880
----------------------------------	-----------	----------------

Fastighetsavgift ****	0	0
------------------------------	----------	----------

**** Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren

Återföring av avskrivning *****	-152	-515 625
--	-------------	-----------------

***** Avskrivning är ingen kostnad utan en "bakföringskostnad" som inte påverkar föreningen årliga avgifter varför den återläggs i beräkningen av årsavgiften.

<u>Summa kostnader år 1, SEK</u>	449	1 518 163
---	------------	------------------

Årsavgifter	448	1 516 479
-------------	-----	-----------

Ränteintäkter	0	1 684
---------------	---	-------

<u>Summa intäkter år 1, SEK</u>	449	1 518 163
--	------------	------------------

TV, bredband och telefoni

Föreningen avser att teckna avtal för grundutbud för TV. Då ingår: SVT1, SVT2, Kunskapskanalen, Barnkanalen, SVT24.

Underhåll

I stadgarna står det att: "Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar för reparation av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten som föreningen försett lägenheten med och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler. Föreningen svarar också i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick." Då större delen av alla installationer och ledningar är separata för varje radhus, dvs tjänar enbart ett radhus, innebär det att detta är brf-innehavarens ansvar inte bostadsrättsföreningens.

Vidare står det i stadgarna att: "Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten innebär både underhålls- och reparationsskyldighet och omfattar bla.:

- rummens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer, ledningar och övriga installationer.
- 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 ytersidorna av ytterdörrar och ytterfönster."

Detta innebär i praktiken att bostadsrättsföreningen till stor del tar det yttre underhållet av byggnaden såsom fasad, tak, fönster och dörrar samt ledningar och installationer fram till lägenheten (radhuset). Övrigt underhåll faller på bostadsrättsinnehavaren såsom underhåll av hårdgjorda och gröna ytor, inre underhåll såsom ytskikt, invändiga installationer och ledningar. Typiska inre underhålls poster är ytskikt, kök, badrum, värmepump, värmeväxlare, fläktaggregat och vitvaror etc..

I bilaga 1, gränsdragningslista finns en mer utförlig förteckning på vilka poster som var och en ansvarar för med utgångspunkt i föreningens gällande stadgar och rättspraxis.

Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr. (SEK/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (SEK/kwh)	Förbr. / år (SEK)
Hushållsel *	32,6	112,8	4 080	0,9	3 672
Värme/tappvarmvatten (el) *	35,9	112,8	4 500	0,9	4 050
Nätabonnemang (Vattenfall Distribution)	28,4	112,8			3 200
Nätavgift (Vattenfall) **	19,0	112,8	8 580	0,25	2 145
Sop ***	26,2	112,8			2 960
	142				16 027

* Beräkningen är gjord utefter energiberäkning i energiberäkningsprogrammet VIP Energy 2.0.3. Eventuellt tillval av elek golvvärme på övervåningen ingår ej i beräkningen.

** Beräkningen är baserad på uppgifter från Vattenfalls´s hemsida.

*** Avfallskostnaden är beräknad på hämtning av hushållssopor, 190 l kärl varannan vecka samt fast abonnemangsavgift.

F. NYCKELTAL

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	87 992	26 002
Belåning år 1	43 992	13 000
Insats/upplåtelseavgift	44 000	13 002
Driftkostnad år 1	541	160
Årsavgift år 1	1 516	448

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter m.m.

Lgh.	Antal rum	Yta	Andels- tal	Insats	Års- avgift	Månads- avgift
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)
1	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
2	5	112,8	3,3333	1 350 000	50 549	4 212
3	5	112,8	3,3333	1 350 000	50 549	4 212
4	5	112,8	3,3333	1 350 000	50 549	4 212
5	5	112,8	3,3333	1 350 000	50 549	4 212
6	5	112,8	3,3333	1 350 000	50 549	4 212
7	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
8	5	112,8	3,3333	1 550 000	50 549	4 212
9	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
10	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
11	5	112,8	3,3333	1 550 000	50 549	4 212
12	5	112,8	3,3333	1 550 000	50 549	4 212
13	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
14	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
15	5	112,8	3,3333	1 550 000	50 549	4 212
16	5	112,8	3,3333	1 550 000	50 549	4 212
17	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
18	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
19	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
20	5	112,8	3,3333	1 550 000	50 549	4 212
21	5	112,8	3,3333	1 550 000	50 549	4 212
22	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
23	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
24	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
25	5	112,8	3,3333	1 550 000	50 549	4 212
26	5	112,8	3,3333	1 550 000	50 549	4 212
27	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
28	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
29	5	112,8	3,3333	1 450 000	50 549	4 212
30	5	112,8	3,3333	1 550 000	50 549	4 212
Summa		3384	100	44 000 000	1 516 479	126 373

H. EKONOMISK PROGNOIS

Inflation är antagen till: 2%

År	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	1 172 114	1 170 843	1 169 517	1 168 130	1 166 676	1 165 149	1 153 811
Låneräntor	656 489	655 218	653 892	652 505	651 051	649 524	638 186
Avskrivningar	515 625	515 625	515 625	515 625	515 625	515 625	515 625
DRIFTSKOSTNADER	541 440	552 269	563 314	574 580	586 072	597 794	660 012
Driftskostnader	541 440	552 269	563 314	574 580	586 072	597 794	660 012
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgifter	-1 684	-2 869	-4 053	-5 238	-6 422	-7 606	-7 876
Ränteintäkter	-1 684	-2 869	-4 053	-5 238	-6 422	-7 606	-7 876
Övrigt, parkering, carport	0	0	0	0	0	0	0
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	320 234	323 735	327 594	331 850	336 541	341 713	328 526
Amorteringar lån	83 354	86 855	90 714	94 970	99 661	104 833	91 646
Avsättningar underhåll	236 880	236 880	236 880	236 880	236 880	236 880	236 880
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,50%	1,49%
Intäktsräntor, viktat medel	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	3 384	3 384	3 384	3 384	3 384	3 384	3 384
NETTO FÖRE ÅRSavgifter							
Nettokostnader	1 711 870	1 720 243	1 728 778	1 737 473	1 746 326	1 755 336	1 805 948
Nettoutbetalningar	1 516 479	1 528 353	1 540 747	1 553 697	1 567 242	1 581 424	1 618 849
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifter (baserat på nettoutbetalningar ovan)							
Löpande penningvärde, totalt	1 516 479	1 528 353	1 540 747	1 553 697	1 567 242	1 581 424	1 618 849
Löpande penningvärde per kvm	448	452	455	459	463	467	478
PROGNOS ACK. FAKTISKT UNDERHÅLL	0	0	0	0	0	0	1 130 522
ACKUMULERAD KASSA*	336 880	573 760	810 640	1 047 520	1 284 400	1 521 280	1 575 158

* Kassen är beräknad efter prognostiserad faktisk underhållskostnad som belöper på föreningen.

I. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos							
Nettokostnader Kr	1 711 870	1 720 243	1 728 778	1 737 473	1 746 326	1 755 336	1 805 948
Nettoutbetalningar Kr	1 516 479	1 528 353	1 540 747	1 553 697	1 567 242	1 581 424	1 618 849
Nettokostnader Kr/kvm/år	506	508	511	513	516	519	534
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	448	452	455	459	463	467	478
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,8%	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	-2,0%
Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet							
Nettokostnader Kr	1 821 745	1 939 569	2 057 101	2 174 309	2 182 189	2 190 176	2 234 981
Nettoutbetalningar Kr	1 626 354	1 747 679	1 869 070	1 990 533	2 003 105	2 016 265	2 047 881
Nettokostnader Kr/kvm/år	538	573	608	643	645	647	660
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	481	516	552	588	592	596	605
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	7,2%	7,5%	6,9%	6,5%	0,6%	0,7%	-1,6%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader Kr	1 711 870	1 725 657	1 739 877	1 754 538	1 769 650	1 785 220	1 873 586
Nettoutbetalningar Kr	1 516 479	1 533 767	1 551 847	1 570 763	1 590 566	1 611 308	1 686 486
Nettokostnader Kr/kvm/år	506	510	514	518	523	528	554
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	448	453	459	464	470	476	498
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	1,1%	1,2%	1,2%	1,3%	1,3%	-1,4%

* Årsavgiften beräknas på föreningens utbetalningar på samma sätt som i den ekonomiska prognosen

Analys 2 görs ej då exploatören garanterar att han förvärvar osålda lägenheter.

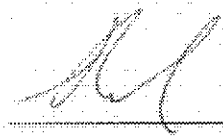
J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttags efter beslut av styrelsen.
2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheternas andelstal enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang med energibolag för el, sophantering, utökat bredband, utökad telefoni och samtalstaxa samt utökat utbud av tv-kanaler. Varje radhus har egen elmätare.
4. Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad hålla det markområde som ingår i upplåtelsen samt lägenheternas inre i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
5. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla lägenheterna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten och andra arbeten.
6. I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger inte. Vissa arbeten, såsom markarbeten, yttre målning, anslutning bredband och TV, kan komma att färdigställas efter inflyttning.
7. Bostadsrätternas insatser grundar sig på lägenheternas bedömda marknadsvärde. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Mindre avvikelser i funktion, utformning eller yta påverkar inte de fastställda insatserna eller avgifterna.
8. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.
9. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen.

Göteborg den 19 maj 2016

Bostadsrättsföreningen Ekeberg i Lödöse

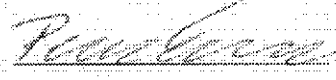
Undertecknas av samtliga styrelseledamöter



Henrik Ekeblad



Jonas Zachrisson



Peter Eriksson

K. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

Teknisk livslängd på bygnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnad	År	Underhåll / reparation	Brf.	Brf. innehavare
Tak				
Takpannor av betong + råspons+taktäckning+läkt	40	Uh.	X	
Nockpanna + nockband	40	Uh.	X	
Gavelsprång	40	Uh.	X	
Byte av div. takfotsdetaljer (plåt, hängränna)	40	Uh.	X	
Div. kompl. till yttertak (skorsten, venthuvar, stuprör mm)	40	Uh.	X	
Utvändigt				
Uppfart marktegel/asfalt tillhörande bostadsrätt				X
Grönytor tillhörande bostadsrätt				X
Fasader				
Träpanel (byte)	40	Uh.	X	
Träpanel (målning)	10	Uh.	X	
Fönster och dörrar				
Byte fönster och entrédörr inkl. plåt, droplist, foder, smyglist, tätning, fönsterbä	40	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	35	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	12	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktskydd				
Dräneringsledning och utvändigt vertikal fuktisolering (inklusive dagvattenledning i anslutning till drän.ledn.)	25	Uh.	X	
Dagvattenledning utanför byggnaden	60	Uh.	X	
Invändigt				
Målning/tapetsering etc.	10	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (byte)	40	Uh.		X
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15	Uh.		X
Klinkergolv	50	Uh.		X
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30	Uh.		X
Snickerier och inredning (t ex kök)	40	Uh.		X
Värmegolv				
Elvärmeslingor i våtutrymme	30	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	50	Uh.		X
Våtutrymmen				
Tätskikt under klinker/kakel i våtutrymme	30	Uh.		X
Kakel och klinker	30	Uh.		X
Installationer för vatten, avlopp samt värme				
Avloppsledningar, värmeledningar kall-/varmvattenledningar	60	Uh.	X	
Sanitetsgods (tvättstall, WC stol m.m.)	30	Uh.		X
Badkar	30	Uh.		X
Bergvärme, ack tank mm	20	Uh.		X
Radiatorer	60	Uh.		X
Elinstallationer				
Kablar, centraler etc.	45	Uh.	X	
Elinstallationer				
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10	Uh.		X
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10	Uh.		X
Ventilation				
Injustering av ventilationssystem	5	Rep.		X
Byte av fläktmotor	15	Rep.		X
Styr- och reglerutrustning	20	Uh.	X	
Stomme och platta				
Stomme		Uh.	X	
Platta		Uh.	X	

INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ekeberg i Lödöse (org nr 769629-1959).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

Stadgar	Fastighets Fakta
Garantier osålda lägenheter mm	Registreringsbevis
Finansieringserbjudande Nordea	Div. ritningar
Taxeringsvärdes beräkning	Entreprenadkontrakt
Aktieöverlåtelseavtal	Energiberäkning
Projektbudget	Tidsplan
Anbud förvaltning	Överlåtelseavtal fastighet

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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

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 förutsättningar och villkor som anges i den Planen.

Göteborg den 14 juni 2016



Björn Sahlin

Advokatfirman Wählin

Av Boverket förordnad intygsgivare

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ekeberg i Lödöse (769629-1959) i Lilla Edets 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.

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

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

Göteborg 2016-05-28



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Beställningshandling
- Registreringsbevis
- Stadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Ritningar med situationsplan
- Bygglov med ritningar och omprövning
- Detaljplan med handlingar
- Fastighetsköpeavtal
- Aktieöverlåtelseavtal
- Avtal om osålda lägenheter
- Entreprenadkontrakt
- Exploateringsavtal
- Låneofferter

- * Kreditfacilitet
- * Energiberäkning
- * Taxeringsvärdesberäkning
- * Anbud avseende förvaltning
- * Taxor och avgifter
- * Försäkringsoffert
- * Projektkalkyl

