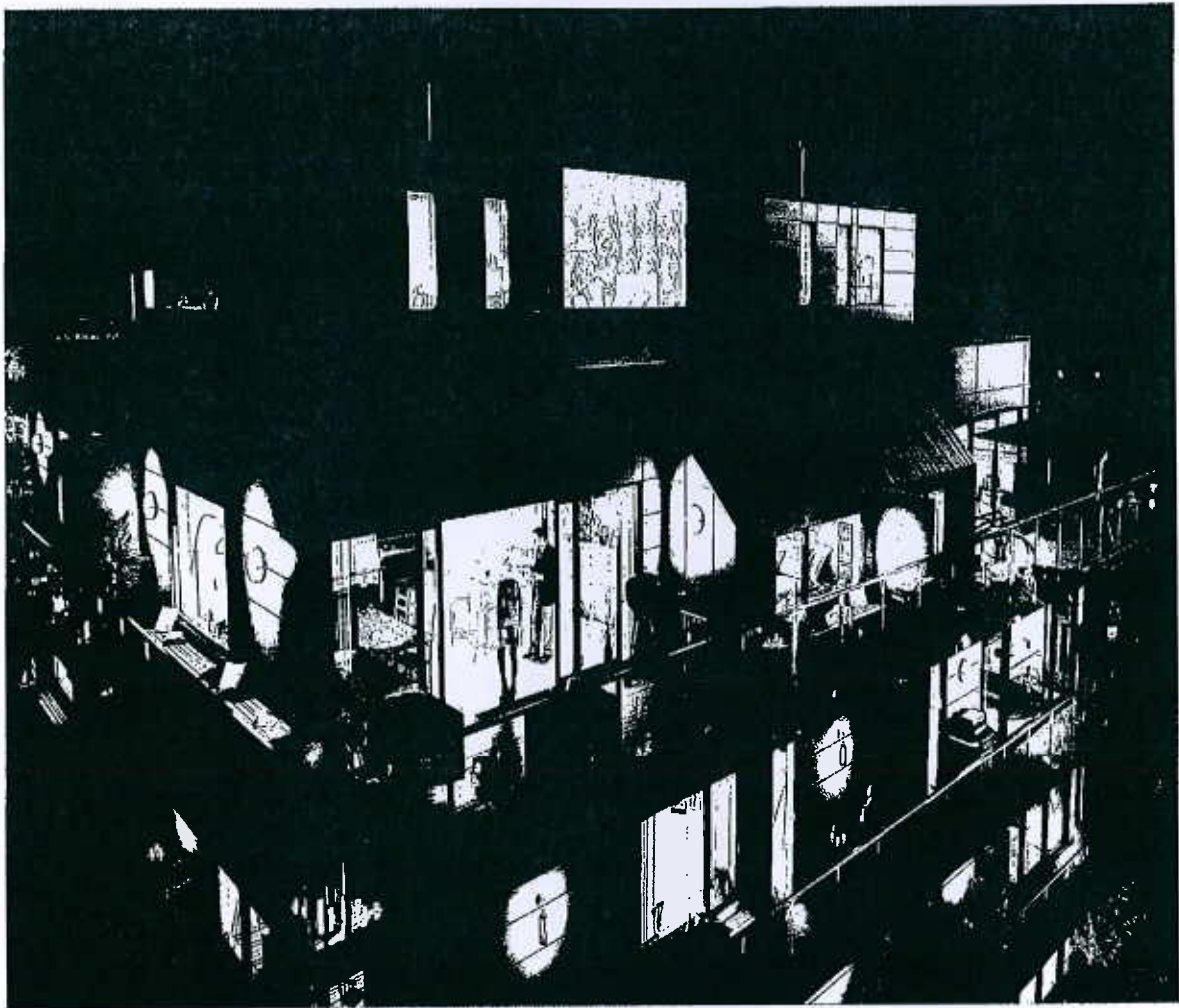




Ekonomisk plan för
**Bostadsrättsföreningen
Östberget Fjordvyn**

Organisationsnummer: 769621-3870

Registrerades av Bolagsverket 2012-01-17

Fastigheten

Kommun:	Uddevalla
Församling:	Uddevalla
Fastighetsbeteckning:	UDDEVALLA ÖSTERÅT 8. Fastigheten innehas med äganderätt.
Adress:	Östbergsvägen 5
Postadress:	451 34 Uddevalla
Tomtareal:	923 m ²
Servitut:	Till förmån för Fastigheten finns rätt att anlägga, bibehålla och förnya fasad och takutsprång inom område B, som visas i lantmäteriakten 1485K-09/115.2 aktbilaga KA 1.

Gemensamhetsanläggningar under bildande:

Preliminärt andelstal
28/135

Fastigheten UDDEVALLA ÖSTERÅT 8 kommer att ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar. De kommer omfatta i huvudsak gator, gångvägar, gemensamma grönområden, gatubelysning, stängsel, friliggande trädäck, lekplats och sittgrupp, trappa till Västgötagatan, ledningar i mark och parkeringsplatser.

En samfällighetsförening skall bildas för förvaltning av anläggningarna. Föreningens kostnader för deltagandet i anläggningarna ingår i driftkostnaderna nedan.

Byggnader

Bostadshus

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal:	En byggnad med ett trapphus
Våningsantal:	Åtta våningar
Färdigställandeår:	2012

Övriga hus: Cykel- och förrådsbyggnad finns på gården. Soprummet ligger på kommunens fastighet och ett servitut kommer att bildas för soprumsbyggnaden.

Boarea 2 359,0 m²

Byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Bottenplatta
Bärande stomme	Betong och stål
Bjälklag	Betong
Fasadvägg	Utfackningsvägg med skivbeklädnad
Lägenhetsskilj. vägg	Betong alt. dubbel gips på stålreglar
Yttertak	Papp och plåt
Fönster, fönsterdörrar	Trä med aluminiumklädd utsida
Entréparti	Ek
Entrégolv	Klinker
Väggar	Målade
Post mm	Postfack för lägenheter försedda med namnskylt och låscylinder. Tidningshållare vid lägenhetsdörr. Kodlås vid husentré
Balkong	Betongplatta med glasträcke
Hiss	Alla plan nås via hiss, dock inte översta planet för etagelägenheterna.
Trapphusgolv	Klinker
Uppvärmning	Fjärrvärme. Uppvärmning sker med vattenburen värme via golvslingor på entréplan och via radiatorer och konvektorer på övriga våningsplan.
Ventilation	FTX- från- och tilluftsventilation med värmeåtervinning
El-installation	Elcentral med automatsäkring och jordfelsbrytare i varje lägenhet.
TV/Tele/data	Digital TV, IP-telefoni och bredband via fiber.
VA-system	Engreppsblandare vid diskbänk och handfat. Termostatblandare vid dusch.
Utvändiga förråd	Oisolerat. Stålglättad dammbunden betong, väggar av trådnät.
Soprum	Oisolerat. Stålglättad dammbunden betong, väggar i fibercementskiva på väggar.

Lägenheter

Lägenhetstyp	Antal
2 RoK	1
3 RoK	14
4 RoK	12
5 RoK	1
Summa	28

Rumsbeskrivning

Rum	Golv	Vägg	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett*	Tapet	Vitt med synliga elementskarvar	
Kök	Ekparkett*	Tapet	Vitt med synliga elementskarvar	Induktionshäll, inbyggnadsugn och diskmaskin Separat Kyl och frys 3:or och 4:or, Kyl/frys i lgh 1003 och 1604
Badrum	Klinker	Vitt kakel	Vitt med synliga elementskarvar	Tvättmaskin/torktumlare
Toaletterum	Klinker	Kakel/Målat	Vitt med synliga elementskarvar	"Frimärke" av kakel ovan handfat
Vardagsrum	Ekparkett*	Tapet	Vitt med synliga elementskarvar	
Övriga rum	Ekparkett*	Tapet	Vitt med synliga elementskarvar	

*) Lackerad ekparkett, 14 mm lamellbräda

Gemensamt**Gemensamma utrymmen:**

I bostadshuset finns gemensamma utrymmen för:

Undercentral
Städförråd
Postboxar i Entrén

I separata byggnader finns gemensamma utrymmen för:

Hushållsavfall och återvinning
Cykelförråd
lägenhetsförråd

Dessutom finns:

Fastigheten kommer att anslutas till Uddevalla energis stadsnät avseende bredband, telefoni och TV. Detta är ett öppet nät vilket betyder att olika leverantörer kan leverera tjänster till många användare. Varje medlem tecknar avtal separat med Uddevalla energis stadsnäts olika tjänsteleverantörer. För mer information se www.uddevallaenergi.se.
I årsavgiften ingår dels en månatlig nätaggift som föreningen betalar till nätägaren för respektive lägenhet, dels basutbud för TV-tjänster. Basutbudet ingår med SVT1, SVT2, Barn- & Kunskapskanalen, SVT24 och TV4.

Lägenhetsförråd:

20 av lägenheterna har förråd i lägenheten och 18 av lägenheterna har även ett utvändigt förråd. I prislistan samt på bofaktabladet, som presenterats i samband med tecknande av förhandsavtalet, framgår arean för invändigt respektive utvändigt förråd för varje lägenhet.

Parkering

Föreningen kommer, via gemensamhetsanläggningen, att ha tillgång till 28 markparkeringsplatser med möjlighet till elektriska motorvärmarruttag för uthyrning till medlemmarna.

Försäkring

Föreningens fastighet kommer vid färdigställandet vara fullvärdesförsäkrad.
Styrelseansvarsförsäkring ingår. Försäkringsbolag är ännu ej fastställt.
Därtill omfattas föreningens byggnader av en tioårig byggförsäkring hos HDI Gerling

Taxeringsvärde

Beräknat taxeringsvärde året efter färdigställande (2013)

Bostäder	27 865 tkr
Totalt	27 865 tkr

Taxeringsvärdet beräknas öka i takt med inflationen.

Upplåtelse

Föreningen avser upplåta alla lägenheter med bostadsrätt snarast efter det att den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning

Inflyttning beräknas ske under maj 2012.

Anskaffningskostnad

Köpeskilling för fastighet, lagfart samt anslutningsavgifter	11 752 tkr
Byggekostnad	66 237 tkr
Total slutligt känd anskaffningskostnad	77 989 tkr

Finansiering

Anskaffningskostnaden finansieras genom medlemmarnas insatser och bostadsrättsföreningens lån.
Handelsbanken har lämnat en bindande offert avseende föreningens bottenlån.
Som säkerhet för lånen lämnas pantbrev i föreningens fastighet med bästa inomläge.

Medlemmarnas insatser	54 970 tkr
Bottenlån i Statshypotek	23 019 tkr
Summa finansiering	77 989 tkr

Kapitalkostnader

	Belopp tkr	Räntesats %	Ränta tkr	Avskrivning tkr	Ränta+ Avskr tkr	
Bottenlån	23 019	4,20	967	86	1 053	ränta preliminär

Amortering och avskrivning

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Avskr/Amort	86	92	97	104	110	117	160

Amorterings- / amorteringsplanen är preliminär

Kapitalkostnad år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
	1 053	1 055	1 057	1 059	1 061	1 064	1 078
Summa kapitalkostnad	1 053	1 055	1 057	1 059	1 061	1 064	1 078

Räntenivån i flerårskalkylen utgår från en prognos om ränteläget vid slutplacering av föreningens bottenlån, lika fördelad på räntebindning 3 månader, 2 år och 5 år.

Driftkostnader

Inflationsantagande enligt Riksbankens långsiktiga mål

2,00%

Uppvärmning	131 tkr	preliminär
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, städning, revision och styrelsearvode	176 tkr	preliminär
Renhållning	35 tkr	preliminär
VA-kostnader	92 tkr	preliminär
Fastighetsel	59 tkr	preliminär
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring	17 tkr	preliminär
Övriga kostnader inkl basutbud för TV	40 tkr	preliminär
Summa driftkostnader	550 tkr	

Driftkostnader år 1-6 och år 11:

	År 1 tkr	År 2 tkr	År 3 tkr	År 4 tkr	År 5 tkr	År 6 tkr	År 11 tkr
Uppvärmning *	131	134	137	139	142	145	160
Fast-skötsel och adm.*	176	180	184	187	191	195	215
Renhållning*	35	35	36	37	37	38	42
VA-kostnader*	92	94	96	98	99	101	112
Fastighetsel*	59	60	61	63	64	65	72
Försäkringar*	17	17	17	18	18	18	20
Fastighets-avgift och -skatt **	0	0	0	0	0	23	52
Övriga kostnader*	40	41	42	43	44	45	50
Summa driftkostnader	550	561	573	585	595	630	723

*) Driftkostnaderna beräknas öka i takt med Riksbankens långsiktiga inflationsmål om 2 procent.

**) Fastighetsskatt som belöper på bostäder under tiden t.o.m. av skatteverket fastställt värdeår

ingår i anskaffningskostnaden. Därefter gäller frihet från kommunal fastighetsavgift, enligt nuvarande regler,

i fem år. De därpå följande fem åren erläggs halv fastighetsavgift, varefter full fastighetsavgift betalas.

Fastighetsavgiften ökar i takt med inkomstbasbeloppet, i kalkylen antagen till 3 procent.

Följande kostnader belastar bostadsrättshavarna direkt genom eget abonnemang eller motsvarande:

Inre underhåll av lägenheten

Hushållsel

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg

Tjänster för bredband, telefoni och TV utöver basutbud

Parkeringsplats

Fondavsättning för underhåll och resultatutjämnning

Avsättning till fond för yttre underhåll ***	83 tkr
Summa fondavsättning	83 tkr

***) Årlig avsättning till underhållsfond skall ske i enlighet med stadgarna. Detta innebär att avsättningen första året skall göras med belopp som anges i ekonomisk plan och därefter enligt separat underhållsplan. I flerårskalkylen ingår årlig ökning av fondavsättning i takt med inflation.

Första årets kostnader och fondavsättning

Kapitalkostnad	1 053 tkr
Driftkostnad	550 tkr
Fondavsättning	83 tkr
Summa kostnader	1 686 tkr

Årliga intäkter

Årsavgifter		1 619 tkr
Hyresintäkter		
Parkeringsplatser	28 st	(200 kr/pl och mån) 67 tkr
Summa intäkter		1 686 tkr

Hyresintäkter år 1-6 och år 11:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Parkeringsplatser	67	69	70	71	73	74	82

Flerårskalkyl vid olika ränte och inflationsantaganden

Räntescenariot

År	Årsavgift (kr/m²) i olika räntelägen****		
	1% lägre	4,20%	1% högre
1	589	686	784
2	601	698	795
3	614	710	807
4	626	723	819
5	639	735	831
6	653	748	844
11	723	816	909

Inflationsscenario

År	Årsavgift (kr/m²) vid olika inflation		
	1% lägre	2,00%	1% högre
1	686	686	686
2	696	698	701
3	705	710	715
4	715	723	730
5	725	735	746
6	736	748	762
11	789	816	846

****Årsavgiften i ekonomiska planens flerårskalkyl är utjämnad över tiden för att undvika stora höjningar tex när kommunal fastighetsavgift tillkommer år 6 och höjs år 11. Kalkylen innehåller fonderingar för att möta kommande kostnadsökningar. Genom att fördela bottenlånet på olika räntebindningstider finns förutsättningar att dämpa effekten av ev. ränteökningar.

Insatser, årsavgifter och andelstal

Adress	Lägenhet nr	Lägenhetsstorlek	Boarea [m²]	Insats [kr]	Årsavgift [kr]	Andelstal [%]
Östbergsvägen 5	1001	4 rok	87,0	1 845 000	59 440	3,6723
	1002	3 rok	73,0	1 575 000	51 130	3,1589
	1003	2 rok	48,0	895 000	36 291	2,2421
	1004	3 rok	79,0	1 525 000	54 691	3,3789
	1101	4 rok	87,0	1 945 000	59 440	3,6723
	1102	4 rok	92,0	1 895 000	62 407	3,8556
	1103	3 rok	76,0	1 445 000	52 910	3,2689
	1104	3 rok	79,0	1 545 000	54 691	3,3789
	1201	4 rok	87,0	2 045 000	59 440	3,6723
	1202	4 rok	92,0	1 995 000	62 407	3,8556
	1203	3 rok	76,0	1 495 000	52 910	3,2689
	1204	3 rok	79,0	1 595 000	54 691	3,3789
	1301	4 rok	87,0	2 145 000	59 440	3,6723
	1302	4 rok	92,0	2 095 000	62 407	3,8556
	1303	3 rok	76,0	1 545 000	52 910	3,2689
	1304	3 rok	79,0	1 645 000	54 691	3,3789
	1401	4 rok	87,0	2 245 000	59 440	3,6723
	1402	4 rok	92,0	2 195 000	62 407	3,8556
	1403	3 rok	76,0	1 595 000	52 910	3,2689
	1404	3 rok	79,0	1 695 000	54 691	3,3789
	1501	4 rok	87,0	2 345 000	59 440	3,6723
	1502	4 rok	92,0	2 295 000	62 407	3,8556
	1503	3 rok	76,0	1 645 000	52 910	3,2689
	1504	3 rok	79,0	1 745 000	54 691	3,3789
	1601	3 rok	78,0	2 495 000	54 097	3,3422
	1602	3 rok	82,0	2 495 000	56 471	3,4889
	1603	5 rok	123,0	3 495 000	80 809	4,9925
	1604	4 rok	119,0	3 495 000	78 432	4,8457
Summa			2 359,0	54 970 000	1 618 601	100,0000

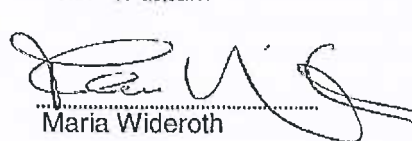
Särskilda förhållanden

- 2012011605014
- A** Bostadsrättshavare skall betala insats samt av styrelsen beslutad årsavgift.
Årsavgifterna fördelas med ledning av lägenhetens andelstal.
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift skall uttas av bostadsrättshavare (köparen).
Upplåtelseavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.
Föreningens fastighet kommer ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar, som är under bildande.
Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna i huvudsak följande avtal:
Köp av fastigheten UDDEVALLA ÖSTERÅT 8 med Veidekke Bostad AB
Totalentreprenadavtal Veidekke Bostad AB avseende byggnation på föreningens fastighet.
Överenskommelse om fastställande av föreningens slutliga anskaffningskostnad
Avtal med el-nätägare
Avtal med el-energilleverantör
Avtal avseende fastighetsskötsel och städning
Avtal avseende administrativ/ekonomisk förvaltning
Renhållning och återvinning
VA-abonnemang
Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring
Fjärrvärmeabonnemang med Uddevalla energi
Driftavtal avseende gemensamhetsanläggningar
Avtal om datakommunikation, telefoni och kabel-TV
Hissbesiktning, service- och larmöverföringsavtal
- D** Veidekke ASA (Moderbolag till Veidekke Bostad AB) har ställt ut en fullgörandeförbindelse avseende entreprenadkontraktet mellan Veidekke Bostad AB och Föreningen. Denna har i tillämpliga delar även ställts till Handelsbanken AB.
- E** I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

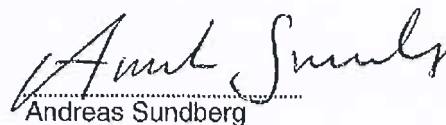
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den. 11/1-2012

Ort och datum


Maria Wideroth


Björn Isaksson


Andreas Sundberg