

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ONSJÖHUS (769631-3597)

HALMSTAD KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna.....	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

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Onsjöhus 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 Onsjö 32:160, 32:165 och 32:169. Förvärvet av fastigheterna skedde genom att föreningen köpte Onsjö Projekt AB som ursprungligen ägde fastigheterna. Det var också Onsjö Projekt AB som startade projektet och handlade upp entreprenaden, se beskrivning nedan. Därefter transporterades fastigheterna och projektet till Brf Onsjöhus. Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer fastigheten.

Köpeskillingen för Onsjö Projekt AB kommer att 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 Onsjöhus. Anskaffningskostnaden i planen är preliminär men upplåtelse av lägenheterna kommer inte att ske förrän den slutliga anskaffningskostnaden har redovisats på en extra föreningsstämma.

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 kvartal 4 2017-kvartal 1 2018. Området består av 20 st radhus. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda kvartal 3 2017.

Säljaren (Halmstads Bostads Invest AB) av Onsjö Projekt AB kommer att svara för de kostnader som uppkommer efter färdigställande för de lägenheter som är osålda under 6 månader och därefter köper Halmstads Bostads Invest AB de osålda lägenheterna.

Projektet är upphandlat som totalentreprenad enligt ABT06 med fast arvode. NCC Construction Sverige AB är byggentreprenör och för arbetet gäller deras allrisk- och ansvarsförsäkring.

Mark enligt upplåtelseavtalen ingår i upplåtelsen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastighetsbeteckning:	Onsjö 32:160, 32:165, 32:169
Kommun:	Halmstad kommun
Församling:	Halmstad
Adress:	Malörtsvägen 1-39
Tomtens areal:	4 779 kvm
Antal bostadshus:	20 st radhus
Nybyggnadsår:	2017-2018
Husens utformning:	20 radhus i 2-plan med totalt 4 sovrum. Entrésida med parkering. Baksida med förråd, altan och gräsmatta.
Antal bostadslägenheter:	20 st radhus
Lägenhetsarea:	2 250 kvm
Parkering:	Parkering på uppfart (entré).
Cykelställ:	Anordnas själv av bostadsrättsinnehavaren.
Vatten/avlopp:	Föreningen har gemensamt vatten och avlopp. Vattenutkastare på entrésidan.
Uppvärmning:	Varje lägenhet har egen frånluftvärmepump som är ansluten till det egna elabonnemanget. Golvvärme i bottenvåningen och radiatorer i 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 sker via fast anslutning (fiber).

Övrigt

Gällande planer:

Aktbeteckning	Detaljplan	Datum
Dp 1059K	Del av Onsjö 32:1	2014-03-18

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:	Takpannor av betong, tvåkupiga.
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 baksidan.

Lägenhetsbeskrivning

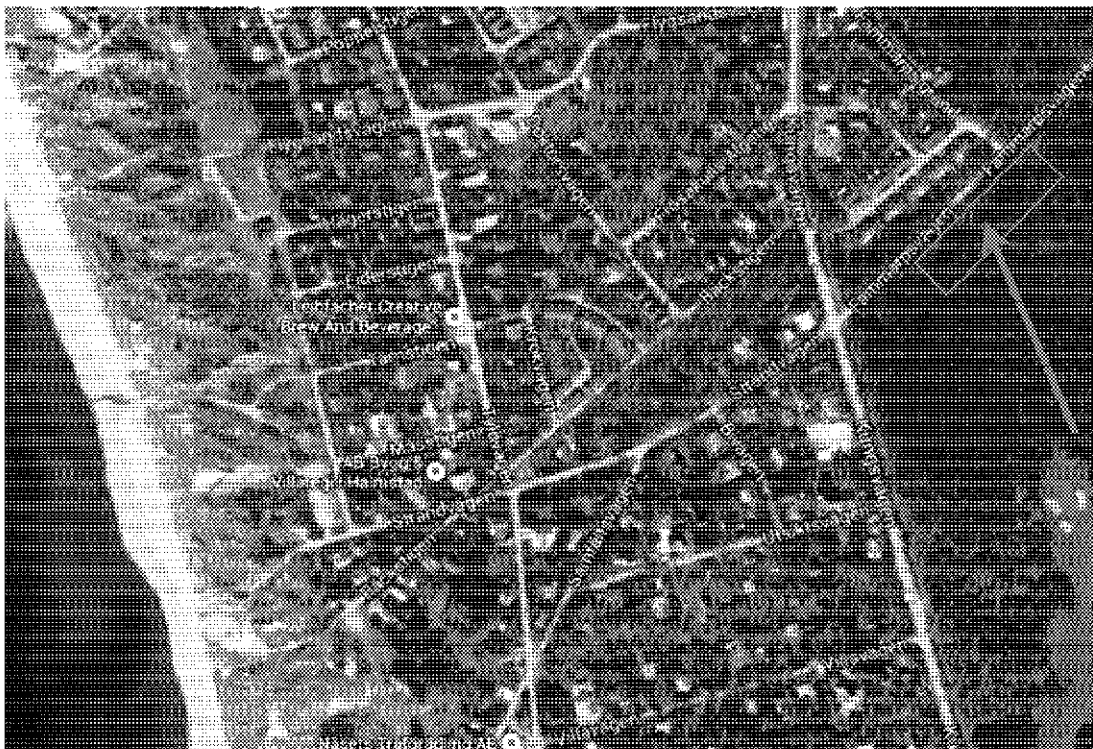
Entréutrymme/hall:	Klinker/parkett alt. träfanér, hatthylla, målade väggar och uppvärmning via golvvärme
Kök:	Parkett alt. träfanér, elspis, kyl och frys, diskmaskin, mikrovågsugn, köksfläkt, skåp- och bänkinredningar med målade luckor samt uppvärmning via golvvärme
Badrum:	Klinker/kakel på golv och vägg, badkar, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via radiatorvärme.
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 radiatorvärme.

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring genom Protector.

Läge

Strax väster om Halmstads centrala delar ligger fastigheterna Onsjö 32:160, 32:165 och 32:169 (se nedan markerat område) i attraktiva Frösakull. Med landsbygd och åkrar i norr, havet i väst, Tylösand i söder och Halmstads innerstad i öst, ligger Frösakull perfekt för ett upplevelserikt liv. Omkringliggande bebyggelse utgörs av småhus, villor och radhus men också flerbostadshus i två våningar.



C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Affärsstruktur

Brf Onsjöhus har förvärvat fastigheterna Onsjö 32:160, 32:165 och 32:169 genom att förvärva bolaget Onsjö Projekt AB. Onsjö Projekt AB startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Därefter har fastigheterna och projektet överförts till Brf Onsjöhus ägo. När det gjordes tömdes Onsjö Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder förutom ev. eget kapital och likviderades. Denna kostnad är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Onsjö Projekt AB förvärvar Brf Onsjöhus också projektet, d.v.s. uppförandet av de 20 radhusen. Tanken är att entreprenören uppför radhusen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad). Dock står inte Brf Onsjöhus risken för projektet utan det gör säljaren, Halmstads Bostads Invest AB (ägare till Onsjö Projekt AB).

Säljaren har för att garantera projektet, åtagit sig att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Onsjö 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 10 mkr som Halmstads Bostads Invest AB ger till Onsjö Projekt AB och som tas över av Brf Onsjöhus behöver inte betalas tillbaka 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 2,1 mkr.

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

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

Kostnad för aktier, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) (Kr)	94 100 000
---	------------

Beräknad anskaffningskostnad (Kr)	94 100 000
--	-------------------

Taxeringsvärdet har 2016 beräknats till 1 240 000 SEK per radhus, varav 399 000 SEK för mark och 841 000 SEK för byggnad. Det totala taxeringsvärdet är 24 800 000 SEK.

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	7 875 000	3 mån	1,87%	146 869	39 375	186 244
Lån 2	7 875 000	1 år	1,96%	153 956	39 375	193 331
Lån 3	7 875 000	2 år	1,99%	156 319	39 375	195 694
Lån 4	7 875 000	3 år	2,19%	172 069	39 375	211 444
Summa lån	31 500 000		2,00%	629 213	157 500	786 713
Totala insatser	62 600 000					
Summa finansiering SEK	94 100 000					

Säkerhet för lånen är pantbrev. Räntenivån är satt efter offert från Nordea + 1,04 % säkerhetsmarginal.

0,5 % amortering utgår år 1 till 5 i kalkylen, 1 % amortering utgår år 6-11 i kalkylen.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Total lägenhetsarea 2 250,0 kvm

Kapitalkostnader	SEK/kvm	SEK
Räntor	279	627 639
Amortering*	70	157 500
Avskrivningar (rak) **	185	416 750

*Amortering med 0,5 % per år utgår år 1 till 5 i kalkylen, amortering med 1% utgår år 6-11 i kalkylen.

**Rak avskrivning med 1% av byggkostnaden

Driftskostnader	SEK/kvm	SEK
Försäkringar	10	22 500
Fastighetsförvaltning	11 ^{*/}	25 000
Fastighetsskötsel parkering, vägar	5	11 250
Föreningens administration ***	10	22 500
Vatten och avlopp	40	90 000
Reparationer och underhåll	20	45 000
Summa driftskostnader****	96	216 250

***Posten är avsedd för eventuellt styrelsearvode och föreningsarbete.

****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, sop, telefoni, kabelteve, se uppskattad beräkning av övriga kostnader på nästa sida.

Avsättning till periodiskt underhåll 50 112 500

Fastighetsavgift **** 0 0

**** Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren

Återföring av avskrivning ***** -185 -416 750

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

Summa kostnader år 1, SEK 495 1 113 889

Årsavgifter 495 1 113 889

Ränteintäkter 0 0

Summa intäkter år 1, SEK 495 1 113 889

TV, bredband och telefoni

Radhusen förses med fiber via Halmstad Stadsnät. Bostadsrättsägaren tecknar själv abonnemang för tv och bredband.

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 om 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 yttersidorna 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/kwh)*		
	(SEK/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	***	Förbr. / år (SEK)
Hushållsel (HEM fast pris 1år)*	28,8	112,5	4 080	0,8	3 244
Värme/Tappvarmvatten (HEM fast pris 1år)**	26,4	112,5	3 730	0,8	2 965
Årsavgift (HEM fast pris 1år)***	17,6	112,5	7 810		1 980
Nätavgift (HEM) ***	9,4	112,5	7 810	0,135	1 054
Sop****	20,4	112,5			2 295
Bredband (Bahnhof 10/10 Mbit/s)*****	21,9	112,5			2 460
TV (Viasat BasPlus) *****	17,6	112,5			1 980
	142				15 978

* Beräkningen av förbrukningen är gjord utefter en hushållselsförbrukning.

** Beräkningen av förbrukningen är gjord utefter energiberäkning i energiberäkningsprogrammet TMF. Eventuellt tillval av elektrisk golvvärme på övervåningen ingår ej i beräkningen.

*** Beräkningen är baserad på uppgifter från HEM's (Halmstad Energi och Miljö AB) hemsida.

**** Avfallskostnaden är beräknad på: Ett 190 liters kärl med tömning varannan vecka. Avgifter från HEM's avfallstaxa.

***** Bredbandskostnaden är hämtad från Bahnhof's hemsida.

***** TV-kostnaden är hämtad från Viasat's hemsida och innehåller programpaketet innehåller 20 kanaler.

F. NYCKELTAL

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad	94 100	41 822
Belåning år 1	31 500	14 000
Insats/upplåtelseavgift	62 600	27 822
Driftkostnad år 1	216	96
Årsavgift år 1	1 114	495

G. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh.	Antal rum	Yta	Andels- tal	Insats	Års- avgift	Månads- avgift
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)
1	5	112,5	5,0000	3 345 000	55 694	4 641
2	5	112,5	5,0000	3 145 000	55 694	4 641
3	5	112,5	5,0000	3 145 000	55 694	4 641
4	5	112,5	5,0000	3 145 000	55 694	4 641
5	5	112,5	5,0000	3 145 000	55 694	4 641
6	5	112,5	5,0000	3 145 000	55 694	4 641
7	5	112,5	5,0000	3 345 000	55 694	4 641
8	5	112,5	5,0000	3 270 000	55 694	4 641
9	5	112,5	5,0000	3 070 000	55 694	4 641
10	5	112,5	5,0000	3 070 000	55 694	4 641
11	5	112,5	5,0000	3 070 000	55 694	4 641
12	5	112,5	5,0000	3 070 000	55 694	4 641
13	5	112,5	5,0000	3 270 000	55 694	4 641
14	5	112,5	5,0000	3 195 000	55 694	4 641
15	5	112,5	5,0000	2 995 000	55 694	4 641
16	5	112,5	5,0000	2 995 000	55 694	4 641
17	5	112,5	5,0000	2 995 000	55 694	4 641
18	5	112,5	5,0000	2 995 000	55 694	4 641
19	5	112,5	5,0000	2 995 000	55 694	4 641
20	5	112,5	5,0000	3 195 000	55 694	4 641
Summa		2 250,0	100	62 600 000	1 113 889	92 824

H. EKONOMISK PROGNOIS

Inflation är antagen till: 2%

År	1	2	3	4	5	6	11
KAPITALKOSTNADER	1 044 389	1 041 243	1 038 097	1 034 951	1 031 805	1 027 086	995 626
Låneräntor	627 639	624 493	621 347	618 201	615 055	610 336	578 876
Avskrivningar	416 750	416 750	416 750	416 750	416 750	416 750	416 750
DRIFTSKOSTNADER	216 250	220 575	224 987	229 486	234 076	238 757	263 608
Driftskostnader	216 250	220 575	224 987	229 486	234 076	238 757	263 608
ÖVRIGA KOSTNADER	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
INTÄKTER EXKL. ÅRSavgIFTER	0	0	0	0	0	0	0
Ränteutgifter	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt, parkering, carport	0	0	0	0	0	0	0
AMORTERINGAR/AVSÄTTNINGAR	270 000	272 250	274 545	276 886	279 274	439 209	452 137
Amorteringar lån*****	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	315 000	315 000
Avsättningar underhåll	112 500	114 750	117 045	119 386	121 774	124 209	137 137
PROGNOISFÖRUTSÄTTNINGAR							
Låneräntor, viktat medel	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%	2,01%
Intäktsräntor, viktat medel	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsråtsarea	2 250,0	2 250,0	2 250,0	2 250,0	2 250,0	2 250,0	2 250,0
NETTO FÖRE ÅRSavgIFTER							
Nettokostnader	1 260 639	1 261 818	1 263 084	1 264 438	1 265 881	1 265 844	1 259 233
Nettoutbetalningar****	1 113 889	1 117 318	1 120 879	1 124 573	1 128 405	1 288 303	1 294 620
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER (baserat på nettoutbetalningar ovan)							
Löpande penningvärde, totalt	1 113 889	1 117 318	1 120 879	1 124 573	1 128 405	1 288 303	1 294 620
Löpande penningvärde per kvm	495	497	498	500	502	573	575
Fast penningvärde, totalt	1 113 889	1 095 410	1 077 354	1 059 711	1 042 472	1 166 855	1 062 039
Fast penningvärde per kvm	495	487	479	471	463	519	472
PROGNOIS ACK. FAKTISKT UNDERHÅLL	0	0	0	0	0	0	753 681
ACKUMULERAD KASSA*	212 500	327 250	444 295	563 681	685 455	809 664	715 299
BOKFÖRINGSMÄSSIGT RESULTAT**	-146 750	-144 500	-142 205	-139 864	-137 476	22 459	35 387
KALKYLMÄSSIGT RESULTAT***	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	315 000	315 000

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

** I slutet av april 2014 angav Bokföringsnämnden att det inte är lämpligt med progressiva avskrivningar som matchar underhållskostnaderna utan de förespråkar en rak avskrivning. Därför kan det uppkomma ett bokföringsmässigt negativt resultat på nya föreningar om inte avskrivningen understiger summan av avsättningen till underhåll och amortering. Kassa påverkas dock inte av den raka avskrivningen.

*** I det kalkylmässiga resultatet ersätts den bokföringsmässiga avskrivningen med en avsättning till underhåll som skall matcha faktiskt underhåll bättre än den raka avskrivningen.

**** I nettoutbetalningar ingår även avsättning till underhåll även om detta inte är en faktisk utbetalning. Avsättningen till underhåll avser att täcka framtida reparations och underhållskostnader tillsammans med posten Reparation och underhåll.

*****Amorteringen ökar med 157 500 kr / år från år 6

I. KÄNSLIGHETSANALYS

År	1	2	3	4	5	6	11
Huvudalternativ enl. ekonomisk prognos							
Nettokostnader Kr	1 260 639	1 261 818	1 263 084	1 264 438	1 265 881	1 265 844	1 259 233
Nettoutbetalningar Kr	1 113 889	1 117 318	1 120 879	1 124 573	1 128 405	1 288 303	1 294 620
Nettokostnader Kr/kvm/år	560	561	561	562	563	563	560
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	495	497	498	500	502	573	575
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	14,2%	0,1%
Huvudalternativ men ränta +1 procentenhet**							
Nettokostnader Kr	1 339 193	1 418 137	1 496 381	1 573 925	1 573 794	1 571 394	1 549 033
Nettoutbetalningar Kr	1 192 443	1 273 637	1 354 176	1 434 061	1 436 317	1 593 853	1 584 420
Nettokostnader Kr/kvm/år	595	630	665	700	699	698	688
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	530	566	602	637	638	708	704
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	7,1%	6,8%	6,3%	5,9%	0,2%	11,0%	-0,1%
Huvudalternativ men inflation +1 procentenhet							
Nettokostnader Kr	1 260 639	1 263 981	1 267 517	1 271 253	1 275 196	1 277 779	1 286 247
Nettoutbetalningar Kr	1 113 889	1 120 606	1 127 618	1 134 935	1 142 566	1 306 447	1 335 688
Nettokostnader Kr/kvm/år	560	562	563	565	567	568	572
Nettoutbetalningar Kr/kvm/år	495	498	501	504	508	581	594
Årlig ändring av nödvändig nivå på årsavgiften*	0,0%	0,6%	0,6%	0,6%	0,7%	14,3%	0,5%

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

**Räntan ökar gradvis år 1, 2, 3 och 4 allteftersom räntebindningen faller.

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

J. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlægga 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, sop, utökad bredband, utökad telefoni och samtalstaxa samt utökad 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. Anpassning och justering av nivåskillnader utföres av slänter och stödmurar. Placering av brunnar, el-, tele- och fiberskåp utföres med hänsyn till områdets beskaffenhet och servislägen i området.
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadga.
10. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen.

Halmstad den 20/9 - 2017

Bostadsrättsföreningen Onsjöhus

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter


Henrik Ekeblad


Jonas Zachrisson


Johan Sjöstedt


Ann Westman

K. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

Teknisk livslängd på byggnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnad	År	Underhåll / reparation	Brf.	Brf. Innehavare
Tak				
Takpannor av betong + råsponstaktäckning+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, droplista, foder, smyglist, tätning, fönsterbän	40	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	35	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	12	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd				
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt 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 lister). Ej kök	40	Uh.		X
Värmegolv				
Elvärmeslingor i våtutrymme	30	Uh.		X
Vattenburna slingor i golv	100	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 (tvättställ, WC stol m.m.)	30	Uh.		X
Badkar	30	Uh.		X
Frånluftvärmepump	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	

Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Onsjöhus (769631-3597) i Halmstads kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. 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 2017-09-26


Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid kostnadskalkylens bedömande:

- * Registreringsbevis
- * Föreningsstadgar
- * Fastighetsdatautdrag
- * Detaljplan
- * Ritningar
- * Markanvisningsavtal
- * Aktieöverlåtelseavtal (ej påskrivet)
- * Entreprenadkontrakt
- * Taxeringsvärdesberäkning
- * Låneoffert
- * Granskningsbeställning
- * Projektbudget
- * Energiberäkningar
- * Sophämtningstaxa
- * VA-taxa
- * Elnätstaxa
- * Offert förvaltning, exempel:

Underlag som varit tillgängligt vid den ekonomiska planens bedömande:

- * Beställningsprotokoll
- * Fastighetsdatautdrag
- * Bygglov
- * Entreprenadkontrakt
- * Aktieöverlåtelseavtal
- * Låneoffert
- * Kreditfacilitet
- * Projektkalkyl
- * Tidplan
- * Bredbandsavtal
- * Förvaltningsoffert



INTYG EKONOMISK PLAN

Undertecknad har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Onsjöhus (org nr 769631-3597).

Följande handlingar ligger till grund för bedömningen:

Stadgar	Lånefinansiering Nordea
Registreringsbevis	Aktieöverlåtelseavtal
Fastighetsinformation (Infotorg)	Taxeringsberäkning
Entreprenadkontrakt	Driftsberäkningar
Garanti osålda lägenheter	Markanvisning
Detaljplan	Div. ritningar

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 planen.

Det noteras att den årsavgift bostadsrättshavarna betalar beräknas stiga med drygt 13 % år 6 på grund av ökad amorteringstakt för föreningens banklån.

Göteborg den 29 september 2017



Björn Sahlin
Advokatfirman Wåhlin
Av Boverket förordnad intygsgivare