

EKONOMISKPLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STOMNÄTET I VÄSTERÅS (769633-3447)

VÄSTERÅS KOMMUN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheterna	3
C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D. Finansieringsplan	8
E. Löpande kostnader och intäkter	9
F. Nyckeltal	11
G. Lägenhetsredovisning	12
H. Ekonomisk prognos	13
I. Känslighetsanalys	14
J. Särskilda förutsättningar	15
K. Bilaga 1, Gränsdragningslista underhåll	16

Göteborg den 31/5 2018

Bostadsrättsföreningen Stomnätet i Västerås

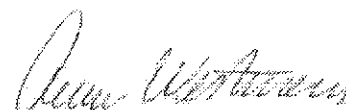
Undertecknas av samtliga styrelseledamöter



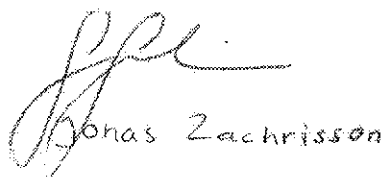
Henrik Ekeblad



Johan Martinelle



Ann Westman



Jonas Zachrisson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Stomnätet i Västerås har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har förvärvat fastigheten Stomnätet 20 genom att köpa Stomnätet Projekt AB som ursprungligen ägde fastigheten. Det är också Stomnätet Projekt AB som startat projektet och handlat upp entreprenaden, se beskrivning nedan. Därefter transporterades fastigheten och projektet till Brf Stomnätet.

Beviljat bygglov erhöles 2017-06-15.

Affären har medfört att det finns en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldighet för denna skatt uppkommer endast om föreningen upphör med verksamheten och säljer Fastigheten.

Köpeskillingen för Stomnätet Projekt AB kommer att regleras med utgångspunkt i 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 anskaffningskostnaden för föreningen.

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 mellan augusti och oktober 2018. Området består av 34 st radhus. Beräkning av föreningens årliga kostnader grundar sig på bedömningar gjorda andra kvartalet 2018.

Projektet är upphandlat som totalentreprenad enligt ABT06 med fast entreprenadsumma. Tanken är också att byggentreprenören skall lämna en allrisk- och ansvarsförsäkring enligt ABT06 eller liknade försäkring.

Mark enligt upplåtelseavtalen ingår i upplåtelsen.

Väsentliga avtal för projektets genomförande:

Aktieöverlåtelseavtal.

Förvärvshandlingar fastighet.

Entreprenadavtal för byggnation och markarbeten.



B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stomnätet 20
Kommun:	Västerås kommun
Församling:	Västerås Lundby församling
Adress:	Koordinatvägen 1-31, 2-36.
Tomtens areal:	9 256 kvm
Antal bostadshus:	34 st radhus
Nybyggnadsår:	2018
Husens utformning:	34 radhus i 2-plan. Entrésida med och utan parkering. Baksida med altan, förråd och gräsmatta. Vissa gavelsidor har gräsmatta och förråd.
Antal bostadslägenheter:	34 st
Lägenhetsarea:	3 910 kvm
Parkering:	Parkering på uppfart alternativt på särskild gemensam parkeringsplats anordnad på fastigheten.
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 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 sker via fast anslutning (fiber).

Övrigt

Gällande planer:

Aktbeteckning	Detaljplan	Datum
Dnr 05:10147-BN540	DP 1635	2008-06-10

Byggnadsbeskrivning

Antal våningar:	2 våningar ovan mark
Grundläggning:	Platta av betong
Stomme:	Bärande väggar av trä. Bjälklag av trä. Takkonstruktion av trä
Fasadbehandling:	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 alt. anvisad plats av kommunen.
Förråd:	Ca 4 kvm stort förråd på baksidan eller 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 radiatorvärme(plan 2).
Duschrum:	Kakel/klinker på golv och vägg, dusch, tvättställ, och wc-stol samt uppvärmning via golvvärme.
Klädvård/teknik:	Klinker, tvättställ, tvättmaskin och torktumlare, värmeväxlare, multimedia-central, 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.

h

h

Läge

Fastigheten ligger i området Västra Skälby, ca 6 km sydväst om Västerås centrum.

Omkringliggande bebyggelse utgörs av småhus, villor, radhus. I det närliggande Bäckby centrum finns ett gott utbud av service med livsmedelsbutik, apotek och vårdcentral. En kort biltur bort finns Erikslunds shoppingcenter med ett mycket stort urval av shopping och stormarknader.



h

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

AFFÄRSSTRUKTUR

Brf Stomnätet har förvärvat fastigheten Stomnätet 20 genom att förvärva bolaget Stomnätet Projekt AB. Stomnätet Projekt AB startade projektet, handlade upp entreprenaden, ansökte om bygglov, satte upp projektorganisation m.m. Därefter har fastigheten och projektet överförts till Brf Stomnätets ägo. När det gjordes tömdes Stomnätet Projekt AB på kvarvarande tillgångar och skulder och såldes sedan. Kostnaden för försäljning är medräknad i entreprenadkostnaderna.

Genom förvärvet av Stomnätet Projekt AB förvärvade Brf Stomnätet också projektet, d.v.s. uppförandet av de 34 husen. Entreprenören uppför husen med ett fast arvode enligt ABT06 (entreprenadkontrakt för totalentreprenad), dock står inte Brf Stomnätet risken för projektet utan det gör säljaren av Stomnätet Projekt AB, dvs Stomnätet Invest AB

Säljaren har för att garantera projektet, åtagit sig att:

- Justera köpeskillingen för aktierna i Stomnätet 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 12,45 mkr som Stomnätet Invest AB ger till Stomnätet Projekt AB och som tas över av Brf Stomnätet inte behöver betalas tillbaka i sin helhet eller delvis där som kostnaderna för projektet skulle överstiga summan av samtliga projektkostnader plus aktiernas pris.
- i entreprenadkostnaden låta ingå en budgetreserv på ca 2,9 mkr.

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

Kostnad för aktier, fastigheten, entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen) (Kr)	123 000 000
Beräknad anskaffningskostnad (Kr)	123 000 000

Skattemässig anskaffningskostnad

Kostnad för fastigheten	10 765 000
Kostnad för Entreprenaden, försäkringar, bygglov, lagfart, pantbrev och byggnadskreditiv (lån under byggnationen)	93 394 000
Beräknad skattemässig anskaffningskostnad (Kr)	104 159 000

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet har 2018 beräknats till 1 095 000 SEK per radhus, varav 213 000 SEK för mark och 882 000 SEK för byggnad. Totalt taxeringsvärde för 34 radhus blir då 37 230 000 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	13 387 500	3 mån	1,80%	240 975	133 875	374 850
Lån 2	13 387 500	1 år	1,92%	257 040	133 875	390 915
Lån 3	13 387 500	2 år	2,08%	278 460	133 875	412 335
Lån 4	13 387 500	3 år	2,23%	298 541	133 875	432 416
Summa lån	53 550 000		2,01%	1 075 016	535 500	1 610 516
Totala insatser	69 450 000					
Summa finansiering SEK	123 000 000					

Säkerhet för lånen är pantbrev. Räntenivån är satt efter offert från Nordea +0,98% säkerhetsmarginal.

Amortering utgår med 1% år 1 till 17 i kalkylen.

E. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

<u>Kostnader</u>	<u>Kr/kvm</u>	<u>Kr</u>
Räntor*	274	1 069 641
Amortering**	137	535 500
Avskrivningar ***	307	1 200 570
Summa kostnader exkl. avskrivningar	411	1 605 141

*Räntekostnaden är lägre än angivna räntor är 1 i %D. Preliminär finansieringsplan" p. g. a. beaktande av kvartalsvis amortering.

**Det låneutrymme amortering skapar avses användas till framtida underhåll.

***Avskrivningen är rak och utgår av den totala byggnadskostnaden samt hur stor del av produktionen varje del/komponent utgår. Avskrivningen ligger inte till grund för beräkningen av föreningens årsavgift.

<u>Driftskostnader</u>		
Försäkringar	11	44 200
Fastighetsförvaltning	11	44 625
Fastighetsskötsel	10	39 100
Föreningens administration	10	39 100
Vatten och avlopp****	22 ^p	87 200
Fastighetsel	2	7 820
Gemensamhetsanläggning avfall	14	56 180
Gemensamhetsanläggning lekplats	9	34 493
Övrigt	10	39 100
Summa driftskostnader*****	100	391 818

****Baseras på uppgifter från Mätarenergi vid en vattenförbrukning på 150 m³/radhus och en anslutningspunkt.

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

Avsättning till reparation och underhåll	10	39 100
Fastighetsavgift*****	0	0
Summa utbetalningar år 1, SEK *****	521	2 036 059

***** Fastighetsavgiften utgår inte de första 15 åren.

***** Föreningens årsavgift beräknas på löpande kostnader och avsättning till reparation och underhåll. Löpande kostnader är ränta, amortering och driftkostnader..

<u>Intäkter år 1</u>		
Årsavgifter	521	2 036 059
Summa intäkter år 1, SEK	521	2 036 059

TV, BREDBAND OCH TELEFONI

Radhusen förses med fiber. Bostadsrättsägarna tecknar själva avtal med leverantörer för tv och internet.

Underhåll

I Föreningens beslutade men ännu ej registrerade stadgar 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 reparationskyldighet 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."
- eventuella tillval av solcellsanläggning och laddstation för elbil.

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.

W

Uppskattade kostnader per lägenhet utöver vad som ingår i årsavgiften

	Förbr. (Kr/kvm)	Area (kvm)	Förbr. (kWh)	Pris (Kr/kwh)	Förbr. / år (Kr)
Hushållsel*	29,2	115	4 251	0,79	3 358
El till Värme/Tappvarmvatten **	41,9	115	6 095	0,79	4 815
Nätabonnemang	22,5	115	10 346	0,25	2 587
Nätavgifter inkl energiskatt	28,8	115			3 307
Uppskattad kostnad per lägenhet	122				14 067

* Beräkningen av förbrukningen är gjord utefter en hushållselsförbrukning. Rörligt pris snitt 2018.

** Beräkningen av förbrukningen är gjord med hjälp av beräkningshjälpmedel framtaget av SP, Sverige Tekniska Forskningsinstitut. Eventuellt tillval av elektrisk golvärme på övervåningen ingår ej i beräkningen.

F. NYCKELTAL

	Tkr	Kr/kvm
Anskaffningskostnad (Kvm BTA)	123 000	26 831
Belåning år 1 (Kvm BOA)	53 550	13 696
Insats/upplåtelseavgift (Kvm BOA)	69 450	17 762
Amortering år 1 (Kvm BOA)	536	137
Avskrivning år 1 (Kvm BOA)	1 201	307
Driftkostnad år 1 (Kvm BOA)	392	100
Avsättning till underhåll år 1 (Kvm BOA)	39 ^F	10
Årsavgift år 1 / Kassaflöde (Kvm BOA)	2 036	521

ml



G. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh.	Antal rum	Yta	Andels- tal	Insats	Års- avgift	Månads- avgift
(nr)	(rok)	(kvm)	(%)	(SEK)	(SEK)	(SEK)
Lgh	Antal rum	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
1	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
2	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
3	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
4	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
5	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
6	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
7	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
8	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
9	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
10	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
11	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
12	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
13	5	115,0	2,9412	2 295 000	59 884	4 990
14	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
15	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
16	5	115,0	2,9412	2 295 000	59 884	4 990
17	5	115,0	2,9412	2 295 000	59 884	4 990
18	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
19	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
20	5	115,0	2,9412	2 295 000	59 884	4 990
21	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
22	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
23	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
24	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
25	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
26	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
27	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
28	5	115,0	2,9412	2 095 000	59 884	4 990
29	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
30	5	115,0	2,9412	1 750 000	59 884	4 990
31	5	115,0	2,9412	1 750 000	59 884	4 990
32	5	115,0	2,9412	1 750 000	59 884	4 990
33	5	115,0	2,9412	1 750 000	59 884	4 990
34	5	115,0	2,9412	1 995 000	59 884	4 990
Summa		3 910,0	100	69 450 000	2 036 059	169 672

H. EKONOMISK PROGNOIS

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	16
KOSTNADER	2 036 059	2 033 927	2 031 968	2 030 184	2 028 580	2 027 159	2 025 824	2 024 879	2 024 029	2 023 377	2 022 926	2 381 321
Räntor	1 069 641	1 058 891	1 048 141	1 037 391	1 026 641	1 015 890	1 005 140	994 390	983 640	972 890	962 140	908 389
Amortering	535 500	535 500	535 500	535 500	535 500	535 500	535 500	535 500	535 500	535 500	535 500	535 500
Avskrivningar*	1 200 570	1 200 570	1 200 570	1 200 570	1 200 570	1 200 570	1 200 570	1 200 570	1 200 570	1 200 570	1 200 570	1 200 570
Driftkostnader	391 818	399 654	407 647	415 800	424 116	432 599	441 251	450 076	459 077	468 259	477 624	527 335
Fastighetsavgift**												357 473
Avsättning till underhåll	39 100	39 882	40 680	41 493	42 323	43 170	44 033	44 914	45 812	46 728	47 663	52 623
* Avskrivningar är inte underlag för årsavgifter												
** fastighetsavgift utgår endast efter år 15												
SUMMA INTÄKTER	2 036 059	2 033 927	2 031 968	2 030 184	2 028 580	2 027 159	2 025 924	2 024 879	2 024 029	2 023 377	2 022 926	2 381 321
Årsavgifter	2 036 059	2 033 927	2 031 968	2 030 184	2 028 580	2 027 159	2 025 924	2 024 879	2 024 029	2 023 377	2 022 926	2 381 321
Övriga intäkter (p-plats, garage, räntor)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bokföringsmässigt underskott	1 161 470	1 160 688	1 158 890	1 159 077	1 158 247	1 157 400	1 156 537	1 155 656	1 154 758	1 153 842	1 152 907	1 147 947
Akkumulerat kassaflöde/likviditet	39 100	78 982	119 662	161 155	203 478	246 648	290 680	335 594	381 406	428 134	475 797	728 796
Räntalån 3 mån	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Räntalån 1 år	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Räntalån 2 år	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%	2,08%
Räntalån 3 år	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%	2,23%
Inflation (KPI)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Känslighetsanalys

Löpande penningvärde

År	1	2	3	4	5	6	11	16
Årsavgift kr per kvm (grundscenario)	521	520	520	519	519	518	517	609
Antagen räntenivå +1% - (kr/kvm)	555	588	620	651	650	648	640	725
Antagen räntenivå +2% - (kr/kvm)	589	655	720	784	780	777	763	840
Antagen räntenivå -1% - (kr/kvm)	487	453	420	387	388	389	395	493
1% Antagen inflation (KPI) +1% - (kr/kvr	521	521	522	523	524	525	531	632
2% Antagen inflation (KPI) +2% - (kr/kvr	521	522	524	526	528	531	546	659
-1% Antagen inflation (KPI) -1% - (kr/kvn	521	519	517	516	514	513	505	589

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

W

h

I. SÄRSKILDA FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bostadsrättshavarna skall erlagga 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 enligt fördelningsgrund som anges i stadgarna.
3. Bostadsrättshavarna skall teckna eget abonnemang för el / elnät, bredband, telefoni och TV. Varje lägenhet har egen elmätare. El producerad av eventuell lägenhetsspecifik soleanläggning tillfaller aktuell bostadsrättsinnehavare
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 pga. Nivåskillnader i marken sker genom släntning, stödmurar eller trappsteg. Placering av brunnar, belysningsstolpar, el-, tele-, VA, fasadmätarskåp och fiberskåp utföres med hänsyn till servislägen i området. Då byggnaderna inte är färdigprojekterade kan dessa åtgärder tillkomma eller ändras utöver visade detaljer i bofaktabladen och publicerat bildmaterial
9. Vid upplösning av föreningen skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som anges i föreningens stadgar.
10. Mark enligt upplåtelseavtalet ingår i upplåtelsen.

h

h

J. BILAGA 1, GRÄNSDRAGNINGSLISTA UNDERHÅLL

Teknisk livslängd på byggnadsdelar

Byggnadsdel - huvudbyggnad	År	Underhåll / reparatio n	Bostadsr ätts- förening en	Bostadsr ätts- havare
Tak				
Takpannor av betong + råspont+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, droplista, foder, smyglist, tätning, fönsterbänk, ställning mm	40	Uh.	X	
Byte dörrar invändigt	35	Uh.		X
Målning fönster/dörrar	12	Uh.	X	
Dränering/utvändigt fuktsskydd				
Dräneringsledning och utvändigt vertikalt fuktisolerings (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	

And

t

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stomnätet i Västerås organisationsnummer 769633-3447.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

Föreningen har fler hus med totalt mer än tre lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Vi anser att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen för registrering av planen är uppfyllda. Uppgifterna i planen avser en beräknad anskaffningskostnad.

Vi har inte besökt fastigheten i samband med intygsgivningen. Vi bedömer att besök på fastigheten inte kan tillföra något av betydelse för vår granskning med beaktande av tillgängliga handlingar och samtal med kontrollansvarig. Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm den 5 ^{okt} ~~mar~~ 2018



Jur kand Urban Wiman



Advokat Kjell Karlsson

Bilaga till intyg för Bostadsrättsföreningen Stomnätet i Västerås organisationsnummer 769633-3447. Nedanstående handlingar utgör grund för bedömning av uppgifterna i föreningens ekonomiska plan.

1. Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, 2018-05-31
2. Stadgar för bostadsrättsföreningen, 2017-09-05
3. Fastighetsdatautdrag, 2018-05-31
4. Beräkning av taxeringsvärde, 2018-05-17
5. Finansieringsoffert, Nordea, (odaterat) med sista svarstid 2018-06-21
6. Utfästelse osålda lägenheter, 2016-12-08
7. Avtal fastighetsförvaltning, 2018-05-29
8. Aktieöverlåtelseavtal 2017-10-10
9. Kreditfacilitet, 2017-10-10
10. Entreprenadavtal med teknisk beskrivning 2017-07-20
11. Markentreprenadavtal, 2017-10-25
12. Tidplan, justerad 2018-05-02
13. Protokoll, arbetsplatsmöte, 2018-05-16
14. Protokoll, Byggmöte 2018-01-25
15. Bygglov med ritningar 2017-06-15
16. Intyg av beskrivning av byggnation, 2018-05-31
17. Protokoll, arbetsplatsmöte, 2018-05-16
18. Protokoll, Byggmöte 2018-01-25
19. Förhandsavtal undertecknade.

