

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VÄSTERHAVET ELLÖS**

Org. nr: 769632-4537

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

	Sid.
A Allmänna förutsättningar	1
B Beskrivning av fastigheten	2
C Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
D Beräkning av föreningens resultat	8
E Prognos och känslighetsanalys	10
F Särskilda förhållanden	12

En garantiförbindelse (A) samt 2 st bilagor (B och C) från intygsgivare finns bifogade i ekonomiska planen.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

A

Allmänna förutsättningar

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

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Styrelsen har tidigare upprättat kostnadskalkyl för Brf Västerhavet Ellös.

Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt entreprenadkontrakt.

Förvärv av bostadsrätt innebär undertecknande av avtal i två steg, förhandsavtal och upplåtelseavtal. Upplåtelseavtal tecknas när den ekonomiska planen för föreningen granskats och godkänts samt registrerats på Bolagsverket, samt den slutliga kostnaden redovisats på extra stämma.

Under första kvartalet 2017 till tredje kvartalet 2018 kommer sammanlagt 28 st bostadsrättslägenheter att byggas i 7 hus. Inflyttningen beräknas ske vecka 39, 2018.

I upplåtelsen ingår lägenhetsyta samt uteplats på 30 kvm i bottenvåning (våning 1) och balkong på 10,1 kvm i övervåning (våning 2).

Bostadsrättsföreningen Brf Västerhavet kommer att vara en äkta bostadsrättsförening.

Samtliga byggherrekostnader ingår i fastighetsförvärvet.

Entreprenaderna genomförs som totalentreprenader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på bedömningar vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Norum Förvaltning AB garanterar att stå för alla merkostnader för eventuella osålda lägenheter (bilaga A).

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

B Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Huseby 1:95
Adress:	Morkullevägen 47-87
Detaljplan för fastigheten:	Antagen 1993-06-24
Bygglov:	Beviljat 170126
Tomt areal :	7.240 m ²
Boarea:	2.116 m ²
Byggnadernas antal hus:	(uppmätt enligt metoden SS21054:2009) 7 st. fyrbohus totalt 28 st. lägenheter 2 våningshus utan källare, med vind utan inredning.
Allmänna ytor:	P-platser, garage, bastuhus, teknikutrymme samt soprum och förråd.

Gemensamma anordningar på tomtmark: Gångytor, va och tele/bredband, lektya, boulebana och parkering.

Bostädernas biutrymme: Separata förråd finns till samtliga bostäder.

Gemensamhetsanläggningar: Glimsås GA:1, vägar, förvaltas av Ellös vägförening.

Servitut: Fastigheten kan komma att belastas av ett eller flera servitut av sådana slag som kan bli erforderliga för ordnande av angränsande fastigheters dagvatten, vatten- och avloppsledningar, el, tele och tv-nät mm.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning:	Kantförstyvad armerad betongplatta med markisolering.
Ytterväggar:	Utfackningsvägg i betong i bv., bärande trävägg i öv.
Lägenhetsskiljande vägg:	Betong
Innerväggar ej bärande:	Stålreglar med gips på var sida.
Våtrumsvägg:	enligt BBV (Byggkeramikrådets branschregler för våtvägg) på gipsvägg.
Bjälklag/Mellanbjälklag:	Betong
Yttertak bostadshus:	Råspont med papp och bärläkt, betongpannor. Isolering med lösull.
Yttertak bastubyggnad:	Sedumtak.
Yttertak, garage, förråd, miljöhus/teknikhus:	Tätskiktsmatta.
Innertak bostadshus:	Slätt utförande, målat.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Entrédörrar:	Ytterdörr till lägenhet typ "Doria loftgångsdörr" Övriga ytterdörrar typ "Doria förrådsdörr", dörrar och fönster målningsbehandlas på fabrik.
Fönster:	Fönster av trä med aluminiumklädd utsida.
Plåtarbeten:	Hängrännor, stuprör samt övrig beslagning av stålplåt. Tröskelbläck i rostfritt stål.
IT-installation:	Fiber med kollektivt paket från Telia, bredband, tv samt bredbandstelefoni.
Uppvärmningssystem:	Fjärrvärme/golvvärme
Ventilation:	FTX-aggregat till varje lägenhet, frånluft i badrum samt i köksfläkt.
Sophantering:	Sorteras i matavfall och hushållsavfall.
Mark:	Uteplatser i bv. utförande trädäck. Balkonger har platta i betong med räcke. Gångytor till bostäder asfalteras, gångyta till bastuhus grusbelägges. Gångyta vid lekplats plattbelägges, i övrigt grässådd. Entreprenören ansvarar för skötsel av grönytor samt växter under 1 år efter slutbesiktning, därefter övergår ansvaret till föreningen. Parkeringsplatser utomhus asfalteras.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

G= Golv	Fo= Foder	S= Socklar	V = Väggar
D=Dörrar	T= Tak	Fö= Fönster	Ö = Övrigt
Entré/hall	G	Klinker och parkett	
	S	Trä	
	Fö	Trä, aluminium	
	V	Tapet	
	D	Trä	
	T	Målning	
	Fo	Trä	
	Ö	Garderob, (Ej 4 rok) kapphylla, elcentral, städsåp (2rok)	
Kök	G	Parkett	
	S	Trä	
	Fö	Trä, aluminium	
	V	Tapet	
	T	Målning	
	Fo	Trä	
	Ö	Kökssåp med bänkskiva av laminat, diskbänksbeslag, spishäll och inbyggnadsugn (varmluft), kylsåp, fryssåp, diskmaskin, spisfläkt, inbyggnadsmicro, kakel över bänkskiva, städsåp (gäller ej 2 rok)	
Badrum/ Tvätt	G	Klinker	
	Fö	Trä, aluminium	
	V	Kakel	
	D	Trä	
	T	Målning	
	Fo	Trä	
	Ö	Wc, tvättställ, duschvägg i glas, kombinerad tvätt och torktumlare, bänkskiva, spegelsåp med belysning, toa-pappershållare, handdukskrokar, FTX-aggregat	
Sovrum	G	Parkett	
	S	Trä	
	Fö	Trä, aluminium	
	V	Tapet	
	D	Trä	
	T	Målning	
	Fo	Trä	
	Ö	Fönsterbänk av stenmaterial, garderob enligt ritning.	
Vardagsrum	G	Parkett	
	S	Trä	
	Fö	Trä, aluminium	
	V	Tapet	
	T	Målning	
	Fo	Trä	
	Ö	Fönsterbänk av stenmaterial	

Klädkam. G
(avser 2 rok S
och 4 rok) Fö
V
D
T
Fo
Ö

Parkett
Trä
Trä, aluminium (2 rok)
Målning
Trä
Målning
Trä
Hylla med klädstång

Wc G
(avser 4 rok V
tillval) D
T
Fo
Ö

Klinker
Kakel
Trä
Målning
Trä
Wc, tvättställ, spegel, toapappershållare och handdukskrokar

C

Kostnader för föreningens fastighetsförvärv:

Köpeskilling för föreningens fastighet (10 910 kr/kvm BOA)	23 087 290
Köpeskilling garage	840 000
Markentreprenad inkl mervärdesskatt	8 043 840
Byggentreprenad inkl mervärdesskatt	46 203 750
Likvidreserv	140 000
Summa kronor	78 314 880

Fastighetsförvärvet fördelas skattemässigt enligt nedan;

Byggnad	50 087 590
Mark	28 087 290
	78 174 880

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras hos Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad har beräknats till:

23 639 000

Fördelning taxeringsvärde:	<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>
Bostäder	20 400 000	3 174 000
Garage	42 000	23 000
	20 442 000	3 197 000

Finansieringsplan:

Fastighetsförvärv enligt ovan		78 314 880
Föreningens lån	(13 693 kr/kvm)	28 974 880
Insatser	(22 921 kr/kvm)	48 500 000
Garageinsatser		840 000
		78 314 880

D Beräkning av föreningens resultat**Intäkter**

Årsavgifter lägenhetshyra 28 st	(725 kr/kvm)	1 533 912
Avgift p-platser		50 400
Avgift garage		21 000
		1 605 312

Kostnader

Räntekostnader (för specifikation se nedan)	594 035
Avskrivning (beräknat byggnadsvärde 50 087 590)	450 000
(Avskrivning kommer att ske enligt K2 metoden)	

Driftskostnader

Fastighetsskötsel	40 000	
Ekonomisk förvaltning	40 000	
Fjärrvärme	160 000	
Vattenförbrukning	100 000	
Fastighetsel	30 000	
Renhållning	35 000	
Försäkring	30 000	
Bredband, digital-tv	77 000	
Övrigt	20 000	
Summa driftskostnader	(251 kr/kvm)	532 000
		532 000

Summa beräknade årliga kostnader	1 576 035
----------------------------------	------------------

Beräknat resultat (intäkter-kostnader):	29 277
---	---------------

Avsättning fastighetsunderhåll, minst 0,3% av tax värde för byggnad (20 442 000)	(60 kr/kvm)	127 000
--	-------------	---------

Kapitalkostnader

Lån	Bindn	Belopp	Lånetid år	Räntesats	Räntekostnad	Amortering
A	5 år	14 500 000	100	2,25%	326 250	145 000
B	2 år	14 474 880	100	1,85%	267 785	145 000
		28 974 880			594 035	290 000

Varje bostadsrättshavare debiteras hushållselsförbrukning direkt från respektive leverantör. Beräknad kostnad för hushållsel är ca 3 000kr/år (ca 41 kr/kvm).

Varje bostadsrättshavare ansvarar själv för det inre underhållet av lägenheten.

Projekt: Brf Västerhavet Ellös
Ort: Orust

Lgh-nr	Lgh-typ	Vån-plan	Lgh area ca: m2	Andels- tal i %	Års- avgift	Månads- avgift	Insats
VA1:1	4 rok	1	89,7	4,2399%	65 028	5 419	1 998 000
VA1:2	4 rok	2	89,7	4,2399%	65 028	5 419	1 972 000
VA2:1	2 rok	1	61,3	2,8975%	44 448	3 704	1 325 000
VA2:2	2 rok	2	61,3	2,8975%	44 448	3 704	1 250 000
VB1:1	3 rok	1	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 768 000
VB1:2	3 rok	2	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 738 000
VB2:1	3 rok	1	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 745 000
VB2:2	3 rok	2	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 708 000
VC1:1	3 rok	1	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 798 000
VC1:2	3 rok	2	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 768 000
VC2:1	3 rok	1	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 776 000
VC2:2	3 rok	2	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 738 000
VD1:1	4 rok	1	89,7	4,2399%	65 028	5 419	2 250 000
VD1:2	4 rok	2	89,7	4,2399%	65 028	5 419	2 200 000
VD2:1	2 rok	1	61,3	2,8975%	44 448	3 704	1 485 000
VD2:2	2 rok	2	61,3	2,8975%	44 448	3 704	1 470 000
VE1:1	3 rok	1	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 788 000
VE1:2	3 rok	2	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 758 000
VE2:1	3 rok	1	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 788 000
VE2:2	3 rok	2	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 758 000
VF1:1	4 rok	1	89,7	4,2399%	65 028	5 419	2 025 000
VF1:2	4 rok	2	89,7	4,2399%	65 028	5 419	1 995 000
VF2:1	2 rok	1	61,3	2,8975%	44 448	3 704	1 385 000
VF2:2	2 rok	2	61,3	2,8975%	44 448	3 704	1 362 000
VG1:1	3 rok	1	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 678 000
VG1:2	3 rok	2	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 648 000
VG2:1	3 rok	1	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 678 000
VG2:2	3 rok	2	75,6	3,5735%	54 816	4 568	1 648 000
			2 116	100%	1 533 912	127 826	48 500 000
Antal lägenheter			28				

1) Se sid. 8 det som tillkommer utöver månadsavgiften

Sammanställning Bostäder

i genomsnitt	Kronor	Kr/m2
Årsavgift	1 533 912	725
Summa insats och uppl, avgift	48 500 000	22 925

E	Projekt: Bf Västerhavet Ellös		Kostnadsutveckling	procent/år
Ort: Orust			Driftskostnader	2,0%
			Årsavgifter	1,0%
			Tax. värde	0,0%
			Ränta medel kassa	0,0%

kr/m2 kronor

Årsavgift	725 kr	medelhyra
Insats	22 921 kr	725 kr/m2
		BOA
		48 500 000 kr

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

INTÄKTER	ÅR1	ÅR2	ÅR3	ÅR4	ÅR5	ÅR6	ÅR7	ÅR8	ÅR9	ÅR10	ÅR11	ÅR12	ÅR16
Bostad årsavgift	1 533 912 kr	1 549 251 kr	1 564 744 kr	1 580 391 kr	1 596 195 kr	1 612 157 kr	1 628 278 kr	1 644 561 kr	1 661 007 kr	1 677 617 kr	1 694 393 kr	1 711 337 kr	1 780 824 kr
Garage årsavgift	21 000 kr	21 210 kr	21 422 kr	21 636 kr	21 853 kr	22 071 kr	22 292 kr	22 515 kr	22 740 kr	22 967 kr	23 197 kr	23 429 kr	24 380 kr
Hyra bilplats	50 400 kr	50 904 kr	51 413 kr	51 927 kr	52 446 kr	52 971 kr	53 501 kr	54 036 kr	54 576 kr	55 122 kr	55 673 kr	56 230 kr	58 513 kr
Ers driftskostn 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	1 605 312 kr	1 621 365 kr	1 637 579 kr	1 653 955 kr	1 670 494 kr	1 687 199 kr	1 704 071 kr	1 721 112 kr	1 738 323 kr	1 755 706 kr	1 773 263 kr	1 790 996 kr	1 863 717 kr
Driftskostnader inkl. moms													
Driftskostnader	532 000 kr	542 640 kr	553 493 kr	564 563 kr	575 854 kr	587 371 kr	599 118 kr	611 101 kr	623 323 kr	635 789 kr	648 505 kr	661 475 kr	716 002 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	50 384 kr
Summa drift- och underhållskostnader	532 000 kr	542 640 kr	553 493 kr	564 563 kr	575 854 kr	587 371 kr	599 118 kr	611 101 kr	623 323 kr	635 789 kr	648 505 kr	661 475 kr	766 386 kr
Driftnetto	1 073 312 kr	1 078 725 kr	1 084 086 kr	1 089 392 kr	1 094 640 kr	1 099 828 kr	1 104 953 kr	1 110 011 kr	1 115 000 kr	1 119 917 kr	1 124 758 kr	1 129 521 kr	1 097 331 kr
Kapitalkostnader													
Räntekostnad lån A 2,25%	326 250 kr	322 988 kr	319 725 kr	316 463 kr	313 200 kr	309 938 kr	306 675 kr	303 413 kr	300 150 kr	296 888 kr	293 625 kr	290 363 kr	277 313 kr
Räntekostnad lån B 1,85%	267 785 kr	265 103 kr	262 420 kr	259 738 kr	257 055 kr	254 373 kr	251 690 kr	249 008 kr	246 325 kr	243 643 kr	240 960 kr	238 278 kr	227 548 kr
Summa kapitalkostnader:	594 035 kr	588 090 kr	582 145 kr	576 200 kr	570 255 kr	564 310 kr	558 365 kr	552 420 kr	546 475 kr	540 530 kr	534 585 kr	528 640 kr	504 860 kr
Initial Likviditetsreserv													
Räntointäkter	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	450 000 kr	450 000 kr	450 000 kr	450 000 kr	450 000 kr	450 000 kr	450 000 kr	450 000 kr	450 000 kr	450 000 kr	450 000 kr	450 000 kr	450 000 kr
Beräknat resultat	29 277 kr	40 635 kr	51 941 kr	63 192 kr	74 385 kr	85 518 kr	96 587 kr	107 591 kr	118 525 kr	129 387 kr	140 173 kr	150 880 kr	192 855 kr
Akkumulerat resultat	29 277 kr	69 912 kr	121 852 kr	185 044 kr	259 429 kr	344 947 kr	441 534 kr	549 125 kr	667 649 kr	797 036 kr	937 209 kr	1 088 089 kr	1 796 993 kr
Avsättning fast underhåll	127 000 kr	129 540 kr	132 131 kr	134 773 kr	137 469 kr	140 218 kr	143 023 kr	145 883 kr	148 801 kr	151 777 kr	154 812 kr	157 909 kr	170 925 kr
Amortering	290 000 kr	290 000 kr	290 000 kr	290 000 kr	290 000 kr	290 000 kr	290 000 kr	290 000 kr	290 000 kr	290 000 kr	290 000 kr	290 000 kr	290 000 kr
Betalnetto	62 277 kr	71 095 kr	79 810 kr	88 418 kr	96 916 kr	105 300 kr	113 565 kr	121 708 kr	129 724 kr	137 610 kr	145 361 kr	152 972 kr	181 930 kr
Akkumulerat betalt netto	202 277 kr	273 372 kr	353 181 kr	441 600 kr	538 516 kr	643 815 kr	757 380 kr	879 085 kr	1 008 812 kr	1 146 421 kr	1 291 782 kr	1 444 754 kr	2 129 804 kr

Projekt:	Brf Västerhavet Ellös
Ort:	Orust

KÄNSLIGHETSANALYS

	Årsavgift per m2 boa medelårsavgift	Årsavgift per m2 boa medelårsavgift	Årsavgift per m2 boa medelårsavgift
ÅR	Enligt Ekonomisk plan *	Om räntan överstiger ekonomisk plan med 1 % *	Om inflationen överstiger ekonomisk- plan med 1% *
1	725 kr	862 kr	725 kr
2	732 kr	868 kr	735 kr
3	740 kr	874 kr	746 kr
4	747 kr	880 kr	757 kr
5	754 kr	886 kr	768 kr
6	762 kr	894 kr	779 kr
7	770 kr	900 kr	791 kr
8	777 kr	906 kr	803 kr
9	785 kr	913 kr	815 kr
10	793 kr	919 kr	827 kr
11	801 kr	926 kr	840 kr
12	809 kr	931 kr	853 kr
16	842 kr	958 kr	908 kr

* Driftskostnaderna ökar med inflation 2% och årsavgiften ökar med 1%

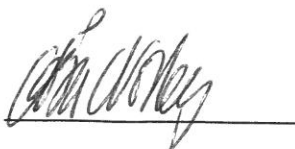
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

G

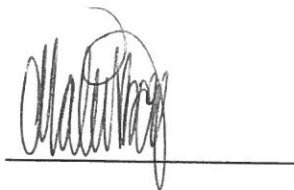
Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och i förkommande fall upplåtelseavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas i enlighet med föreningens stadgar.
2. 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 skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren ska, på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.
4. Bostadsrättshavaren ansvarar för och bekostar skötsel av den i bostadsrätten ev. ingående marken.
5. Vid bostadsrättsföreningens upplösning och likvidation ska föreningens tillgångar skiftas på så sätt föreningens stadgar föreskriver.
6. Årsavgift för bostadsrätt och ev. garage samt parkeringshyra skall erläggas månadsvis i förskott.
7. Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill såkallad tilläggförsäkring för bostadsrätt.
8. Bostadsrättshavaren betalar, utöver årsavgiften, egna förbrukningsavgifter för hushållsel.
9. De i ekonomiska planen lämnade uppgifterna angående utförande, kostnader, intäkter m.m. hänför sig till, vid tidpunkten för planens upprättande kända kostnader. Detta innebär bl.a. att ändringar i ränteläget under perioden fram till slutlig placering kan ge förändrade boendekostnader.

Stenungsund 2018-06-19



Åsa Norberg



Malin Berg



Christina Carlsson

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERHAVET ELLÖS

A Garantiförbindelse

Mellan Norum Förvaltning AB org. Nr: 556733-1003 och

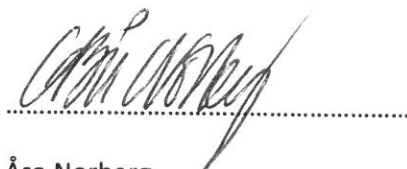
Brf Västerhavet Ellös, org. nr: 769632-4537

Härmed garanterar Norum Förvaltning AB att bolaget kommer att stå för alla merkostnader som föreningen får för eventuella osålda lägenheter, innefattande exempelvis insatser, avgifter och ökade kapitalkostnader, från och med planerad inflyttningsdag.

Norum Förvaltning AB garanterar vidare att bolaget kommer att köpa eventuella osålda (ännu ej upplåtna) lägenheter senast på avräkningsdagen. Avräkningsdagen är den dag då föreningen tar över det ekonomiska ansvaret, vilket inträffar senast sex månader efter sista inflyttningsdag. Norum Förvaltning AB ges samtidigt rätt att hyra ut de förvärvade lägenheterna med tidsbegränsade andrahandskontrakt.

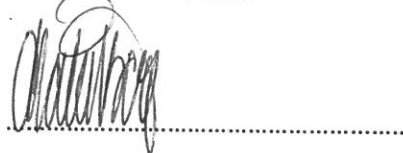
Stenungsund 2018-06-19

Norum Förvaltning AB

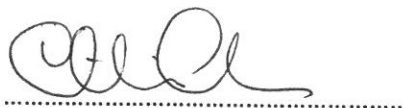


Åsa Norberg

Brf Västerhavet Ellös



Malin Berg



Christina Carlsson

A.



Sköldeberg FastighetsVärdering

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2018-06-19 för **Bostadsrättsföreningen Västerhavet Ellös** (769632-4537) i Orust 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.

Bostadsrättsföreningens fastighet har inte besökts, eftersom vi erhållit dagbok från byggentreprenören om byggnationens aktuella skede.

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

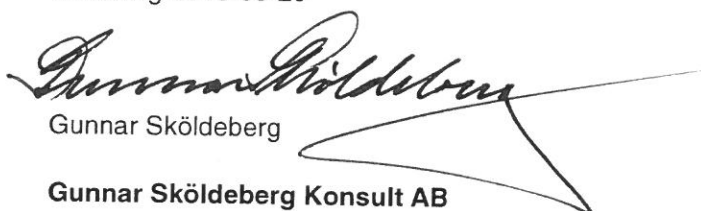
Intyget avser en preliminär anskaffningskostnad.

Förhandsavtal har tecknats för cirka 2/3 av lägenheterna, så vi bedömer att lägenheterna kommer att kunna upplåtas som planerat.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Göteborg 2018-06-29



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

▪	Uppdragsbeställning	Brf Västerhavet Ellös	2017-02-22
▪	Föreningsstadgar	Brf stämma	2016-05-23
▪	Registreringsbevis	Bolagsverket	2016-06-20
▪	Fastighetsdatautdrag, Huseby* Metria		2018-06-25
▪	Fastighetsdatautdrag, Glimsås**Metria		2017-02-08
▪	Dagbok	Peab	2018-06-15

▪ Bygglov med ansökan	Orust kommun	2017-01-26
▪ Ritningar	Mats Abrahamsson Ark-***	2016-10-20
▪ Brandskyddsbeskrivning	Bengt Dahlgren	2016-10-20
▪ Taxeringsvärdesberäkning	Skatteverkets hemsida	2017-02-24
▪ Köpekontrakt	Brf / Badhustorgets ****	2015-12-17
▪ Köpekontrakt	Orust kommun / Badhustor****	2016-06-08
▪ Totalentreprenadkontrakt	Brf / Peab Sverige AB	2016-12-05
▪ Låneoffert	Orust Sparbank	2018-06-21
▪ Garantiförbindelse	Brf / Norum Förvaltning AB	2018-06-19



- 1* Huseby 1:95
- 2* Glimsås GA:1
- 3* Arkitektkontor AB
- 4* Badhustorgets Privatbostäder AB

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen Västerhavet Ellös** (org nr 769632-4537), får härmed avge följande intyg:

Intyget avser en ekonomisk plan vilket innebär slutliga kostnader och uppgifter.

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.

Platsbesök har inte bedömts tillföra något av betydelse för granskningen.

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 och faktiska förutsättningar och villkor som anges i planen.

Anskaffningskostnaden är inte den slutliga utan skall redovisas på föreningsstämma innan upplåtelse får göras.

Bostadsmarknaden på orten bedöms överensstämma med i planen angivna bostadspriser

Göteborg den 29 juni 2018



Björn Sahlin

Advokatfirman Wählin AB

Av Boverket förklarad behörig intygsgivare

Advokatverksamhet omfattas av ansvarsförsäkring

Handlingar som ligger till grund för bedömningen

Registreringsbevis		2016-06-20
Stadgar		2016-05-28
Fastighetsfakta		2018-06-28
Prospekt		Odaterad

Bygglov	Orust kommun	2017-01-26
Brandförsäkring	Bengt Dahlberg / Brf	2016-10-20
Dagboksblad	PEAB	2018-04-23 – 2018-06-15
Köpekontrakt	Orust kommun / Badhustorget Privatbostäder AB	2016-05-26
Entreprenadkontrakt	PEAB Sverige AB / Brf	2016-05-12
Garantiförbindelse	Norum Förvaltning AB	2018-06-19
Styrelsebeslut	Fastighetsförvärv	2016-05-24
Taxeringsberäkning		2017-06-04