

Bostadsrättsföreningen Bokenäs Gård

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för *Bostadsrättsföreningen Bokenäs Gård*

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader och finansieringsplan
- D. Inkomster och utgifter år 1
- E. Redovisning bostadsrätter
- F. Ekonomisk prognos
- G. Känslighetsanalys
- H. Nyckeltal
- I. Överlåtelsebesiktning/underhållsbehov
- J. Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten

Ekonomisk plan upprättad 2021-05-05



A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Bokenäs Gård som 2021-03-17 registrerats hos Bolagsverket med org.nr. 769639-7079 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätt med nyttjande utan begränsning i tiden åt medlemmar. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen avser att utgöra en så kallat skattemässigt äkta bostadsrättsförening.

I enlighet med vad som stadgas i 3kap 1§ i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt att beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Inflyttning och upplåtelse beräknas ske under maj månad år 2021.

Bostadsrättsföreningen kommer inneha fullvärdesförsäkring avseende fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättshavare ska själv teckna och bekosta bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av fastigheten

<i>Fastighetsbeteckning</i>	Uddevalla Bön 2:8
<i>Adress</i>	Bön 712 och 714, 451 97 Uddevalla
<i>Tomtareal</i>	10 047 kvm friköpt
<i>Typkod</i>	300 Hyreshusenhet
<i>Taxeringsvärde</i>	7 622 000 (varav mark 1 543 000 och byggnad 6 079 000)
<i>Byggår</i>	1920 och 1989
<i>Gällande planbestämmelser</i>	Detaljplan: 1485-P88/29. Datum: 1988-08-25 Genomförande slut: 1998-12-31
<i>Antal bostadsrätter</i>	19 st
<i>Area total kvm yta</i>	1 625 kvm varav bostadsrätter utgör 1 238 kvm. Mätmetod 21054:2020
<i>Byggnadernas antal och utformning</i>	Två sammanlänkade byggnadskroppar. Hus 1 består av källare/suterräng plus 2 plan, kallvind ej inredningsbar Hus 2 platta på mark. Allt i markplan, kallvind ej inredningsbar 1 st garage ej uppvärmt, 1 st komplementbyggnad ej uppvärmt
<i>Uppvärmning</i>	Vattenburet med radiatorer via elpanna Hus 1. Luftburet värmesystem Hus 2
<i>Ventilation</i>	Till-luftsaggregat Hus 1. FTX system via köksfläkt Hus 2
<i>Vatten och avlopp</i>	Eget. 2 st djupborrade brunnar. Reningsverk för avlopp nygjort 2016
<i>Soppantering</i>	Soprum i garagebyggnad
<i>TV/bredband</i>	Fastigheten är ansluten till fibernät
<i>Kommunikationer</i>	2 st spiraltrappor samt 1 st varuhiss.
<i>Övriga gemensamma utrymmen</i>	I källaren Hus 1 finns generösa utrymmen som innefattar förråd och teknikrum. Tvättstuga finns i Hus 2. Finns även gott om grönområde på fastigheten.

Andel i Samfällighet/Gemensamhetsanläggning/Rättighet

Förmån – Ledningsrätt – Avlopp – 1485-94/74.1

Kortfattad byggnadsbeskrivning

<i>Stomme</i>	Trä
<i>Grundläggning</i>	Källare under Hus 1, betongplatta Hus 2
<i>Fasad</i>	Trä
<i>Bjälklag</i>	Trä
<i>Yttertak</i>	Betongpannor
<i>Fönster</i>	Varierande. Kopplade äldre samt 2-3 glas i trä
<i>Lägenhetsdörrar</i>	Swedoor dörr, typ S6 enligt gällande brandkrav vid uppförandet
<i>Innertak</i>	Gips
<i>Uteplats</i>	Plattläggning

Kortfattad beskrivning ytskikt bostadsrätter

<i>Badrum:</i>	Plastmatta på golv och kakel på vägg. WC, dusch och handfat.
<i>Golv/vägg:</i>	Laminat eller plastmatta på golv. Målade väggar
<i>Kök:</i>	Kök med kyl/frysåskåp, spis och köksfläkt
<i>Förvaring:</i>	Inbyggda garderober finns i lägenheten

C. Kostnader och finansieringsplan

Köpeskilling för fastigheten	34 673 350	
Lagfartskostnad	120 000	Not 1
Expeditionsavgift	1 150	
Pantbrev	168 000	Not 2
Intygsgivning	90 000	
Underhållsfond	825 000	

Summa	35 877 500
--------------	-------------------

Not 1: Lagfartskostnad baserar sig på fastighetens bokförda värde 8 000 000

Not 2: Pantbrev finns inom ramen 600 000

Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Ränta / år	Amortering / år
1	9 000 000	Löpande	1,75%	157 500	90 000
Totalt	9 000 000			157 500	90 000

Summa lån 9 000 000

Summa insats och upplåtelseavgift 26 877 500

Summa finansiering 35 877 500

Amorteringsplan år 1-3: 90 000 SEK/år

D. Inkomster och utgifter år 1**Inkomster****Årsavgift**

Årsavgift bostadsrätter 604 621

Övriga intäkter

Intäkt bostadsrätter 128 400 Not 3

Summa inkomster	733 021
------------------------	----------------

Utgifter**Kapital**

Räntor 157 500

Amortering 90 000

Drift

Fastighetsskötsel 40 000

Ek.förvaltning & admin 35 000

Vatten & avlopp 20 000

EL & värme 170 000

Sophantering 25 000

Underhåll

Löpande underhåll 20 000

Avsättning yttre underhåll 85 000

Övrigt

Fastighetsskatt/fastighetsavgift 27 721

Försäkringar 25 000

Bredband/tv 22 800

Driftsreserv 15 000

Summa utgifter	733 021
-----------------------	----------------

Resultat

Not 3: Bostadsrättsägare betalar ett schablonbelopp för el och bredband

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Fastighetsavgift för bostäderna är beräknad med 1 459 kr/bostadsrätt, som grund.

Avskrivningar och amorteringar

Enligt bokföringslagen (199;1078) ska föreningen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultat för föreningen men inte likviditeten.

Föreningen avser att tillämpa komponentavskrivning i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3).

Årsavgifterna ska täcka del av avskrivningar till ett belopp motsvarande föreningens årliga amortering samt avsättning till yttre underhåll.

E. Redovisning bostadsrätter

Andelstalen är beräknade insats/total insats med hänsyn till läge och standard.

Avgifterna är andelsberäknade.

Avvikelse på mindre än 5% av bostadsrätternas area föranleder ej ändring av insats, andelstal eller årsavgift.

Antal bostadsrätter	19	
Yta bostadsrätter	1 238	Yta totalt 1 625
Total insats	26 877 500	
Totalt årsavgifter	604 621	

Hus	Lghnr	Yta	Andelstal	Avgift/mån	Avgift/år	Ei/år	Bredband/år	Insats
1	1001	81	0,060	3 037	36 443	6 000	1 200	1 620 000
1	1002	81	0,060	3 037	36 443	6 000	1 200	1 620 000
1	1101	74	0,055	2 774	33 293	6 000	1 200	1 480 000
1	1102	74	0,055	2 774	33 293	6 000	1 200	1 480 000
2	2001	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2002	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2003	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2004	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2005	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2006	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2007	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2008	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2009	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2010	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2011	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2012	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2013	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2014	60,5	0,051	2 552	30 622	5 400	1 200	1 361 250
2	2015	81	0,060	3 037	36 443	6 000	1 200	1 620 000
Summa	19	1 238	1	50 385	604 621	105 600	22 800	26 877 500

Bostadsrätterna 2001-2015 har uteplats som ingår i upplåtelsen

F. Ekonomisk prognos

Inflationsnivå 2%

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Inkomster								
Årsavgift bostadsrätter	604 621	616 713	629 048	641 629	654 461	667 550	737 030	813 740
Intäkt bostadsrätter	128 400	130 968	133 587	136 259	138 984	141 764	156 519	172 809
Summa inkomster	733 021	747 681	762 635	777 888	793 446	809 314	893 549	986 550
Utgifter								
Ränta	157 500	155 925	154 350	152 775	151 200	149 625	141 750	133 875
Amortering	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Fastighetsskötsel	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	48 760	53 835
Ek.förvalt & admin	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665	47 105
Vatten & avlopp	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
El & värme	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	207 229	228 798
Sophantering	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475	33 647
Löpande underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380	26 917
Fastighetsskatt/avgift	27 721	28 275	28 841	29 418	30 006	30 606	33 792	37 309
Försäkringar	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475	33 647
Fiber/tv	22 800	23 256	23 721	24 196	24 679	25 173	27 793	30 686
Driftsreserv	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285	20 188
Summa utgifter	648 021	654 456	661 052	667 811	674 737	681 833	719 983	762 924
Betalnetto	85 000	93 225	101 583	110 077	118 709	127 482	173 566	223 626
Ackumulerat betalnetto	0	93 225	194 808	304 885	423 593	551 075	1 325 223	2 341 562
Varav avsättning yttre UH	85 000	171 700	260 134	350 337	442 343	536 190	1 034 341	1 584 339
Resultatprognos								
Betalnetto	85 000	93 225	101 583	110 077	118 709	127 482	173 566	223 626
Amortering	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000
Avsättning yttre UH	-85 000	-86 700	-88 434	-90 203	-92 007	-93 847	-103 615	-114 399
Avskrivningar	-179 437	-179 437	-179 437	-179 437	-179 437	-179 437	-179 437	-179 437
Resultat	-89 437	-82 912	-76 288	-69 563	-62 735	-55 802	-19 486	19 790
Ackumulerat resultat	-89 437	-172 349	-248 637	-318 200	-380 935	-436 737	-607 925	-588 769

G. Känslighetsanalys

Dagens årsavgifts förändring vid:

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Ränteförändring								
Vid antagen räntenivå	604 621	616 713	629 048	641 629	654 461	667 550	737 030	813 740
Antagen räntenivå +1%	694 621	692 146	689 671	687 196	684 721	682 246	669 871	657 496
Årsavgiften höjs med	14,9%	14,5%	14,1%	13,7%	13,2%	12,8%	10,8%	8,7%
Vid antagen räntenivå	604 621	616 713	629 048	641 629	654 461	667 550	737 030	813 740
Antagen räntenivå +2%	784 621	793 338	802 298	811 504	820 961	830 675	883 280	943 115
Årsavgiften höjs med	29,8%	29,2%	28,7%	28,1%	27,5%	27,0%	24,2%	21,4%
Vid antagen räntenivå	604 621	616 713	629 048	641 629	654 461	667 550	737 030	813 740
Antagen räntenivå +3%	874 621	882 438	890 498	898 804	907 361	916 175	964 280	1 019 615
Årsavgiften höjs med	44,7%	43,9%	43,2%	42,5%	41,8%	41,1%	37,6%	34,1%
Driftkostnader								
Vid antagna driftskostnader	604 621	616 713	629 048	641 629	654 461	667 550	737 030	813 740
Kostnader ökar med 5%	628 897	654 387	681 151	709 254	738 762	769 745	949 506	1 178 931
Årsavgiften höjs med	4,0%	8,1%	12,2%	16,3%	20,5%	24,7%	26,8%	47,5%
Vid antagna driftskostnader	604 621	616 713	629 048	641 629	654 461	667 550	737 030	813 740
Kostnader ökar med 10%	653 173	679 877	707 916	737 356	768 269	800 728	989 049	1 229 400
Årsavgiften höjs med	8,0%	12,2%	16,4%	20,7%	25,0%	29,4%	31,2%	52,6%

Beräkningarna bygger på jämförelse med dagens avgiftsnivå och den förändrade avgiften

f

D

H. Nyckeltal**Genomsnitt per kvm**

Anskaffningskostnad	22 078
Lån	7 270
Insats	21 710
Årsavgift	488
Drift och skatt	324
Avsättning yttre UH	69
Kassaflöde/Betalnetto	69

I. Överlåtelsebesiktning/underhållsbehov

Kostnader för åtgärdsbehovet är upptaget i planen under avsättning yttre underhåll samt underhållsfond och är beräknade efter teknisk besiktning utförd av Ett Par Grader Projektconcept AB.

J. Tillvägagångssätt vid förvärvet av fastigheten

Brf Bokenäs Gård org.nr 769639-7079 (Föreningen) förvärvar aktierna i Portonovo AB org. nr. 559309-1480 (Bolaget)

Överenskommet värde för fastigheten	34 673 350
Justerat eget kapital	50 000
Bokfört värde på fastighet	- 8 000 000
Värde på aktier	26 723 350

När Föreningen förvärvat aktierna överlåter Bolaget fastigheten till Föreningen för en köpeskilling motsvarande bokfört värde för fastigheten. Föreningen beviljas i samband med detta lån på 9 000 000.

Föreningen skriver ner aktierna som tillgångar med 26 673 350 till 50 000. Samtidigt skriver Föreningen upp värdet på den förvärvade fastigheten med samma belopp. När Bolaget nedskrivits säljer Föreningen aktierna till extern part (för likvidation).

Genom förvärvet av aktierna i Bolaget samt överföringen av fastigheten till bokfört värde till Föreningen uppkommer en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Den latent skatteskulden är beräknad till 5 494 710 SEK vid år 2021 skattesats 20,6 %. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen i framtiden säljer hela eller delar av Uddevalla Bön 2:8.

2021051900026

Styrelsens godkännande av upprättad ekonomisk plan

Bostadsrättshavaren ska inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestämts av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

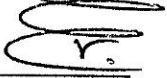
Årsavgiften fördelas på bostadsrätterna i förhållande till andelstal.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

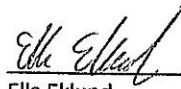
Göteborg 2021-05-05



Erik Rydholm



Linus Eklund

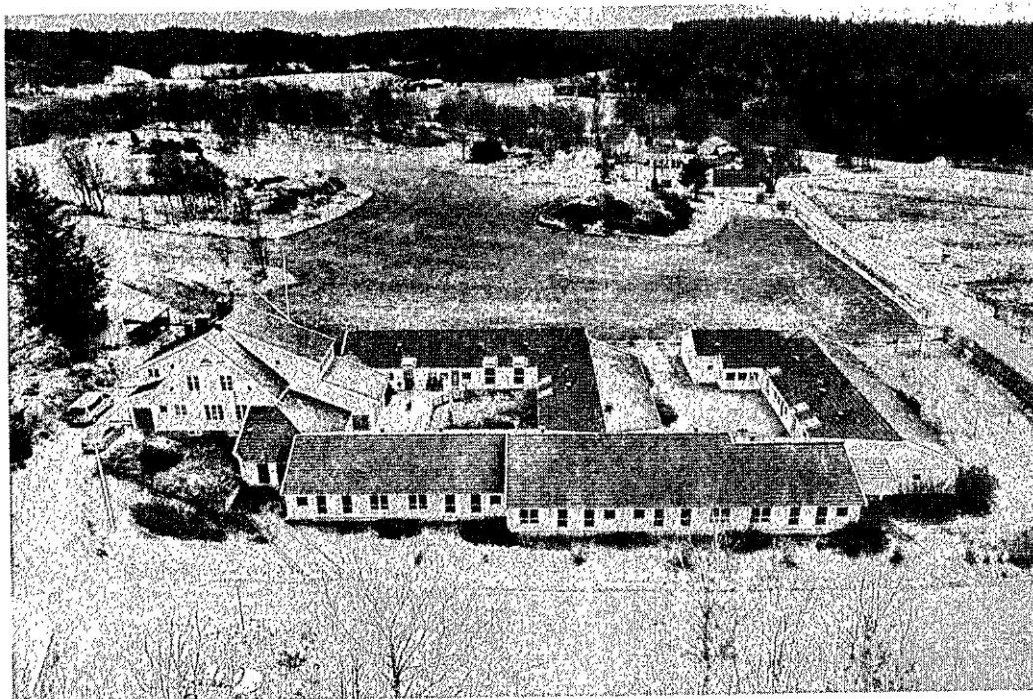


Ella Eklund



TEKNISK BESIKTNING

2021051900029



Fastigheten: Uddevalla Bön 2:8

2021-04-07

Innehållsförteckning

Grunduppgifter	2
- Fastighet	2
- Beställare	2
- Besiktningsförrättare	2
Besiktningsens utförande	2
Byggnadsbeskrivning	3
Noteringar Mark	4
Noteringar Byggnad	4-7
Underhållsbehov	8
Kostnadsanalys	9


Jörgen Ragnarsson

Grunduppgifter

Fastighet

Fastighetsbeteckning

Uddevalle Bön 2:8

Adress

Bön 712 och 714, 451 97 Uddevalla

Beställare

Bolag

Portonovo AB, 559309-1480

Adress

Kungsgatan 22, 534 31 Vara

Kontaktperson

Daniel Olsson

Besiktningsförrättare

Bolag

Ett Par Grader Projektteknik AB

Namn

Jörgen Ragnarsson

Certifierad KA

SP/Sitac numera RISE, SC nr0681-11

Adress

Strandgatan 28, 531 30 Lidköping

Telefon

0706-39 04 00

Mail

grader@telia.com

Besiktningsdag

2021-04-07

Väderlek

Ca 5 grader, sol med moln

Besiktningens utförande

Ett Par Grader Projektteknik AB har fått i uppdrag att utföra en teknisk besiktning av ovan angiven fastighet. Uppdraget omfattar att okulärt besiktiga fastighetens byggnad/byggnader för att notera fel och brister av väsentlig natur. Alla lägenheter, lokaler, rum och dylikt i fastigheten besiktigas samt en översiktlig okulär bedömning av installationer (t.ex. el, VA, ventilation m.m.). Vidare inspekteras tak, fasader, fönster, balkonger m.m. utvändigt. I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Uppdraget utförs enligt ABK 09, Allmänna Bestämmelser för Konsultuppdrag inom Arkitekt- och Ingenjörsvetenskap av år 2009.

Den utförda besiktningen är ej av en sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap 19§ jordabalken. För sådant ändamål krävs en mer ingående besiktning samt mer omfattande kontroller.

Miljöskador i mark och miljöfarliga ämnen/material i byggnaden, typ asbest/PCB är inte kontrollerade.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, säljare, olika myndigheter eller hämtade ur offentliga register.



Jörgen Ragnarsson

Byggnadsbeskrivning generellt

Generellt	Byggnader uppförda dels ca 1920, dels 1989 av Uddevalla Kommun och HSB som byggdes som hem för äldre men har under senare åren fungerat som stödboende.
Brand	Brandlarm och branddokumentation finns. Uppfyller ställda brandkrav enligt tidigare besiktningar och kontroller.
Tomt/Mark	Tomtareal 10 047 kvm.
Mark ytbeläggning	Gräs och buskar, plattor samt trall.

Byggnadsbeskrivning

Del 1 - Villan

Byggnadsår	1920
Grundläggning	Granitsockel på kantbalk med gjuten platta i källare
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fasad	Trä
Fönster	Kopplade äldre samt 2 och 3-glas
Vind	Kallvind, ej inredningsbar. Ventilationsaggregat placerat på vind
Uppvärmning	Vattenburen med radiatorer via elpanna av modellen Parca EL36
Ventilation	Äldre T/F luftsaggregat
Vatten & Avlopp	2 st Djupborrade brunnar. Reningsverk för avlopp nygjort 2016
EL	Inkommande 3 x 95 + 250 125 amper
Sophantering	Soputrymme under tak tillsammans med mindre garage
Lägenhetsdörrar	Massiva trädörrar
Trapphus	Öppet i atrium kopplar ihop tre våningsplan
Hiss	Finns
Fiber	Finns
TV	Finns
Korridor	Plastmatta på golv, panel och målade väggar
Entrédörr	Personalenré, slagdörr
Parkering	20 st parkeringsplatser
Badrum	Samtliga badrum är i kakel på vägg och med plastmatta på golv.
Kök	Beredningskök för storkökshantering + pentry för personal

Del 2 - Längan

Byggnadsår	1989
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fasad	Trä
Fönster	2- och 3-glas
Vind	Kallvind, ej inredningsbar, landgång finns
Uppvärmning	Luftburet värmesystem typ Legalett.
Ventilation	FTX system via köksfläkt
Vatten & Avlopp	Samma som för Villan
EL	Inkommande AKKJ 3X240 max 250 amper
Lägenhetsdörrar	Swedoor dörr, typ S6 enligt gällande brand och ljudkrav vid uppförandet
Trapphus	Finns inte i enplans delen
Hiss	Finns ej
Fiber	Finns
TV	Finns


Jörgen Ragnarsson

Korridor	Linoleumgolv, panel och målade väggar
Parkering	Grusad yta
Sophantering	Samma som för Villan
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga
Badrum	Samtliga badrum är i kakel på vägg och med plastmatta på golv.
Kök	Köket i lägenheterna består av kylskåp, spisplattor och fläkt. Finns även en del med ett modern fullutrustat kök med dm micro mm.

Noteringar Mark

Marken är avstyckad runt omkring byggnaderna, det finns gott om uteplatser från varje lägenhet belagt med gräs och plattor. Se bilaga fastighet med markerade tomtgränser

Noteringar Byggnad generellt

Byggnaden som uppfördes 1989 har ett övergripande gott skick både utvändigt och invändigt. Generösa korridorer och gemensamhetsutrymmen. Kontinuerliga underhållsåtgärder har utförts och samtliga system i form av VA, ventilation, värme etc. fungerar som de ska och uppfyller ställda krav enligt uppvisade protokoll (OVK). Tak, fasader och fönster samt ytskikt håller god standard.

Noteringar Byggnad invändigt

Samtliga ytskikt, väggar, tak, golv, dörrar, fönster mm. är av normal standard och utförande och ger ett bra intryck.

Beteckning: Entréplan Villan			
Fönster:	Kopplade	Golv/vägg:	Laminat och Linoleumgolv Målade väggar
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	170 kvm
Noteringar: Fullt utrustat kök			

Beteckning: Ovanvåning Villan			
Fönster:	Kopplade	Golv/vägg:	Linoleumgolv Målade väggar
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	164 kvm
Noteringar: Kök med spis och kyl/frys-skåp.			

Lägenhet 1001			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1002			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1003			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1004			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1005			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1006			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1007			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1008			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1009			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1010			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1011			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1012			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Egen el central och egen varmvattenberedare			

Lägenhet 1013			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Nyrenoverad. Egen el central och egen varmvattenberedare			




Lägenhet 1014			
Fönster:	3-glas Altandörr i trä och glas	Golv/vägg:	Laminat på golv Målad väv på vägg
Våtrum golv/vägg:	Plastmatta på golv Kakel på vägg	BRA:	60,5 kvm
Noteringar: Delvis renoverad. Egen el central och egen varmvattenberedare			

Förråd/komplementbyggnad			
Fönster:	Inga fönster	Golv/vägg:	Betongplatta Oisolerade väggar
Våtrum golv/vägg:	Finns ej	BRA:	39 kvm
Noteringar: Används som kallförråd			



Jörgen Ragnarsson



p

Underhållsbehov

Förklaring till begrepp avseende underhåll i detta besiktningsdokument:

1. Eftersatt underhåll = åtgärder inom en begränsad period 1-3 år
2. Akut underhåll = åtgärder inom 1 år eller tidigare
3. Normalt underhåll = åtgärder som man planerar varje år som att rensa hängrännor, stuprör, sköta trädgård byta filter i ventilationsaggregat mm.
4. Planerat underhåll = åtgärder som man inte gör varje år kanske men med olika intervall t.ex. att man måste måla ett plåttak var 20:e år eller se över tegeltak vartannat år, komplettering/byte av ventilationsaggregat, åtgärder där det kommit nya lagar och förordningar sedan huset byggdes eller togs i bruk mm.

Här nedan följer en sammanställning av punkterna 1.och 2. I första hand Beställaren har redogjort för att man har för avsikt att rätta till brister och fel i allt väsentligt eller avsätta medel i underhållsfond för att rätta till brister och fel vad avser sak varor och ytskikt mm.

1. **Mark:** Lite skönhetsfel, lampa trasig på innergård, markis trasig, marksättning vid stödmur, trädgård lite eftersatt mm.
2. **Fasad:** Rötskador på panel främst på Villan under alla fönster samt tassar. Panelen behöver bytas på denna gavel, i vart fall delvis samt målas. Rötskador på övrig anläggning finns fläckvis bytes fläckvis och målas/åtgärdas
3. **Yttertak;** Takpannorna har blivit porösa och håller inte att gå på, de klarar säkert några år till och man får kontinuerligt byta de som går sönder.
4. **Hängrännor/Stuprör:** Inga åtgärder, Normalt underhåll
5. **Fönster:** Inga åtgärder, normalt underhåll
6. **Dörrar:** Inga åtgärder, Normalt underhåll
7. **Uteplatser:** Inga åtgärder, Normalt underhåll
8. **Grund/Dränering:** Dränering behöver ske av villan där det är källare samtidigt leda bort regnvatten från stuprör ca 40 meter grävning inkl. pordrän, grus och dräneringsrör + brunn i tomtgräns
9. **Rum:** Inga åtgärder, Normalt underhåll
10. **El:** Inga åtgärder, Normalt underhåll
11. **Vatten/Avlopp:** Vattenfilter behöver bytas var 14:e dag vid full drift, borde se över en annan mer modern lösning för rening och filtrering av vatten från de egna brunnarna. Samt se över ett nytt borrhål för vatten inklusive pump
12. **Ventilation:** Ventaggregatet som serverar Villan är av äldre typ med direktverkande el och helt föråldrat. Bör bytas men det är besvärligt då det står uppe på vinden, förslag att ta bort det och ersätta med enkel T/frånluft typ villaaggregat. Köksfläktar i respektive lägenhet behöver ses över och i vissa fall bytas de är fulla med smuts från tidigare användning
13. **Värme Varmvatten:** Värmesystemet som används idag är kostsamt. Nytt system bör implementeras. Förslagsvis Luft/luftvärmepump för varje lägenhet.
14. **Systematiskt Brandskyddsarbete:** Inga åtgärder

Kostnadsanalys

I Kostnadsanalysen anges åtgärder som skall utföras på kort och lång sikt. Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas. För beräkningar har bl.a. Repab, Wikells Sektionsfakta samt Bygganalys Prisbok använt i tillämpliga delar. Merparten av åtgärderna har beräknats enligt mängdmetod

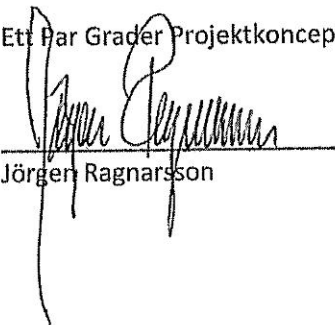
Behov som bedöms inom 1-3 år	
1. Mark	20 000 :-
2. Fasad inkl. plåtslageri	75 000 :-
3. Yttertak inkl. plåtslageri	10 000 :-
4. Hängrännor/Stuprör	5 000 :-
5. Fönster	25 000 :-
6. Dörrar	20 000 :-
7. Balkonger	0 :-
8. Grund/Dränering	55 000 :-
9. Rum	0 :-
10. El	0 :-
11. Vatten/Avlopp	100 000 :-
12. Ventilation	250 000 :-
13. Värme/Varmvatten	250 000 :-
14. Systematiskt brandskyddsarbete/ år	15 000 :-
Totalt inkl. moms ca:	825 000 :-

Behov som bedöms inom 4-11 år. Periodiskt och löpande	
Totalt per år ca 85 000:- x 8 år	680 000 :-
Totalt inkl. moms ca:	680 000 :-

Ovanstående verifieras

Lidköping 2021-04-08

Ett Par Grader Projektteknik AB


Jörgen Ragnarsson

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-05-05 för Bostadsrättsföreningen Bokenäs Gård (769639-7079) får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifter 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, men vi har tagit del av besiktningsrapport och foton.

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

Intyget avser slutlig anskaffningskostnad. Värdering finns av samtliga lägenheter och återköpsgaranti finns för osålda lägenheter.

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

Intygsgivaren har ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

Underlag som varit tillgängligt vid granskning av den ekonomiska planen:

Uppdragsbeställning, 2021-05-05

Stadgar för bostadsrättsföreningen registrerade 2021-04-12

Registreringsbevis Bolagsverket, registrerade 2021-04-29

Utdrag ur fastighetsregistret, Metria 2021-05-17

Taxeringsvärdeberäkning, Skatteverket

Köpbrev fastighet, HSB Uddevalla stiftelse Jacobsberg/Portonovo AB ej undertecknat 2021-05-8

Avtal transportköp fastighet Brf/ Portonovo AB, ej undertecknat

Teknisk besiktning Ett Par Grader AB, Jörgen Ragnarsson, 2021-04-07

Detaljplan, Uddevalla kommun

Skuldebrev fastighet, Brf /Portonovo AB, ej undertecknat, 2021-05-28

Skuldebrev lån / Företagshotell i Sverige AB, ej undertecknat, 2021-05-28

Garanti osålda lägenheter, Företagshotell i Sverige AB 2021-05-05

Aktieöverlåtelseavtal, Brf/ Aprillus AB, ej undertecknat, 2021-05-28

Skuldebrev, andelar Brf/ Aprillus AB, ej undertecknat, 2021-05-28

Skuldebrev Aktier Brf/ Aprillus AB, ej undertecknat, 2021-05-28

Värdeutlåtande Igh, Svensk Fastighetsförmedling, Isabell Annerfalk, 2021-05-04

Försäkringsoffert, Trygg Hansa, 2021-04-29

Lånelöfte, Företagshotell i Sverige AB, 2021-05-05

Avskrivning Bokenäs Gård, Jonassis Board AB, Jonas Hjelmqvist 2021-05-11

Protokoll, köp och lån, extra stämma, 2021-05-05

Protokoll, godkännande av beslut, styrelse, 2021-05-05

Kalmar 2021-05-17



Peter Strand

Värderingsbyrå i Syd AB

Av Boverket förordnad intygsgivare.

Sköldeberg FastighetsVärdering

2021051900027

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen från 2021-05-05 för **Bostadsrättsföreningen Bokenäs Gård (769639-7079)** i Uddevalla 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, men vi har tagit del av teknisk besiktningsrapport med foton av byggnaderna.

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

Intyget avser en slutlig anskaffningskostnad.

Ett värdeutlåtande visar att insatserna är marknadsmässig, så alla lägenheter bedöms kunna upplåtas. Dessutom finns det en återköpsgaranti för osålda lägenheter.

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.

Handlingar som legat till grund för granskningen framgår av bilagan.

Göteborg 2021-05-12



Gunnar Sköldeberg

Gunnar Sköldeberg Konsult AB

Av Boverket förordnad intygsgivare

Underlagsförteckning vid granskning av ekonomisk plan för brf Bokenäs Gård

Handling	Upprättare	Datum
Uppdragsbeställning	Brf Bokenäs Gård	2021-05-05
Föreningsstadgar	Brf, stämma	2021-04-12
Registreringsbevis	Bolagsverket	2021-04-29
Protokoll, godkännande av beslut	Brf, styrelse	2021-05-05
Protokoll, köp och lån	Brf, extra stämma	2021-05-05
Återköpsgaranti, osålda lägenheter	Företagshotell i Sverige	2021-05-05
Fastighetsdatautdrag	Metria	2021-05-07
Detaljplan	Uddevalla kommun	1988-08-25
Intyg om avsaknad av hyresgäster	Brf Bokenäs Gård	2021-05-28 ej undertecknat
Köpebrev, fastighet	HSB:s i Uddevalla Stiftelse Jacobsberg / Portonovo AB	2021-05-28 ej undertecknat
Avtal transportköp, fastighet	Brf / Portonovo AB	ej underskrivet
Skuldebrev, fastighet	Brf / Portonovo AB	2021-05-28 ej underskrivet
Skuldebrev, lån	Brf / Företagshotell i Sverige AB	2021-05-28 ej underskrivet
Aktieöverlåtelseavtal	Brf / Aprillius AB	2021-05-28 ej underskrivet
Skuldebrev, andelar	Brf / Aprillius AB	2021-05-28 ej underskrivet
Skuldebrev, aktier	Brf / Aprillius AB	2021-05-28 ej underskrivet
Marknadsvärdering, lägenheter	Svensk Fastighetsförmedling, Isabell Annerfalk	2021-05-04
Lånelöfte	Företagshotell i Sverige AB	2021-05-05
Avskrivning Bokenäs Gård	Jonassis Board AB, Jonas Hjelmqvist	2021-05-11
Försäkringsoffert	Trygg-Hansa	2021-04-29

2021051900028