

# Bostadsrättsföreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Föreningen är en juridisk person och finns registrerad hos Patent- och Registreringsverket. Bostadsrättsföreningen måste ha minst tre medlemmar. Medlemmarna har inte äganderätt till sina lägenheter utan har en form av nyttjanderätt kallad *bostadsrätt*. I motsats till nyttjanderätt i form av arrende eller hyresrätt, gäller bostadsrätt för obegränsad tid.

Före upplåtelsen av bostadsrätterna upprättar bostadsrättsföreningens styrelse en *ekonomisk plan*. Planen visar dels föreningens anskaffningskostnader för huset och hur dessa avses att finansieras, dels de beräknade årliga kostnaderna och hur dessa täckes genom bostadsrättshavarnas årsavgifter. Anskaffningskostnader som inte finansieras med lån täcks genom bostadsrättshavarnas erlagda *insatser*. Genom att medlemmarna är sparsamma, aktsamma och hjälps åt att vårda och sköta föreningens fastighet, kan medlemmarna själva bidra till att föreningens kostnader och därmed årsavgifterna hålls nere.

Då bostadsrättsföreningen bildas antages *stadgar* som anger hur föreningen ska skötas. Förutom stadgarna regleras föreningens verksamhet genom lagstiftning. De lagar och förordningar som särskilt berör bostadsrättsföreningar är bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättsförordningen och förordningen om ekonomiska föreningar.

## **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS STYRELSE**

Vid årsmötet, den ordinarie föreningsstämman, väljs i regel föreningens styrelse. Styrelsen har den direkta ledningen av bostadsrättsföreningen. Den som väljs till styrelseledamot eller suppleant ska i princip alltid vara medlem i föreningen. Styrelsen ansvarar för det löpande arbetet avseende administration, ekonomi, förvaltning etc. Styrelsens åligganden framgår av stadgar, lagstiftning och föreningsstämmans beslut.

## **AVTAL OM UPPLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

Ett tecknande av upplåtelseavtal med föreningen innebär att föreningen träffar avtal med dig, som köpare av bostadsrätten, om vilken lägenhet och vilka eventuella andra ytor i föreningens fastighet som du som bostadsrättshavare kommer att ha nyttjanderätten till och för vilka du ska betala årsavgift. Dina rättigheter och skyldigheter som bostadsrättshavare och medlem i föreningen regleras förutom av upplåtelseavtalet, av föreningens stadgar och i övrigt av aktuell lagstiftning.

## **MEDLEMSSKAP**

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. När ett upplåtelseavtal tecknas antages Du därför samtidigt som medlem i föreningen. Medlemskapet upphör när man skriftligen anmält sitt utträde ur föreningen, vilket normalt sker när bostadsrätten, genom tecknande av överlåtelseavtal enligt nedan, säljes till ny köpare.

## **GRUNDUTFÖRANDE OCH TILLVAL**

Som köpare av bostadsrätten förvärvar du nyttjanderätten till en lägenhet i det skick som framgår av den ekonomiska planen, ofta kallat grundutförande. Detta är det utförande som bostadsrättsföreningen har beställt från entreprenören, i detta fall Skanska.

Före inflyttning kan bostadsrättshavaren genom en tillvalsbeställning köpa material eller utrustning utöver vad som ingår i grundutförandet eller som ersättning för detta. *Tillvalet*, till exempel andra skåpsluckor än vad som ingår i grundutförandet, köper därmed bostadsrättshavaren direkt av Skanska. Det medför att tillvalen betraktas som lös egendom, som ägs av bostadsrättshavaren och som således inte ingår i det utförande som föreningen upplåtit nyttjanderätt till.

## **FÖRSÄKRING**

Föreningens fastighetsförsäkring inkluderar, utöver fullvärdesförsäkring av föreningens egendom, även sanering mot husbock och ohyra, ansvar, rättsskydd, styrelseansvar, förmögenhetsbrott mm. Försäkringen täcker lägenheterna i det utförande dessa upplåtes av föreningen (grundutförandet). Försäkringen täcker inte bostadsrättshavarens egna inventarier och inte heller ev kompletteringar av den fasta inredningen, vare sig i form av tillval utförda av Skanska eller i form av senare utförda arbeten eller installationer av bostadsrättshavaren själv eller på hans beställning

Som bostadsrättshavare måste du själv se till att inventarier och tillval etc enligt ovan täcks av en hemförsäkring. Du skall kontrollera att denna utfärdas för en bostadsrättslägenhet för att också ha ett försäkringsskydd för de delar av lägenheten för vilka bostadsrättshavaren har underhållsskyldighet.

## **SKÖTSEL OCH UNDERHÅLLSANSVAR**

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten som består av ett markområde och därpå placerade hus. Som bostadsrättshavare har du förvärvat nyttjanderätten till lägenheten och i enlighet med lagstiftning och stadgar ansvarar Du för att på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. En närmare beskrivning av bostadsrättshavarens skyldigheter i detta avseende finns i föreningens stadgar § 28. Till underhåll och skötsel av lägenhetens inre räknas även underhåll av mark (tomt), om föreningen har upplåtit sådan till dig.

Även i bostadsrättslagen regleras föreningens och bostadsrättshavarnas underhållsskyldighet. Där framgår att föreningen svarar för yttre underhåll och skötsel av fastigheten.

För att ytterligare klargöra ansvarsfördelningen i olika specifika frågor tillämpar föreningen samma tolkning av lagtext och stadgar som HSB gör och som redovisas i bifogad kopia av "Tolkning av HSBs mönsterstadgar §14". HSBs §14 motsvarar §28 i Brf. Tölö Villastad Södras stadgar.

## **ÄNDRINGAR**

Enligt lagstiftning och stadgar får bostadsrättshavare inte utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärda förändringar i lägenheten. Man får således inte riva ner eller sätta upp väggar, dörrar, fönster etc eller göra liknande typer av förändringar utan att först ha inhämtat styrelsens godkännande.

Utvändigt gäller att bostadsrättshavaren ska inhämta styrelsens tillstånd för att uppsätta staket, bygga plank, uteplatser, skärmtak eller andra slag av permanenta arrangemang. Detsamma gäller även vid målningsarbeten i annan kulör än den ursprungliga, vid uppsättning av skyltar eller anslag, vid uppsättning av markiser eller vid annan förändring av husets exteriör.

## **ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT**

Vid försäljning eller annan överlåtelse av bostadsrätt ska alltid avtal härom upprättas skriftligen. Ett särskilt standardformulär, ett s.k. "överlåtelseavtal" ska därvid användas, vilket i regel kan erhållas från styrelsen. För att ett överlåtelseavtal ska bli giltigt ska styrelsen godkänna köparen som medlem i föreningen. Styrelsen måste därför i god tid före det tänkta tillträdet ta del av avtalet. Överlåtelsen av bostadsrätten blir ogiltig om köparen nekas medlemskap eftersom det krävs medlemskap i föreningen för att kunna vara bostadsrättshavare och nyttja lägenheten med bostadsrätt. Den som nekas medlemskap kan söka omprövning hos hyresnämnden inom viss tid.

Som regel avtalar köpare och säljare fritt om till vilket pris överlåtelsen ska ske. Den överenskomna köpeskillingen betalar köparen direkt till säljaren utan inblandning av föreningen.

## **PANTFÖRSKRIVNING**

Om en bostadsrättshavare vill pantsätta sin bostadsrätt för att t.ex. låna pengar till insatsen, ska långivaren, till vilken bostadsrätten pantförskrivs, meddela styrelsen, som skall anteckna detta i föreningens lägenhetsförteckning.

## **UPPLÅTELSE I ANDRA HAND**

En bostadsrättshavare kan hyra ut ett eller flera rum utan att fråga föreningen om lov. Dock skall han själv disponera ett rum och köket.

Vid uthyrning av lägenheten i dess helhet, får detta, enligt lagstiftning och stadgar, inte ske utan styrelsens samtycke. Om bostadsrätten är pantsatt skall pantbåveraren (långivaren) godkänna andrahandsupplåtelsen.

ADRESSLISTA

Namn	Arbete	Bostad
Hans-Åke Fryklund Ordf	Skandia 405 07 Göteborg Tfn 031-81 66 93 Mobil 0705-83 66 93 Fax 031-81 63 73	Ölmanäs Ringväg 19 430 31 ÅSA Tfn 0340-65 13 81
Claes Green Sekr	Skanska Bygg AB 405 18 GÖTEBORG Tfn 031-771 14 03 Fax 031-15 98 55	Bokvägen 4 434 37 MÖLNLYCKE Tfn 031-88 47 73
Folke Hildebrand Ledamot		Kyrkogatan 7 434 30 KUNGSBACKA Tfn 0300-105 67
Kent Dahlström Suppleant	Länsbergs Byggadministration AB Box 32 431 21 MÖLNDAL Tfn 031-87 22 50 Mobil 0705-56 08 83 Fax 031-87 22 55	Kvarnlyckan 18 427 34 BILLDAL Tfn 031-91 15 28
Göran Johansson Suppleant	Skanska Bygg AB Faktorvägen 9 434 37 KUNGSBACKA Tfn 0300-359 60 Fax 0300-359 69 Mobil 0705-89 12 64	Gamlegården 430 31 ÅSA Tfn 0340-65 59 83
Göran Johansson Revisor Ragne Billing Revisorssuppleant	KPMG Bohlins Box 11908 404 38 GÖTEBORG Tfn 031-61 48 00	

**EKONOMISK PLAN  
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖLÖ VILLASTAD SÖDRA,  
KUNGSBACKA KOMMUN**

Organisationsnummer 716442-2193

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

A	Allmänna förutsättningar	sid 2
B	Beskrivning av fastigheten	sid 3-4
C	Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	sid 5
D	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	sid 6-7
E	Beräkning av föreningens årliga intäkter samt tabell: redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc	sid 8
F	Särskilda förhållanden	sid 9
G	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	sid 10

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tölö Villastad Södra i Kungsbacka kommun som ursprungligen (under namnet Brf Tölö Villastad) registrerats på Patent- och Registreringsverket den 29 oktober 1992 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen avser att uppföra 27 st bostadsrättslägenheter i småhus. Arbetena för projektet har påbörjats.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart föreningen erhållit Länsstyrelsens tillstånd.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske september 1998 - februari 1999 (till viss del beroende på efterfrågan).

Enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på upprättat köpekontrakt samt på nedan redovisade upphandling.

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

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad av Skanska Bygg AB.

Ansökan om statligt stöd vid nybyggnad av bostäder (enligt 1992 års bestämmelser) har tidigare (för ett större antal hus) inlämnats, i vilket ärende Länsstyrelsen i Hallands län lämnat beslut. P.g.a. projektförändringen samt i riksdagen antagen förordning (SFS 1997:428) kommer nytt beslut för det statliga stödet för föreningen att lämnas i enlighet med 1993 års bestämmelser, vilket har beaktats.

Produktionsgaranti och ansvarsutfästelse enligt 8 § förordningen om statlig bostadsbyggnadssubvention lämnas av AB Bostadsgaranti i särskild garantiförbindelse. Jäkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare, som omnämns i 4 kap 2 § 2 p bostadsrättslagen, lämnas genom borgensförbindelse utställd av Skanska AB.

Enligt entreprenadkontraktet mellan föreningen och Skanska Bygg AB, svarar Skanska Bygg AB för kostnaderna för de bostadsrätter som efter färdigställandet eventuellt är osålda. Mellan föreningen och Skanska Bygg AB har även ett avtal om en s.k. Bostadsrättsgaranti tecknats, vilken gäller i sju år från färdigställandet av projektets lägenheter. Garantin innebär att Skanska Bygg AB, om föreningen så önskar, skall förvärva de bostadsrätter som, i enlighet med garantivillkoren, eventuellt återgår till föreningen efter att tidigare ha försålts genom Skanskas försorg.

## B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kungsbacka, del av Tölö 5:2
Adress:	Skördevägen, gatunummer samma som lägenhetsnummer i lägenhetsspecifikationen i punkt E i denna ek.plan.
Fastighetens areal:	Ca 11.000 m <sup>2</sup>
Boarea:	2.963 m <sup>2</sup>

Byggnadernas antal, utformning och belägenhet i förhållande till varandra:

Bebyggelsen utgörs av 8 st tvåplans parhus/radhuslägenheter om 4 RoK (Änggårdar), 4 st enplans parhuslägenheter om 4 RoK (Styrmansgårdar), 8 st 1½-plans parhuslägenheter om 3 RoK (med grovinredd övervåning), (Hallandsgårdar), samt 7 st enplans parhus/radhuslägenheter om 4 RoK (Båtsmansgårdar)  
Bebyggelsen sker i grupp på en registerfastighet.

### Parkering och förvaring

Parkering sker på vid respektive hus belägen P-plats. Till varje hus hör ett förråd på 10 m<sup>2</sup>. Båtsmansgårdarna har varmförråd, övriga hus har kallförråd.

### Gemensamma anläggningar

Gatumark och grönytor, lekplats, ledningar i mark för VA och gatubelysning samt miljöstation kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning till vilken föreningens fastighet, liksom andra fastigheter på Tölöområdet kommer att bli anslutna. Servitut för väg, el-, tele-, kabel-TV, vatten- och avloppsledningar kan bli aktuellt.

### Kortfattad byggnadsbeskrivning

	Hus
Grundläggning	Isolerad platta på mark
Ytterväggar	Isolerade, bärande ytterväggar i trä
Fasadbeklädnad	Målad träpanel
Fönster	Träfönster, öppningsbara 2+1 glas samt fasta 3-glas isolerrutor
Dörrar	Ytterdörrar i trä med fabriksbehandlad yta
Innerväggar	Gipsskivor på regelstomme
Lgh-skiljande väggar	D:o med isolering och mellanspalt

Bjälklag	Träbjälklag
Yttertak	Betongtakpannor
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburen värme i betonggolv på bottenvåning. El-radiatorer på övervåning
Ventilation	Mekanisk frånluft med tilluft via karmventiler i fönster
Kabel-TV	Kungsbacka Energi
	<b>Förråd</b>
Grundläggning	Förråd: Btg-platta på mark alt torparbjälklag
Ytterväggar	Lätt konstruktion med träpanel
Yttertak	Asfaltpapp
Dörrar	Förrådsdörr i trä med fabriksbehandlad yta

3

**Mark**

Grovplanering samt plantering utförs av entreprenören i enlighet med höjd och ytskiktsplan, vilken finns tillgänglig hos föreningens styrelse. Finplanering, grässådd och övriga planteringsarbeten utförs av respektive bostadsrättshavare på egen bekostnad.

**Kortfattad rumsbeskrivning**

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>
Entré/hall	Plastmatta	Tapet	Målad gips
Kök	Plastmatta	Tapet/kakel	Målad gips
/ardagsrum	Parkett	Tapet	Målad gips
Sovrum	Plastmatta	Tapet	Målad gips
WC/Bad	Plastmatta	Målad väv/kakel	Målad gips
Tvätt	Plastmatta	Målad väv	Målad gips
Klädkammare	Plastmatta	Målad gips	Målad gips



**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV**

Köpeskillning för fastigheten		4 325 000
Lagfart d:o	1,5%	66 000
Nybyggnadskostnader inkl. merv.skatt		28 095 000
Likviditetstillskott/oförutsett		160 000
<b>Beräknad slutlig anskaffningskostnad</b>		<b>32 646 000</b>

Fastigheten skall vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad i Skandia

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts,  
men beräknas slutligt till ca 16 000 000

## D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga kapitalkostnader

Som komplement till pantbrev i fastighet erhåller bostadskreditinstitut statlig kreditgaranti via Statens Bostadskreditinstitut

### 1. Kapitalkostnader

Bidragsunderlag <35 m <sup>2</sup>	12 285 000				
Bidragsunderlag >35m <sup>2</sup>	11 778 000				
Investeringsbidrag	0				
Summa bidragsunderlag	24 063 000				
Garantiunderlag	24 063 000	Pantvärde:	24 063 000		
Garantibelopp	9 625 200				
Bidragsandel 1:a bidragsåret	47,00%				
Antagen subventionsränta år 1-5 (%) <sup>1)</sup>	5,24%				
Årlig minskning av bidragsandelen	4,00%	År:	1	2	3
Amortering lån med statlig garanti	serie 25 år		42 844	48 484	54 866
Amortering lån utan statlig garanti, del 1	serie 50 år		10 906	12 515	14 361
Amortering lån utan statlig garanti, del 2			197 000	179 000	160 000
Avskrivning	Amorterat belopp		250 750	239 999	229 227

Lån	Belopp	Lånetid	Räntesats <sup>2)</sup>	Räntekostnad	Amortering	Kapitalkostnad
Lån med statlig kreditgaranti	6 813 000	25 år	5,74%	391 066	42 844	433 910
Lån utan statlig kreditgaranti, del 1	17 250 000	50 år	5,52%	952 200	10 906	963 106
Summa lån inom PV	24 063 000					
Lån utan statlig kreditgaranti, del 2	794 000	5 år	5,99%	47 561	197 000	244 561
Summa lån:	24 857 000		Summa:	1 390 827	250 750	1 641 577

Avgår beräknat räntebidrag:

$$24\,063\,000 \cdot 47,00\% \cdot \text{subv.r.a} = -592\,624$$

Insatser 7 789 000

<b>Summa Finansiering</b>	<b>32 646 000</b>	<b>Summa nettokapitalkostnad år 1</b>	<b>1 048 953</b>
		Summa nettokapitalkostnad år 2	1 073 777
		Summa nettokapitalkostnad år 3 <sup>3)</sup>	1 099 245

1) Subventionsränta 98-08-28: 5,24 %. (Subventionsräntan bestäms varje fredag. Den gäller under en vecka och är genomsnittet av de olika kreditinstitutens upplåningsräntor för 5-åriga lån under den föregående veckan).

2) Föreningens lån inom PV avses att upptas som en lånekorg där lånet med statlig kreditgaranti samt 2,812 Mkr av lånet utan statlig kreditgaranti är bundet på 5 år, 7,219 Mkr av lånet utan statlig kreditgaranti är bundet på 3 år samt resterande 7,219 Mkr av lånet utan statlig kreditgaranti är bundet på 2 år. Räntan för de femåriga lånen fastställs vid utbetalningen, liksom även den bidragsgrundande subventionsräntan som också bindes för 5 år. Räntan för det treåriga och tvååriga lånet är säkrat i fortida bindning och påverkas ej av ev marknadsförändringar.

Vid en antagen subventionsränta på 5,24 % bedömes de femåriga lånen, baserat på offert från Föreningssparbanken, ha en räntesats som för lån med statlig kreditgaranti är: 5,74%  
och som för lån utan statlig kreditgaranti är: 5,59%  
I övrigt är räntesatsen för det 3-åriga lånet: 5,58%  
och för det 2-åriga lånet: 5,44%  
vilket för lån utan statlig kreditgaranti ger en medelränta på 5,52%

Räntesatsen för topplånet (rörig ränta) bedömes bli ca 0,25 %-enhet högre än för ett 5-årigt lån.

3) Räntesatsen för det 2-åriga lånet antages oförändrad efter omsättning

## 2. Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:<sup>1)</sup>

Föreningens fastighetsunderhåll minimum 30 kr/m <sup>2</sup>	89 000
<b>Summa avsättningar</b>	<b>89 000</b>

### 3a. Driftskostnader (inkl moms i förekommande fall)

Arvoden mm	Styrelsen	15 000	
	Adm.arvoden	35 000	
	Revision	8 000	
	Köpta tjänster	5 000	63 000
Skötsel & underhåll	Sophämtning	35 000	
	Drift och underhåll av gemensamma anläggningar	54 000	
			89 000
Övrigt	Försäkring	25 000	
	Kabel-TV	14 580	
	Fastighetsskatt <sup>2)</sup>	0	
	Övrigt	10 000	49 580
	<b>Summa driftskostnader</b>		<b>201 580</b>

### 3b. Kostnader för vatten

72 900

## 4. Sammanställning kostnader

Nettokapitalkostnader (avskr. + nettoränta)	1 048 953
Avsättningar	89 000
Driftskostnader	201 580
Vatten	72 900
<b>Total årskostnad</b>	<b>1 412 433</b>
Korrigerig <sup>3)</sup>	2 179
<b>Summa</b>	<b>1 414 612</b>

<sup>1)</sup> Någon inre fond är enligt nuvarande stadgar inte förutsedd

<sup>2)</sup> Fastighetsskatten är 0 år 1-5 efter värdeåret och beräknas utgå fr.o.m. år 6 efter värdeåret till tax.värdet x 0,5 x 1,5% och fr.o.m. år 10 efter värdeåret till tax.värdet x 1,5%

<sup>3)</sup> Korrigerig för att erhålla korrespondens mot årsavgifter. Se nästa sida

## E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas med årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal. I löpande kostnader ingår ej kostnader för vatten, vilket i enlighet med stadgarna, debiteras efter förbrukning. Insatserna avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde

Årsavgifter	1 336 112
Vatten, preliminärt 225 kr/mån och hus	72 900
Ränteintäkter	5 600
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>	<b>1 414 612</b>

I nedanstående tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom insatser, årsavgifter, avsättningar till medlemmarnas lägenhetsunderhåll etc.

## SPECIFIKATION AV LÄGENHETER OCH BERÄKNADE AVGIFTER

Lgh nr	Lgh-yta m <sup>2</sup>	Lägenhets-typ	Lägenhets-beskrivning <sup>1)</sup>	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr	Avsättning inre fond <sup>2)</sup> Kr	Månads-avgift <sup>3)</sup> Kr/mån	VÅ och VA ca-kostn <sup>4)</sup> Kr/mån
6	87	Styrmansgården	4 RoK, Dwc, M	3,1800	263 000	42 488		3 541	625
8	87	Styrmansgården	4 RoK, Dwc, M	3,1800	263 000	42 488		3 541	625
58	95	Änggården	4 RoK, Bwc, Dwc, M	3,2600	236 000	43 557		3 630	625
60	95	Änggården	4 RoK, Bwc, Dwc, M	3,2600	236 000	43 557		3 630	625
62	126	Hallandsgården	3-6 RoK, Bwc, M	4,1150	275 000	54 981		4 582	825
64	126	Hallandsgården	3-6 RoK, Bwc, M	4,1150	275 000	54 981		4 582	825
65	126	Hallandsgården	3-6 RoK, Bwc, M	4,1150	285 000	54 981		4 582	825
66	87	Styrmansgården	4 RoK, Dwc, M	3,1800	293 000	42 488		3 541	625
67	126	Hallandsgården	3-6 RoK, Bwc, M	4,1150	285 000	54 981		4 582	825
68	87	Styrmansgården	4 RoK, Dwc, M	3,1800	293 000	42 488		3 541	625
69	95	Änggården	4 RoK, Bwc, Dwc, M	3,2600	256 000	43 557		3 630	625
70	126	Hallandsgården	3-6 RoK, Bwc, M	4,1150	275 000	54 981		4 582	825
71	95	Änggården	3-6 RoK, Bwc, M	3,2600	256 000	43 557		3 630	625
72	126	Hallandsgården	3-6 RoK, Bwc, M	4,1150	275 000	54 981		4 582	825
73	95	Änggården	4 RoK, Bwc, Dwc, M	3,2600	256 000	43 557		3 630	625
74	126	Hallandsgården	3-6 RoK, Bwc, M	4,1150	275 000	54 981		4 582	825
75	95	Änggården	4 RoK, Bwc, Dwc, M	3,2600	201 000	43 557		3 630	625
76	126	Hallandsgården	3-6 RoK, Bwc, M	4,1150	275 000	54 981		4 582	825
77	95	Änggården	4 RoK, Bwc, Dwc, M	3,2600	201 000	43 557		3 630	625
79	95	Änggården	4 RoK, Bwc, Dwc, M	3,2600	271 000	43 557		3 630	625
81	121	Båtsmansgården	3-4 RoK, Bwc, Dwc, M	4,0400	367 000	53 979		4 498	725
83	121	Båtsmansgården	3-4 RoK, Bwc, Dwc, M	4,0400	342 000	53 979		4 498	725
85	121	Båtsmansgården	3-4 RoK, Bwc, Dwc, M	4,0400	367 000	53 979		4 498	725
87	121	Båtsmansgården	3-4 RoK, Bwc, Dwc, M	4,0400	367 000	53 979		4 498	725
89	121	Båtsmansgården	3-4 RoK, Bwc, Dwc, M	4,0400	367 000	53 979		4 498	725
91	121	Båtsmansgården	3-4 RoK, Bwc, Dwc, M	4,0400	367 000	53 979		4 498	725
93	121	Båtsmansgården	3-4 RoK, Bwc, Dwc, M	4,0400	367 000	53 979		4 498	725
Diff						3			
<b>Totalt</b>	<b>2963,0</b>			<b>100,0000</b>	<b>7 789 000</b>	<b>1 336 112</b>			

<sup>1)</sup> R = rum, K = kök, Bwc = badrum med wc, Dwc = Dusch med wc, M = mark enligt bostadsrättsavtal

<sup>2)</sup> Någon inre fond är enligt nuvarande stadgar inte förutsedd

<sup>3)</sup> Månadsavgift år 1. Nedtrappning av räntebidragen, tillkommande fastighetsskatt år 6 och 11 samt en antagen årlig ökning av driftskostnaderna på 3 % per år innebär efterhand att föreningens årliga kostnaderna ökar. Genom varierande amorteringar utjämnas kostnadsvariationerna, så att höjningen av årsavgiften blir ca 2,1 % per år. (Med oförändrade räntenivåer).

<sup>4)</sup> Värmekostn., prel. beräknad till ca 400, 500 resp 600 kr/mån, betalas direkt till Kungsbacka Energi. Vattenkostnad betalas efter förbrukning till föreningen. Preliminärt debiteras 225 kr/mån (motsvarande 150 m<sup>3</sup>/år), vilket sedan årligen regleras. Kostnaderna varierar med hänsyn till familjesammansättning och boendevanor.


F


SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som angivits i punkt E samt årsavgift med belopp som angivits i punkt E eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats eller andelstal beslutas dock av föreningsstämman.
- 2 Kostnader för elförbrukning ( hushållsel) och uppvärmning skall efter debitering erläggas av bostadsrättshavaren direkt till leverantören efter debitering. Uppvärmningskostnaden varierar efter familjesammansättning och boendevanor men bedöms i genomsnitt vara ca 400-600 kr/mån för de olika hustyperna.
- 3 Kostnaden för vattenförbrukning skall, som föreningens stadgar ger möjlighet till, erläggas efter förbrukning. Vid debitering av årsavgiften kommer sålunda en preliminär debitering för vatten att göras, varefter reglering efter aktuell förbrukning sker en gång per år. Kostnaden varierar efter familjesammansättning och boendevanor men bedöms i genomsnitt vara ca 225 kr /mån.
- 4 Varje bostadsrättshavare skall på egen bekostnad sköta det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen samt fastighetens grönområde som ingår i upplåtelsen av bostadsrätten.
- 5 Föreningens lägenheter upplåts med ett utförande i enlighet med byggnadsbeskrivningar i gällande entreprenadkontrakt, också presenterat i "bofakta" för projektet (normalstandard). Bostadsrättshavare som därutöver, med styrelsens tillstånd, önskar komplettera med ytterligare åtgärder svarar själv därför.
- 6 Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan utvändiga arbeten är färdigställda. Bostadsrättshavaren erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.
- 7 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
- 8 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Kungsbacka den 3/9 1998

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TÖLÖ VILLASTAD SÖDRA

  
 \_\_\_\_\_  
 Hans Åke Fryklund

  
 \_\_\_\_\_  
 Folke Hildebrand

  
 \_\_\_\_\_  
 Claes Green

## G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 3 september 1998 för Bostadsrättsföreningen Tölö Villastad Södra, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

För att undvika att onödiga merkostnader uppstår, kräver detta enligt vår bedömning aktivitet och vaksamhet hos föreningens styrelse vad avser tidpunkten för inbetalning av insatser, erläggande av entreprenadsumma för undvikande av dröjsmålsräntor samt starttidpunkt för subventionens påbörjande, i nära samarbete med entreprenör och långivare.

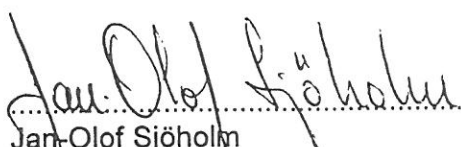
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.


Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 4 september 1998

  
 Jan-Olof Sjöholm  
 Byggning  
 Kungsholmstorg 3 A, 3 tr  
 112 21 STOCKHOLM

  
 Kåre Eriksson  
 Jur kand  
 Botvidsgatan 27  
 753 27 UPPSALA