

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRTNÄSHÖJDEN

VÄRMDÖ KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Föreningens syfte	3
Förvärv av fast egendom	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt	3
2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN	5
Fastigheterna	5
Bostäderna	6
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra	7
Underhållsbehov	7
3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD	8
4. FINANSIERINGSPLAN	9
Övriga upplysningar	9
5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
Kapitalkostnader	10
Driftkostnader & övriga kostnader	10
Driftkostnader år 1	11
6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN	13
7. KÄNSLIGHETSANALYS	16
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING	17
9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	18
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	19
11. BILAGOR	20
Bilaga 1 – Ränteoffert	20
Bilaga 2 – Offert ekonomisk förvaltning	20
Bilaga 3 – Offert försäkring	20

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreningens syfte

Bostadsrättsföreningen Mörtnäshöjden, org.nr 769642-0004 har sitt säte i Värmdö kommun, Stockholms län. Föreningen är en s.k. äkta privatbostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen ämnar uppföra 20 bostadsrätter i form av kedjehus på fastigheterna Värmdö Mörtnäs 1:886-1:895 ("**Fastigheterna**"). Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i föreningen kallas för bostadsrätt, medlemmarna kallas för bostadsrättshavare. Föreningens avsikt är att sträva efter en belåningsgrad som är hållbar på sikt och som främjar medlemmarnas ekonomiska intressen. Uppgifterna i denna kostnadskalkyl grundar sig i bedömda förhållanden vid upprättandet. Försäkringsbolag garanterar säkerhet för återbetalning av förskott enligt 5 kap 9 § bostadsrättslagen (1991:614). Föreningen kommer vid tidpunkten för erläggandet av förskotten att ha tillstånd från Bolagsverket att ta emot förskott.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har förvärvat Fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Carl Ek Fastigheter Mark 9 AB, org.nr 559432-5804 ("**Bolaget**"). Föreningen har förvärvat Bolaget, vars enda tillgångar vid förvärvstidpunkten var Fastigheterna. Föreningen har därefter förvärvat Fastigheterna till dess senaste transaktionsvärde. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för föreningen.

Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt

Bygglov på Fastigheterna söktes i september 2023 och beviljades 2023-10-10. Startbesked erhöles för Fastigheterna mellan 2024-01-24 och 2024-02-08. Byggstart skedde under Q3 2024. Inflyttning i kedjehusen förväntas preliminärt ske Q3 2025. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske ca två månader innan inflyttning. Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

Beräknat slutgiltigt taxeringsvärde

	Byggnad	Tomt	Summa
<i>Lägenhetstyp</i>			
Lägenhet 1	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 2	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 3	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 4	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 5	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 6	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 7	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 8	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 9	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 10	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 11	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 12	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 13	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 14	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 15	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 16	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 17	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 18	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 19	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Lägenhet 20	2 085 000 kr	2 745 000 kr	4 830 000 kr
Summa	41 700 000 kr	54 900 000 kr	96 600 000 kr

2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETEN

Fastigheterna

Fastigheterna ligger i attraktiva Mörtnäs med ett av Värmdös bästa lägen intill Mörtnäsviken och Grisslinge havsbad. Kuperad skogsterräng, närheten till innerskärgården och mycket goda kommunikationer till Slussen och därmed stadslivet. Varje bostad kommer även att ha tillhörande parkeringsplatser som även ingår i upplåtelsen. Förråd kommer att finnas tillhörande respektive bostad.

Fastighetsbeteckningar	Värmdö Mörtnäs 1:886-1:895
Adresser	Isälsvägen 44-53, Värmdö
Tomtareal	241 m ² , 324 m ² , 278 m ² , 240 m ² , 241 m ² , 242 m ² , 259 m ² , 288 m ² , 243 m ² och 257 m ²
Planbestämmelser	Östra Mörtnäs (del av Mörtnäs 1:12 m fl)
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Gemensamhetsanläggningar	Värmdö Mörtnäs GA:2, GA:30, Värmdö Mörtnäs S:9
Servitut	-
Lägenheter	20
Byggnadsutförning	10 st huskroppar med 2 våningar + inredd vind
Taxeringsmässigt värdeår	2024
Kommunalt vatten och avlopp	Kommer att vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av föreningen. Fasta VA-kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av föreningens styrelse
Försäkring	Fullvärde från och med avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som är allrisk- och egendomsförsäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen efter entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring, styrelseansvarsförsäkring och kollektiv olycksfallsförsäkring; hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för. Även bostadsrättstillägg är Bostadsrättshavarnas ansvar att ha tecknat

Byggnaderna

Byggnadsår	2024-2025
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad följt av ytterligare fem års ansvarstid för väsentliga fel i enlighet med ABT 06 K 5 § 6.
Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongpannor
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Mörk
Uteplatser	Varje bostad kommer att ha en egen uteplats med altan
Källare	-
Vind	Inredd vind
Total boarea	2 620 kvm
Boarea per lägenhet	Se punkt 8. Lägenhetsförteckning i denna kostnads kalkyl

Bostäderna

Föreningen kommer att bestå av 10 kedjehus. Kedjehusen kommer att omfatta två bostäder vardera. I kedjehusen kommer de två bostäderna att vara ca 131 kvm (BOA).*

Uppvärmning	Frånluftsvärmepump, vattenburen golvvärme på nedervåning, radiatorer på övervåning
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Frånluft i värmepumpen och tilluft via ventiler
Hall	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak
Badrum	Klinkers på golv, kakel på väggar, vitmålat tak; wc, dusch/badkar, handfat med skåp och spegel

*Mätning har gjorts på ritning

Tvätttrum	Klinkers på golv, vitmålade väggar och tak; tvättmaskin
Sovrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Vardagsrum	Ekparkett på golv, vitmålade väggar och tak
Kök	Ekparkett på golv, vitmålade väggar med en del stänkskydd, målade tak; skåp, ugn, spis, diskmaskin, kyl, frys, spotlights
Förvaring	Walk-in-closet i stora sovrummet. I upplåtelsen ingår förråd om 8 kvm till varje bostadsrätt.
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers hall, badrum, tvättstuga
Tomtmark	Gräsmatta, grusgångar
Bredband	5G

Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

På varje fastighet finns ett kedjehus med 2 bostäder. Husen är belägna så att ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske, vilka är belägna maximalt ca 25 meter ifrån varandra.

Underhållsbehov

Byggnaderna kommer att vara nyuppförda. Följaktligen prognostiseras inga underhållsbehov utöver normalt fortlöpande underhåll de närmsta åren. För dessa underhåll görs första året en avsättning om 20 kronor/kvm BOA enligt föreningens framtida ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Stadgarna säkerhetsställer lägsta årliga avsättning om 20 kronor/kvm BOA och år. Därefter ska föreningen upprätta en underhållsplan för att säkerhetsställa att Fastigheternas underhållsbehov ombesörjes. Avsättning för underhåll görs efter år 1 preliminärt enligt denna plan. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för. Bostadsrättshavaren svarar för underhåll och drift efter tillträde dock inte för skador vilka hänförs till entreprenaden under garantitiden.

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 2 620 kvm, vilket föreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. Förvärv av fast egendom). Lägenheterna säljs till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den uppskattade kostnaden för föreningen.

Anskaffningsvärde (preliminärt)	Belopp
<i>Varav:</i>	
Entreprenad	67 000 000 kr
Övriga kostnader	46 996 044 kr
Summa total anskaffningsutgift	113 906 044 kr

Kassabehållning 50 000 kr

Finansiering	Belopp	Per kvm BOA
Insatser & upplåtelseavgifter	79 900 000 kr	30 496 kr
Lån	34 056 044 kr	12 998 kr
Summa finansiering	113 956 044 kr	

Bostadsyta	Area
Bostadsarea	2 620
Biarea	160
Totalarea	2 780

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan	Belopp	Ränta	Kostnad	Amortering
Banklån	34 056 044 kr	2,98%*	1 014 870 kr	0 kr
Medlemsinsatser + upplåtelseavgifter	79 900 000 kr			
Summa lån och insatser per tillträdesdagen	113 956 044 kr			

Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna kalkyl har utgått ifrån ränteoffert (2024-12-02). Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

Carl Ek Fastigheter Projekt 9 AB, org.nr 559428-1312 ("**Garanten**") har lämnat en räntegaranti till föreningen. Garanten garanterar gentemot föreningen att i det fall att de faktiska räntekostnaderna skulle överstiga de beräknade räntekostnaderna i den intygsgivna kostnadskalkylen (en ränta om 2,98%) att under de 3 (tre) första åren, till föreningen, erlægga ett belopp motsvarande mellanskillnaden upp till en total kapitalkostnad beräknad med max 3,02% ränta. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis i förskott. Beräkningar i denna kostnadskalkyl plan görs med beaktande av räntegarantin.

* Denna räntesats är kalkylräntan för år 1-3 beräknad efter räntegaranti (se "Övriga upplysningar"). Kalkylräntan efter år 3 är 3,02%.

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

	År 1
Räntor	1 014 870 kr
<i>Baserad på ränteoffert (bilaga 1)</i>	
Planenliga avskrivningar	839 060 kr

Avskrivningar kommer att göras enligt Bokföringsnämndens rekommendation och god redovisningssed i enlighet med K2 regelverket som föreningen tillämpar. Detta innebär att föreningens förvärvskostnad exklusive mark skrivs av linjärt, med en nyttjandeperiod om 100 år. Planenliga avskrivningar påverkar föreningens resultat men inte kassaflöde. Då föreningen kommer att ha en balanserad likviditet uppskattas föreningen ha negativt redovisningsmässigt resultat.

Driftkostnader & övriga kostnader

	År 1
<i>Driftkostnader</i>	
Ekonomisk förvaltning	36 750 kr
<i>Baserad på offert (Bilaga 2)</i>	
Försäkring	21 182 kr
<i>Baserad på offert (Bilaga 3)</i>	
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	47 178 kr

Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Värmdö kommun, förbrukningskostnaden som Värmdö kommun debiterar per förbrukad m³ ligger utanför årsavgiften och debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse

Skötsel & renhållning	10 000 kr
-----------------------	-----------

Uppskattad utifrån andra bostadsrättsföreningar av samma storlek och karaktär.

Inkluderar skötsel av gemensamma ytor, parkeringsplatser m.m. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt ansvarar respektive bostadsrättshavare för

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift	0 kr
<i>Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren</i>	
Övrigt	15 000 kr

Driftkostnader år 1

Driftkostnader	År 1
Försäkringar	21 182 kr
Ekonomisk förvaltning	36 750 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	47 178 kr
Skötsel & renhållning	10 000 kr
Övrigt	15 000 kr
Summa driftkostnader	130 110 kr
Övriga externa kostnader	
Fastighetsskatt	- kr
Fastighetsavgift	- kr
Summa övriga externa kostnader	- kr
Räntenetto	
Ränteintäkter	- kr
Räntekostnader	1 014 870 kr
Summa räntenetto	1 014 870 kr

Kostnader som debiteras separat

Utöver kostnaderna redovisade ovan kan följande kostnader komma att tillkomma för bostadsrättshavaren, vilka betalas direkt till leverantör:

Elförbrukning

Kedjehusbostad (totalt):	Ca 1 275 kr/mån med en förbrukning om 8 500 kWh/år
Varav el till värme:	Ca 830 kr/mån
Varav hushållsel:	Ca 445 kr/mån

Hemförsäkring

Kedjehusbostad:	Ca 340 kr/mån
-----------------	---------------

Uppskattningar gjorda av Compricer.se

Utöver kostnader ovan ligger förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning utanför årsavgiften. Förbrukningskostnaden för vatten och avlopp samt sophämtning debiteras separat av Bostadsrättsföreningen enligt schablon som bestäms av Bostadsrättsföreningens styrelse.

Vatten & avlopp-förbrukningskostnad

Kedjehusbostad Ca 7 400 kr per år

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Värmdö kommun, utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om 40 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per kedjehusbostad

Sophämtning

Kedjehusbostad Ca 3 300 kr per år

Beräknad med grund i gällande avfallstaxa hos Värmdö kommun, utgår ifrån ett antagande om hämtning 26 gånger per år

6. FÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

Flöden år 1

Resultatprognos	År 1 Per kvm BOA	
Årsavgifter	1 199 520 kr	458 kr
Hysesintäkter/lokal	- kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning+sop)	214 420 kr	
Summa intäkter	1 413 940 kr	
Driftkostnader	-130 110 kr	-50 kr
VA förbrukning + sophämtning	-214 420 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	-839 060 kr	
Räntekostnader	-1 014 870 kr	
Summa kostnader	-2 198 461 kr	
Årets resultat	-784 521 kr	
Avsättning underhållsfond	52 400 kr	

Kassaflödesprognos

Summa intäkter	1 413 940 kr	
Summa kostnader	-2 198 461 kr	
Återföring avskrivningar	839 060 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>54 250 kr</i>	<i>21 kr</i>
Amorteringar	- kr	
Summa kassaflöde	54 250 kr	

Resultatprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20	Per kvm BOA år 1
Årsavgifter	1 199 520 kr	1 225 310 kr	1 251 654 kr	1 278 564 kr	1 306 054 kr	1 334 134 kr	1 452 623 kr	1 483 854 kr	1 650 377 kr	1 796 952 kr	458 kr
Hysesintäkter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	214 420 kr	218 708 kr	223 083 kr	227 544 kr	232 095 kr	236 737 kr	256 252 kr	261 377 kr	288 581 kr	312 369 kr	
Summa intäkter	<i>1 413 940 kr</i>	<i>1 444 018 kr</i>	<i>1 474 736 kr</i>	<i>1 506 109 kr</i>	<i>1 538 149 kr</i>	<i>1 570 871 kr</i>	<i>1 708 874 kr</i>	<i>1 745 231 kr</i>	<i>1 938 958 kr</i>	<i>2 109 322 kr</i>	
Driftkostnader	-130 110 kr	-132 712 kr	-135 366 kr	-138 074 kr	-140 835 kr	-143 652 kr	-155 493 kr	-158 603 kr	-175 111 kr	-189 546 kr	
Vatten & avlopp förbrukning	-214 420 kr	-218 708 kr	-223 083 kr	-227 544 kr	-232 095 kr	-236 737 kr	-256 252 kr	-261 377 kr	-288 581 kr	-312 369 kr	
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-272 081 kr	-294 509 kr	
Avskrivningar	-839 060 kr	-839 060 kr	-839 060 kr	-839 060 kr	-839 060 kr	-839 060 kr	-839 060 kr	-839 060 kr	-839 060 kr	-839 060 kr	
Räntekostnader	-1 014 870 kr	-1 014 870 kr	-1 014 870 kr	-1 028 493 kr	-1 028 493 kr	-1 028 493 kr	-1 028 493 kr	-1 022 779 kr	-965 640 kr	-919 929 kr	
Summa kostnader	-2 198 461 kr	-2 205 351 kr	-2 212 380 kr	-2 233 171 kr	-2 240 483 kr	-2 247 942 kr	-2 279 298 kr	-2 281 819 kr	-2 540 474 kr	-2 555 414 kr	
Årets resultat	-784 521 kr	-761 333 kr	-737 643 kr	-727 062 kr	-702 335 kr	-677 071 kr	-570 424 kr	-536 588 kr	-601 516 kr	-446 092 kr	
Avsättning underhållsfond	52 400 kr	53 448 kr	54 517 kr	55 607 kr	56 719 kr	57 854 kr	62 623 kr	63 875 kr	70 524 kr	76 337 kr	
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	378 400 kr	378 400 kr	378 400 kr	

Kassaflödesprognos	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20	Per kvm BOA år 1
Summa intäkter	1 413 940 kr	1 444 018 kr	1 474 736 kr	1 506 109 kr	1 538 149 kr	1 570 871 kr	1 708 874 kr	1 745 231 kr	1 938 958 kr	2 109 322 kr	
Summa kostnader	-2 198 461 kr	-2 205 351 kr	-2 212 380 kr	-2 233 171 kr	-2 240 483 kr	-2 247 942 kr	-2 279 298 kr	-2 281 819 kr	-2 540 474 kr	-2 555 414 kr	
Återföring avskrivningar	839 060 kr	839 060 kr	839 060 kr	839 060 kr	839 060 kr	839 060 kr	839 060 kr	839 060 kr	839 060 kr	839 060 kr	
Kassaflöde från löpande drift	54 540 kr	77 727 kr	101 417 kr	111 998 kr	136 726 kr	161 989 kr	268 637 kr	302 472 kr	237 545 kr	392 968 kr	21 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-378 400 kr	-378 400 kr	-378 400 kr	
Summa kassaflöde	54 540 kr	77 727 kr	101 417 kr	111 998 kr	136 726 kr	161 989 kr	268 637 kr	-75 928 kr	-140 856 kr	14 568 kr	
Akkumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	104 540 kr	182 267 kr	283 685 kr	395 683 kr	532 408 kr	694 398 kr	1 606 116 kr	1 530 188 kr	1 493 495 kr	1 315 652 kr	
Akkumulerat resultatmässigt underskott	-784 521 kr	-1 545 854 kr	-2 283 497 kr	-3 010 559 kr	-3 712 894 kr	-4 389 965 kr	-6 834 488 kr	-7 371 077 kr	-9 711 069 kr	-11 731 552 kr	
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	891 460 kr	892 508 kr	893 577 kr	894 668 kr	895 780 kr	896 914 kr	901 683 kr	902 936 kr	909 584 kr	915 397 kr	
Räntesats lån	2,98%	2,98%	2,98%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	3,02%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I kalkylen är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån bankoffert (2024-12-02).

7. KÄNSLIGHETSANALYS

Beräknade årsavgifter år 1 – 16 vid olika antaganden om ränta och inflation

År	1	2	3	4	5	6	10	11	16	20
	1 199 520 kr	1 225 310 kr	1 251 654 kr	1 278 564 kr	1 306 054 kr	1 334 134 kr	1 452 623 kr	1 483 854 kr	1 650 377 kr	1 796 952 kr
Förändring föreningskostnad vid ränta										
<i>upp 1%</i>	1 540 080 kr	1 565 870 kr	1 592 214 kr	1 619 125 kr	1 646 614 kr	1 674 694 kr	1 793 183 kr	1 822 523 kr	1 970 125 kr	2 101 565 kr
<i>upp 2%</i>	1 880 641 kr	1 906 431 kr	1 932 775 kr	1 959 685 kr	1 987 174 kr	2 015 255 kr	2 133 744 kr	2 161 191 kr	2 289 873 kr	2 406 177 kr
<i>upp 3%</i>	2 221 201 kr	2 246 991 kr	2 273 335 kr	2 300 246 kr	2 327 735 kr	2 355 815 kr	2 474 304 kr	2 499 859 kr	2 609 622 kr	2 710 789 kr
<i>upp 4%</i>	2 561 762 kr	2 587 551 kr	2 613 896 kr	2 640 806 kr	2 668 295 kr	2 696 375 kr	2 814 864 kr	2 838 528 kr	2 929 370 kr	3 015 402 kr
<i>ned 1%</i>	858 960 kr	884 749 kr	911 093 kr	938 004 kr	965 493 kr	993 573 kr	1 112 062 kr	1 145 186 kr	1 330 628 kr	1 492 340 kr
<i>ned 2 %</i>	518 399 kr	544 189 kr	570 533 kr	597 444 kr	624 933 kr	653 013 kr	771 502 kr	806 517 kr	1 010 880 kr	1 187 727 kr
Förändring Medlemsavgifter vid inflation										
<i>upp 1%</i>	1 201 345 kr	1 227 171 kr	1 253 553 kr	1 280 501 kr	1 308 029 kr	1 336 149 kr	1 454 804 kr	1 486 079 kr	1 652 833 kr	1 799 611 kr
<i>upp 2%</i>	1 203 170 kr	1 229 033 kr	1 255 452 kr	1 282 438 kr	1 310 005 kr	1 338 164 kr	1 456 985 kr	1 488 304 kr	1 655 289 kr	1 802 270 kr
<i>upp 3%</i>	1 204 995 kr	1 230 894 kr	1 257 350 kr	1 284 375 kr	1 311 980 kr	1 340 179 kr	1 459 166 kr	1 490 528 kr	1 657 746 kr	1 804 929 kr
<i>upp 4%</i>	1 206 820 kr	1 232 756 kr	1 259 249 kr	1 286 312 kr	1 313 956 kr	1 342 194 kr	1 461 347 kr	1 492 753 kr	1 660 202 kr	1 807 588 kr
<i>ned 1%</i>	1 197 695 kr	1 223 448 kr	1 249 755 kr	1 276 628 kr	1 304 078 kr	1 332 119 kr	1 450 442 kr	1 481 629 kr	1 647 920 kr	1 794 293 kr
<i>ned 2%</i>	1 195 870 kr	1 221 586 kr	1 247 856 kr	1 274 691 kr	1 302 102 kr	1 330 104 kr	1 448 260 kr	1 479 405 kr	1 645 464 kr	1 791 635 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	per kvm BOA	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift	per kvm BOA	Månadsavgift
1	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
2	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
3	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
4	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
5	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
6	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
7	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
8	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
9	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
10	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
11	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
12	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
13	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
14	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
15	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
16	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
17	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
18	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
19	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
20	5	131	3 995 000 kr	30 496 kr	5,000%	- kr	59 976 kr	458	4 998 kr
		2 620	79 900 000 kr		100,0%	- kr	1 199 520 kr		99 960 kr

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I kalkylen är andelstalstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrättshavare skall till föreningen erlägga årsavgift.

9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Nyckeltal	
Anskaffningsvärde per kvm BTA	37 593 kr
Insatser per kvm BOA	30 496 kr
Lån per kvm BOA	12 998 kr
Årsavgift per kvm BOA	458 kr
Enskilds genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	229 kr
Driftkostnader per kvm BOA	50 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	21 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA	340 kr

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga *insats* med belopp som angivits i denna kostnadskalkyl samt *årsavgift* med belopp som angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av *årsavgiften* för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
2. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, avgift för andrahandsupplåtelse samt upplåtelseavgift* får, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
3. Lägenheternas areor är uppmätta på ritning enligt SS 210554:2009, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas areor kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för dessa avvikelser sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
4. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
5. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för kalkylens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
7. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, föreningens fastighet föreligger inte.

Kostnadskalkylen har signerats digitalt i ett (1) eller flera originalexemplar och exporterats via PDF eller på annat elektroniskt sätt, vilka alla är att betrakta som original.

Värmdö den 10 december 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MÖRTNÄSHÖJDEN



William Lundgren



Annie Wattström

Carl-Johan Chambers

Carl-Johan Chambers

11. BILAGOR

Bilaga 1 – Ränteffert

Bilaga 2 – Offert ekonomisk förvaltning

Bilaga 3 – Offert försäkring



ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Mörtnäshöjden* med organisationsnummer 769642-0004 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som har lämnats i kalkylen är riktiga och stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Gustav Lasota har därtill besökt fastigheterna under tiden för pågående byggnation.

I kalkylen gjorda beräkningar bedöms vara vederhäftiga och kalkylen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

STOCKHOLM, (digitalt signerad)



Anders Uby



Gustav Lasota

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga

Beräkningar taxeringsvärden

Beviljade bygglov, Värmdö kommun, 2023-10-10 och 2023-11-24

Detaljplan, Mörtnäs 1:12, m.fl. Östra Mörtnäs

Fastighetsöverlåtelseavtal, Grisslingehöjden kommanditbolag och

Carl Ek Fastigheter Mark 9 AB, Värmdö Mörtnäs 1:886-1:895, 2023-05-30

Kostnadskalkyl

Offert ekonomisk förvaltning, Nabo Group AB för tiden 2025-07-01 – 2027-12-31

Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätternas medlemsförsäkring, 2024-11-28

Registreringsbevis, Brf Mörtnäshöjden, 2024-12-06

Registreringsbevis, Carl Ek Fastigheter Mark 9 AB, 2023-11-13

Registreringsbevis, Carl Ek Fastigheter Projekt 9 AB, 2023-11-13

Ritningar och situationsplan

Räntegaranti, Carl Ek Fastigheter projekt 9 AB, 2024-12-06

Ränteoffert, Solifast, 2024-12-02

Stadgar, registrerade 2023-07-19

Startbesked, Värmdö kommun, 2024-01-24, 2024-02-01, 2024-02-02, 2024-02-06, 2024-02-07 samt 2024-02-08

Utdrag ur Fastighetsregistret, Värmdö Mörtnäs 1:886-1:895, 2024-12-06

Verifikat

Transaktion 09222115557533890824

Dokument

<p>Brf Mörttäshöjden_Kostnadskalkyl_20241210 (med intyg) Huvuddokument 21 sidor Startades 2024-12-10 15:09:13 CET (+0100) av Carl Jedvall (CJ) Färdigställt 2024-12-11 10:46:47 CET (+0100)</p>	<p>Brf Mörttäshöjden_Ränteoffert_20241202 Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Carl Jedvall (CJ)</p>
<p>Brf Mörttäshöjden_Offert_Ekonomisk förvaltning_20241129 Bilaga 2 11 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Carl Jedvall (CJ)</p>	<p>Brf Mörttäshöjden_Offert_Försäkring_20241128 Bilaga 3 7 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Carl Jedvall (CJ)</p>

Initierare

<p>Carl Jedvall (CJ) Carl Ek Fastigheter Org. nr 559110-0028 carl@carlefastigheter.se +46706452248</p>

Signerare

<p>William Lundgren (WL) william@carlefastigheter.se</p>  <hr/> <p>Signerade 2024-12-10 15:33:38 CET (+0100)</p>	<p>Annie Wattström (AW) annie@carlefastigheter.se</p>  <hr/> <p>Signerade 2024-12-10 15:14:56 CET (+0100)</p>
<p>Carl-Johan Chambers (CC) carljohan@carlefastigheter.se</p>  <hr/> <p>Signerade 2024-12-10 15:11:21 CET (+0100)</p>	<p>Anders Uby (AU) anders.uby@efin.se</p>  <hr/> <p>Signerade 2024-12-11 10:46:47 CET (+0100)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557533890824

Gustav Lasota (GL)
gustav@lasota.se



Signerade 2024-12-10 19:09:32 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Kredittagare: Bostadsrättsföreningen Mörtnäshöjden
Org.nr: 769642-0004
Kreditgivare: SoliFast Finansiering KB
Kreditbelopp: ca 34.056.044 Kr
Ränteavläsningsdag: 2024-12-02

Räntebindningstid	Kapitalbindningstid	Räntebas	Ränta
3 mån ("rörlig")	3 år	STIBOR 3M	3,608 %
3 år	3 år	OMX SEK SWAP 3Y	3,02 %
5 år	5 år	OMX SEK SWAP 5Y	3,09 %

Räntebetalningar och amortering

Räntebetalningar: Månadsvis i efterskott.
Amortering: Ingen eller efter önskemål.
Aviseringskostnad: 0 kr
Uppläggningsavgift: 10 000 kr

Säkerhet

Pantbrev i föreningens fastigheter med högsta inomläge 50% av SoliFast bedömt marknadsvärde.

Utbetalning

Utbetalningsdatum skall sättas efter överenskommelse med föreningen.

Information

Förutsättning för denna offert är att krediten, efter sedvanlig kreditprövning, kan beviljas av SoliFast

SoliFast tillämpar vid var tid gällande allmänna villkor för alla krediter. Den senast uppdaterade versionen finns tillgänglig på SoliFasts hemsida samt skickas ut tillsammans med skuldebrev och villkorsbilaga. Går STIBOR 3M under 0% ska denna anses vara 0%. Räntebaserna för 3 års och 5 års räntebindningstider avläses den dag då lånet betalas ut och räntan ligger sedan fast under hela villkorsperioden.

Ring eller mejla mig gärna om ni har några frågor!

Frida Sjöstedt
Kredithandläggare
Frida.sjostedt@solifast.se
08 710 83 53

**AVTAL - FÖRVALTNING**

Mellan Nabo Group AB (559118-7496) och nedanstående förening har detta avtal upprättats.

Brf Mörtnäshöjden (769642-0004)**Box 55603, 102 14 STOCKHOLM****Grunduppgifter**

Bostäder:	20 st.	Externa bilplatser:	0 st.	Förening:	Äkta
Lokaler:	0 st.	Löner:	Nej	Individuell avläsning:	Nej
Interna bilplatser:	0 st.	Momsredovisning:	Ja	Bokföringsregelverk:	K2

Avtalstid, indexering, ansvar och uppsägningAvtalstid: **2025-07-01 - 2027-12-31**

Uppdraget förlängs därefter löpande med ett (1) år i taget om uppsägning ej sker, med beaktande av en ömsesidig uppsägningstid om sex (6) månader innan avtalsperiodens slut. Tjänsterna med tillhörande arvoden indexerar årligen efter avtalstiden. Som basmånad används oktober 2024.

Omfattning och arvode**Ert pris: 29 400** SEK exkl. moms (36 750 SEK inkl. moms) per år under avtalsperioden.**Tilläggstjänster**

Juridisk rådgivning och Juristjour enligt bilaga 4

Låneförmedlingstjänsten: Enligt offert/avtal

Uppstartskostnader (engångsarvode år 1)

Ekonomisk förvaltning: 0 SEK exkl. moms

Lägenhetsförteckning: 0 SEK exkl. moms

Rörligt arvode

Aviseringsavgift, portoavgift, avropstjänster, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift: Se bifogad prislista.

Bilagor

- Bilaga 1: Ekonomisk förvaltning
- Bilaga 2: Förande av lägenhetsförteckning
- Bilaga 3: Nabos kundportal
- Bilaga 4: Juridisk rådgivning och Juristjour
- Bilaga 5: Utbildningar & Webinar
- Bilaga 6: Låneförmedling

Undertecknande

Med nedan följande signatur godkänns avtalet samt avtalets bilagor.

Datum

Ort

Datum

Ort

Magnus Karlevall
Nabo Group ABSebastian Råsberg Örnclo
Brf Mörtnäshöjden

Bilaga 1: EKONOMISK FÖRVALTNING

Nabo Group AB ansvar omfattar följande, där aktiviteterna i kolumn 1 ingår i det fasta förvaltningsarvodet. Arvode enligt gällande prislista utgår för tjänster under "På avrop".

	<i>Ingår</i>	<i>På avrop</i>
1. MEDLEMSAVGIFTER OCH HYROR		
Hyses- och avgiftsavisering	X	
Avisering av avgift för bredband, kabel-TV och liknande kostnader	X	
Avisering av hyra för medlemmars parkeringar och garage	X	
Fakturering av hyra för externa parkeringar och garage	X	
Fakturering av lokalhyror	X	
Avisering av hyror för interna lokaler och förråd	X	
Avstämning av inkomna medel (löpande)	X	
Individuell avläsning ("IMD") av t.ex. el och vatten för intern debitering på medlemmars/hyresgästers avier		X
Kravhantering/Inkasso		X
Vidarefakturering		X
Extra fakturering eller tilläggsfakturering		X
Extra avisering eller tilläggsavisering		X
2. LEVERANTÖRSFAKTUROR		
Ankomstregistrering	X	
Kontroll av leverantörsfakturor	X	
Slutregistrering av leverantörsfakturor	X	
Betalning av attesterade leverantörsfakturor på förfallodag	X	
Rapport status leverantörsfakturor	X	
Leverantörsstatistik och fakta	X	
Arkivering - enligt Bokföringslagen	X	

Fortsättning: Bilaga 1: EKONOMISK FÖRVALTNING

Ingår

På avrop

3. LÖNER OCH UTLÄGG – förening med enbart styrelsearvode

Utbetalning av styrelse- och internrevisorsarvode vid ett tillfälle per år samt lön enligt grunduppgift

X

Utbetalning av 0 löner till personal anställd av föreningen

X

Beräkning av skatter och sociala avgifter

X

Betalning av skatter och sociala avgifter

X

Registrering av utlägg/utbetalningar

X

Utbetalning av utlägg

X

Bokföring mot inskickat underlag

X

Upprättande av kontrolluppgifter till Skatteverket

X

Upprättande av kontrolluppgifter till mottagare av lön eller arvode

X

4. BOKFÖRING

Löpande bokföring av föreningens transaktioner

X

Leverantörsfakturor

X

Avisering och fakturering

X

Löner, arvoden och utlägg

X

Skatter och avgifter

X

Föreningens övriga ekonomiska transaktioner

X

5. BOKSLUT, RAPPORTERING inkl RÅDGIVNING och MÖTEN

Kvartalsvis periodisering av större resultatpåverkande poster, normalt: räntor, räntebidrag, avskrivningar, skatter, tomträttsavgäld, försäkringar och fjärrvärme

X

Månadsvis avstämning av bankkonton och kund/medlems-fordringar

X

Kvartalsvis avstämning av periodiseringar, leverantörsrekontra, lånereskontra och övriga större poster

X

Avstämd resultatrapport och balansrapport, kvartalsvis

X

Realtidsrapporter, resultatrapport och 30 dagars likviditetsprognos

X

Inom ramen för förvaltningsavtalet ingår årligen 1 (ett) möte med styrelsen på plats hos Nabo

X

Fortsättning: Bilaga 1: EKONOMISK FÖRVALTNING
Ingår
På avrop
6. ÅRSSLUT, FÖRENINGENS SKATTER OCH ÖVRIG MYNDIGHETSFORMALIA

Årsbokslut	X	
Årsredovisning	X	
Budgetunderlag för kommande år	X	
Inkomstdeklaration	X	
Momsdeklaration enligt grunduppgift	X	
Momsregistrering		X
Registrering av föreningen som arbetsgivare		X
Särskilda uppgifter krävda av myndigheter m.fl.		X

7. ÖVRIGA TJÄNSTER OCH TILLÄGGSTJÄNSTER

Förmedling av lån	X	
Övriga upphandlingar		X
Hysesförhandlingar		X
Upprättande av hyresavtal		X
Ekonomisk frågeservice och juristjour (enl bilaga 4)	X	
Ekonomisk och juridisk rådgivning		X
Utbildningar	X	
Kreditupplysningar		X
Upprättande och inlämning av den Allmänna fastighetstaxeringen		X
Skötsel av fonder för inre underhåll		X
Avveckling av fonder för inre underhåll		X

Fortsättning: Bilaga 1: EKONOMISK FÖRVALTNING

Nabo Group AB ansvar omfattar följande, vilket ej ingår i det fasta förvaltningsarvodet:

Förvaltningsstart

Bokföringen skall överlämnas till Nabo Group AB ("förvaltaren") i gott och avstämt skick.

För sådant arbete som är hänförligt till föregående räkenskapsår men som ännu ej är utfört (ex. bokslut, årsredovisning och inkomstdeklaration) tillkommer arvode enligt ordinarie prislista.

Ombesörja betalningspåminnelser

Betalningspåminnelse utgår 7-10 dagar efter förfallen skuld och debiteras enligt aktuell prislista.

Efter påminnelsen informeras föreningen om betalningsstatus och det åligger då föreningen att fatta beslut om vidare åtgärd.

Bilplatser

Föreningen skall ansvara för att i god tid meddela förvaltaren om byten av bilplatser. Eventuell köhantering sköts enligt förvaltarens rutiner.

Förvaltaren skall ändra i förteckningen över bilplatser samt avisera nya innehavaren.

För ändringar av innehavare debiterar förvaltaren föreningen en administrativ avgift enligt prislista. Om föreningen önskar att ett nytt parkeringsavtal ska upprättas utgår en administrativ avgift enligt prislista.

Ansvar

Oavsett om något annat anges i detta avtal, ska Nabo Group AB:s sammanlagda ansvar enligt detta avtal vara begränsat till ett belopp motsvarande det avtalade fasta årliga arvodet [för det aktuella kalenderåret]

Bilaga 2 - FÖRANDE AV LÄGENHETSFÖRTECKNING

1. ÅTAGANDE

Föreningen, i egenskap av Personuppgiftsansvarig, uppdrar åt Nabo Group AB ("förvaltaren"), att som Personuppgiftsbiträde, föra föreningens lägenhetsförteckning i enlighet med Bostadsrättslagen i den omfattning som beskrivs i bostadsrättslagen 9 kap 10 § samt att hantering av personuppgifter sker i enlighet med den allmänna dataskyddsförordningen, Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) praxis och riktlinjer samt annan relevant myndighetsinstruktion

2. AVTALSTID

Avtalet löper från datum för underskrift och i enlighet med förvaltningsavtalet

3. OMFATTNING

Förande av lägenhetsförteckning sker enligt instruktion från Föreningen i separat personuppgiftsbiträdesavtal och följer reglerna i bostadsrättslagen (för förtydligande av förvaltarens behandling av personuppgifter, se Allmänna villkor). Förvaltarens uppdrag omfattar:

- Registrering av nya ägare från kopia på överlåtelsehandling.
- Upprättande av kontrolluppgifter till säljare och Skatteverket avseende överlåtelser.
- Notering och avnotering av pantsättningar efter meddelande av panthavare
- Lämnande av utdrag ur lägenhetsförteckningen enligt Bostadsrättslagen.
- Fakturering av överlåtelse- och pantsättningsavgifter.
- Underrätta panthavare om bostadsrättsinnehavaren har obetald avgift överstigande en (1) månad.

I det fall Föreningens hantering av lägenhetsförteckningen förändras med anledning av lagstiftning eller annan myndighetsinstruktion kommer omfattningen av förvaltarens uppdrag att ändras i motsvarande mån.

4. AVGIFTER

- Uppläggningskostnad: Enligt offert. Om underlag, data eller annan information inte är komplett debiteras timarvode enligt gällande prislista.
- Arvode vid pantsättning debiteras enligt prislista. Arvodet debiteras, om möjligt, medlem i enlighet med föreningens stadgar.
- Arvode vid överlåtelser debiteras enligt prislista. Arvodet debiteras, om möjligt, medlem i enlighet med föreningens stadgar.

5. UPPHÖRANDE och ANSVAR

Senast en vecka efter avtalets upphörande skall förvaltaren överlämna alla handlingar till föreningen.

Oavsett om något annat anges i detta avtal, ska Nabo Group AB:s sammanlagda ansvar enligt detta avtal vara begränsat till ett belopp motsvarande det avtalade fasta årliga arvodet [för det aktuella kalenderåret]

Bilaga 3: KUNDPORTAL

Allmän information

Nabo.se är ett unikt webbverktyg som är specialanpassat för bostadsrättsföreningar för att underlätta arbetet. Det vidareutvecklas ständigt för att ge våra kunder en bättre förvaltning och göra föreningens arbete enklare och mer effektivt.

Tjänsten finns på <http://nabo.se>

Beskrivning av tjänstens nuvarande omfattning

1. KUNDPORTAL - för styrelsen

- Transaktionskonto och likviditetsprognos
- Huvudbok, resultat- och balansrapport
- Bokslut och årsredovisning
- Kundfakturer med åtgärdsanmälan
- Leverantörsfakturer
- Utlägg- och handkassa
- Ärendehantering
- Dokumenthanterare
- Medlems- och lägenhetsförteckning inkl parkeringsuppföljning
- Löner och arvoden
- Aviseringsuppgifter
- Anläggningsregister
- Lånstatus
- Nyheter med utskick
- Personliga konton för inloggning

2. KUNDPORTAL - för medlemmar och boende

- Nyheter och Information, allmän
- Publicerade dokument och information
- Ärendehantering
- Anslagstavla
- Aviseringsuppgifter
- Personliga konton för inloggning

4. KUNDPORTAL - för revisorer

- Transaktionskonto
- Huvudbok, resultat- och balansrapport
- Bokslut och årsredovisning
- Kund- och leverantörsfakturer
- Utlägg- och handkassa
- Ärende- och dokumenthantering
- Medlems- och lägenhetsförteckning inkl parkeringsuppföljning
- Personliga konton för inloggning

Ansvar

Oavsett om något annat anges i detta avtal, ska Nabo Group AB:s sammanlagda ansvar enligt detta avtal vara begränsat till ett belopp motsvarande det avtalade fasta årliga arvudet [för det aktuella kalenderåret]

Bilaga 4: Juridisk rådgivning och Juristjour

Avtalstid

Avtalet gäller tills vidare, och i enlighet med gällande Avtal - förvaltning.

Arvode

Nabos jurister tillhandahåller till Nabo-kunden juridisk rådgivning mot löpande debitering enligt de allmänna uppdagsvillkoren (AU) i dess senaste form.

Som Naboförening erhåller föreningen ett Nabo-kundpris vilket är 10% lägre än externa kunder, som har ett högre timpris.

Juridiska ärenden kan initieras via Kundportalen, hemsidan, eller epost till juridik@nabo.se eller genom att direkt kontakta jurist via e-post eller telefon.

Väljer styrelsen att vid korta ärenden efterfråga juridisk vägledning så erhålls den kostnadsfritt genom att ringa 010-2880035. Juristjouren är bemannad måndag-fredag mellan klockan 09.00-11.00.

Därutöver erbjuds kostnadsfritt olika sk. webinar som Nabo Juridik håller inom olika aktuella ämnesområden samt juridiska artiklar som publiceras i Kundportalen.

Omfattning

Nabo Juridik består av ett stort team fastighetsjurister runt om i Sverige med lång erfarenhet och bred kompetens inom bland annat fastighetsrätt, föreningsrätt, bostadsrätt, entreprenadrätt, ombyggnationer, lokaler och hyresrätt m.m. Föreningens styrelse har, inom ramen för sitt arbete, rätt till kostnadsfri juridisk vägledning genom att ringa Juristjouren. För övriga uppdrag gäller de allmänna uppdagsvillkoren (AU).

Villkor

Nabo tillhandahåller en Juristjour vardagar kl. 09.00-11.00 på telefonnummer 010-2880035.

Den kostnadsfria juridiska vägledningen gäller enbart när styrelsen kontaktar Juristjouren.

Övriga juridiska ärenden som initieras i Ärendehanteraren i webbverktyget, e-post eller direktsamtal med upparbetad kontakt, kommer att debiteras på löpande räkning.

Något rådgivningsansvar gäller inte för Juristjouren utan den är en juridisk vägledning och ansvarsbegränsningar för den juridiska rådgivningen framgår av de allmänna uppdagsvillkoren (AU).

Oavsett om något annat anges i detta avtal, ska Nabo Group AB:s sammanlagda ansvar enligt detta avtal vara begränsat till ett belopp motsvarande det avtalade fasta årliga arvodet [för det aktuella kalenderåret]

Bilaga 5: UTBILDNINGAR & WEBINAR

Utbildning med nyttigt innehåll för både nya och mer erfarna styrelsemedlemmar.

Det är naturligtvis av största vikt att styrelsearbetet flyter på vid inträde av nya styrelsemedlemmar och att de erhåller en adekvat grundläggande utbildning, i juridik men även i hur det dagliga arbetet sköts, exempelvis vid attest av leverantörsfakturor eller då en medlem inkommer med nya panthandlingar för underskrift. Framförallt att detta ger nödvändig trygghet i överlämnandet av arbetsuppgifter.

Vi på Nabo hjälper att göra styrelsearbetet enklare. Därför håller vi regelbundna, gratis webinar och publicerar artiklar med tips och information från våra experter inom ekonomisk förvaltning och juridik. Du hittar all utbildningsmaterial på nabo.se/kunskap

Omfattning

Utbildningsmaterial framtagen av våra experter inom ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och juridik

Typer av utbildningsmaterial:

- Artiklar på nabo.se/kunskap och direkt i kundportalen
- Regelbundna webinar
- Flera utbildningstillfällen i Nabos kundportal under året

Bilaga 6: LÅNEFÖRMEDLINGSTJÄNSTEN, FÖRMEDLINGSUPPDRAG

Mellan Brf Mörtnäshöjden (769642-0004), härnäst under benämningen "Uppdragsgivaren" och Nabo Group AB (559118-7496), härnäst under benämningen "Uppdragstagaren" och gemensamt benämnda Parterna har följande Avtal träffats.

1. Uppdragets art och omfattning

Uppdragsgivaren är i behov av att uppta lån. Uppdragstagaren har därför anlåtits för att förmedla lån till Uppdragsgivaren. Förmedlingsuppdraget innebär att Uppdragstagaren skall ombesörja att Uppdragsgivaren kommer i kontakt med kreditinstitut så att avtal kan tecknas. I förmedlingsuppdraget ingår att en anbudsfrågan tillställs tre (3) kreditinstitut, varav en befintlig långivare eller annan långivare som Uppdragsgivaren väljer. Anbudsfrågan skickas i god tid innan befintliga lån löper ut.

Inkomna offerter skall presenteras av Uppdragstagaren för Uppdragsgivaren. När Uppdragsgivaren har beslutat vilka av kreditinstituten, av de som lämnat anbud, som Uppdragsgivaren vill teckna lån hos, skall Uppdragstagaren ombesörja att låneansökan insänds till valt kreditinstitut.

I förmedlingsuppdraget ingår även att Uppdragstagaren för Uppdragsgivarens räkning efter särskild överenskommelse tar in ytterligare anbudsfrågningar samt i övrigt förhandlar om lånevillkor.

För att Uppdragstagaren ska kunna påbörja upphandlingsprocessen krävs att Uppdragsgivaren säkerställer att uppdragstagaren erhållit nödvändiga uppgifter om aktuella lån.

2. Ersättning

I det fall Uppdragstagaren tar in ytterligare anbud utöver från ovan nämnda tre (3) kreditinstitut samt bistår med förhandling av lånevillkor, utgår ytterligare ersättning utifrån offert.

Låneförmedlingstjänsten är en finansiell tjänst som idag är momsbefriad, vid en förändring av skattereglerna i detta avseende äger uppdragstagaren rätt att momsbelägga tjänsten.

3. Betalningsvillkor

Betalning av arvode sker kvartalsvis i förskott mot faktura med betalningsvillkor om 30 dagar.

4. Uppdragets avslutande samt övriga villkor

Förmedlingsuppdraget löper under förvaltningsavtalstiden och förlängs därefter löpande i enlighet med detta.

Både Uppdragsgivaren och Uppdragstagaren är vidare berättigad att avsluta förmedlingsuppdraget med omedelbar verkan om andra parten åsidosätter sina åligganden i väsentligt avseende eller vid upprepade tillfällen utan att låta sig rättas. Oavsett om något annat anges i detta avtal, ska Nabo Group AB:s sammanlagda ansvar enligt detta avtal vara begränsat till ett belopp motsvarande det avtalade fasta årliga arvodet [för det aktuella kalenderåret]

PRISLISTA EKONOMISK FÖRVALTNING 2024

Andrahandsuthyrning - löpande debitering på medlems avgift	579 kr per styck
Andrahandsuthyrning engångsdebitering på medlems avgift	79 kr per debitering
Andrahandsuthyrning helhetslösning m. Fullmakt	1199 kr per styck
Avisering Papper (debiteras medlem)	49 kr per avi
Godkännande av medlemskap/överlåtelse	1199 kr per styck
Inkassoavgift - Företag (deb. medlem/hyresgäst)	450 kr per styck
Inkassoavgift - Privat (deb. medlem/hyresgäst)	180 kr per styck
Kreditupplysning juridisk person	599 kr per styck
Kreditupplysning privatperson	299 kr per styck
Närvaro på möten, dagtid (innan kl 17)	2 399 kr per möte
Närvaro på möten, kvällstid (efter kl 17)	3 499 kr per möte
Ordförande på stämma	Enligt offert
P-plats/garage upprättande av parkeringsavtal (då kö hanteras av Nabo)	1 199 kr per styck
Upprättande av standardiserat förråds-, parkerings-/garageavtal	1 099 kr per styck
P-plats/garage/förråd, vid byte eller ny innehavare	299 kr per styck
Överlåtelseavgift	3,5% av PBB
Pantsättningsavgift	1,5% av PBB
Påminnelseavgift - Företag (deb. medlem/hyresgäst)	450 kr per styck
Påminnelseavgift - Privat (deb. medlem/hyresgäst)	60 kr per styck
Timdebitering enkla administrativa uppgifter	859 kr per timme
Timdebitering kvalificerat arbete	999 kr per timme
Uppläggningsavgift och bevakning inkassoärende	369 kr per styck
Juridiskt arbete	2550 kr per timme

Mervärdesskatt enligt myndigheternas bestämmelser tillkommer på ovanstående priser. Övriga extratjänster efter avrop mot särskild ersättning. Ovan priser gäller för 2024 års nivå.

Brf Mörtnäshöjden
c/o Carl Ek Fastigheter
Box 55603
102 14 Stockholm

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

-ett samarbete mellan Bostadsrätternas och Söderberg & Partners

Tack för er förfrågan!

Vi har härmed nöjet att lämna offert för er förening på Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen kan endast tecknas av Bostadsrätternas medlemsföreningar och har en komplett omfattning till ett mycket konkurrenskraftigt pris.

Bostadsrätternas medlemsförsäkring är framtagen för att passa era behov som bostadsrättsförening och medlem i Bostadsrätternas. Offerten är baserad på de uppgifter vi fått in från er och det är viktigt att ni går igenom Föreningsuppgifterna i försäkringsofferten, så att de stämmer överens med er förening. Skulle något inte stämma, är det bara att ni meddelar oss detta i samband med teckningen av försäkringen så uppdaterar vi uppgifterna.

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring innehåller bland annat följande unika omfattning

Styrelseansvar – personligt skydd för ledamöterna

Att sitta i en bostadsrättsförenings styrelse innebär att man är personligt ansvarig för de beslut som fattas eller inte fattas. Vår försäkring har ett försäkringsbelopp om hela 5 miljoner kronor per skada och gäller utan självrisk. Förutom att hela styrelsen är täckt inkluderas även lekmannarevisorer, vilket är en unik fördel med Bostadsrätternas försäkring.

Ingen självrisk vid brandskada

Normalt på marknaden är att vald grundsjälvrisk utgår som självrisk vid brandskada. För Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring utgår ingen självrisk!

Begränsat åldersavdrag

För fastighetsförsäkringen gäller ett maximalt åldersavdrag om 200 000kr per skada.

Tilläggsmoment:

Gemensamt bostadsrättstillägg* (Tillägg)

Ett bra bostadsrättstillägg har blivit mycket viktigt för att bostadsrättshavaren ska få ekonomisk hjälp vid skada. Det beror på att ansvaret för att underhålla lägenheten ligger på bostadsrättshavaren. Omfattningen på tilläggen skiljer sig väldigt mycket åt på marknaden och för att ge föreningen en trygghet, att alla medlemmar har ett bästa tänkbara skydd, erbjuds även detta som ett tillägg i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Tillägget kostar 465 kr per bostadsrättslägenhet. Maximalt åldersavdrag vid skada är 20 000 kr.

Tillägget omfattar tre exklusiva moment:

Yt- och tätskikt är två enheter

De skador som är vanligast och kostar mest är vattenskadorna i badrum. Huvuddelen av alla försäkringsbolag ser badrummens yt- och tätskikt (till exempel fuktspärren och kaklet/klinker) som en enhet, något som innebär att ingen ersättning lämnas för varken tätskikt eller ytskikt i det fall skadan anses bero på bristande tätskikt. Bostadsrätternas försäkring ser tätskikt och ytskikt som två enheter. Det innebär att man vid dessa skador ersätter den del som oftast är dyrast, nämligen kakel och/eller klinker.

Avskrivningselimineringsskydd (skydd mot åldersavdrag)

I det fall en egendomsskada leder till följdskada som drabbar annan bostadsrättshavare finns i försäkringslösningen ett avskrivningselimineringsskydd om 100 000 kr per lägenhet.

Allrisk bostadsrätt

Ger ersättning vid plötsligt oförutsedd fysisk skada på den egna fast bekostade inredningen, detta omfattas normalt inte av bostadsrättstillägg eller hemförsäkringar på marknaden.

Underhållsbesiktning* (Tillägg)

Underhållsbesiktningar av alla lägenheter och de allmänna utrymmena i fastigheten är ett mycket bra sätt att få en uppfattning om fastighetens underhållsbehov, för såväl föreningen som enskilda bostadsrättshavare. Tillsammans med Anticimex erbjuder vi en trygghetsbesiktning vart tredje år. Kontakta oss gärna för mer information.

Vi hoppas ni finner vårt förslag konkurrenskraftigt. Välkomna att återkomma om ni har frågor eller önskar teckna försäkringen.

Försäkringsmoment	Årspremie
Grundpremie	21 182 kr
Årspremie	21 182 kr varav arvode ¹ 4 236 kr

¹ Arvodet avser kostnader för försäkringsförmedling och försäkringsförmedlingsadministration.

Med vänliga hälsningar

Söderberg & Partners

Försäkringsnr: **51-10470**

 Försäkringstagare: **Brf Mörttäshöjden**

 Kundnr: **K1015080**

Organisationsnr: 769642-0004

Utskriftsdatum: 2024-11-28

Försäkringsperiod 2024-11-28 t.o.m. 2025-04-30

Premien erläggs årsvis i förskott

Försäkringsbelopp
Självrisk

Föreningsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Värmdö Mörttä 1:886-1:895, Värmdö kommun

Fastighetsadress: Isölvsvägen 44-53, Värmdö

FASTIGHETENS AREA

Bostadsyta: 2 600 kvm

Lokalyta: 0 kvm

Källar- & biyta: 0 kvm

Garage- & förrådsyta: 0 kvm

ÅLDER

Byggnadsår: 2024-2025

Byggnads värdeår/ROT-år: 2024

LÄGENHETER

Totalt antal lägenheter: 20 st varav

- 0 st hyreslägenheter

ÖVRIGT

Byggnadsklass: BKL 3 (Se förklaring i villkoren)

Antal byggnader: 10

Antal våningar: 3

Verksamhet i föreningens lokaler: Ingen

Egendomsförsäkring - Allrisk

Byggnader	Fullvärde	1,0 pbb
- Brand	Fullvärde	Ingen
- Inbrott	Fullvärde	1,0 pbb
- Vatten	Fullvärde	1,0 pbb
Glas	Nödvändiga kostnader	1,0 pbb
Fastighetsmaskin	Fullvärde	1,0 pbb
Värmekulvert ingår utan längdbegränsning	Fullvärde	Se villkor
Fastighets- och kontorsinventarier	Fullvärde	1,0 pbb
Trädgård, tomt och markanläggningar	Fullvärde	1,0 pbb
Arkivalier, originalhandlingar t ex bokföringsböcker, korrespondens, ritningar, datamedia och programlicens	10 pbb	1,0 pbb
Pengar och värdehandlingar:		
- Förvaras i låst värdeskåp enligt minst standard SS3150 eller EN 1143	2 pbb	1,0 pbb
- Förvarade på annat sätt	0,2 pbb	1,0 pbb
- Vid rån och överfall	5 pbb	1,0 pbb
Arbetsstagares egendom (per anställd)	0,2 pbb	1,0 pbb
Boendes personliga egendom som är i föreningens vård	1 miljon kr	1,0 pbb
Boendes självrisk på hemförsäkringen vid brand eller vattenskada	0,1 pbb / lgh	Ingen
Egendom förvarad på annan plats	10 pbb	1,0 pbb

Försäkringsnr: **51-10470**

Försäkringstagare

Brf Mörttäshöjden

Försäkring för merkostnader

Merkostnad för myndighetskrav	100 pbb	1,0 pbb
Merkostnad avseende byggnads särart	100 pbb	1,0 pbb

Avbrottsförsäkring

Ersätter avgift, hyresförlust och/eller extrakostnader om byggnad blir helt eller delvis oanvändbar:

- vid hyresförlust	Faktisk förlust, max 24 mån	1,0 pbb
- vid extrakostnader	12 månader, nödvändiga kostnader	1,0 pbb
- vid extrakostnader vid brand eller vattenskada	0,1 pbb/dygn och lgh, max 5 dygn	1,0 pbb

Ansvarsförsäkring (fastighetsägaransvar)

Gäller för skadeståndsskyldighet avseende person- och sakskada.	10 miljoner kr per skada, dock max 20 miljoner kr/år	0,2 pbb
Hyrd lokal	10 miljoner kr per skada, dock max 20 miljoner kr/år	0,2 pbb
Miljöansvar	50 pbb	1,0 pbb

Styrelseansvar

Ersätter personligt skadeståndsansvar för VD och styrelse.	5 miljoner per skada/försäkringsår	Ingen
--	------------------------------------	-------

Gäller för styrelseledamot i bostadsrättsförening och skyddar för personligt betalningsansvar för ren förmögenhets skada (ex. skadeståndskrav från medlem som anser att styrelseledamot förfarit försumligt). Även lekmannarevisor omfattas.

Byggherreansvar

Sak- & personsador	10 miljoner kr	1,0 pbb
Rena förmögenhetssador	1 miljon kr	1,0 pbb

Entreprenadförsäkring i egen regi

Försäkringskydd ingår vid renovering, om- och tillbyggnad	Arbeten 50 pbb, ROT 25 pbb, hjälpmedel 2 pbb	0,5 pbb
---	--	---------

Ombyggnadsförsäkring

Ersätter skada på föreningens byggnad, i samband med ombyggnation (Se villkor för självrisk)	500 000 kr per skada Max 1 miljon kr per försäkringsår	1,0 pbb
--	---	---------

Rättsskyddsförsäkring

Omfattar rättsskydd vid tvist. Försäkringen ersätter skäligen rättegångs- och ombudskostnader. Omfattar även skatte- och hyrestvist i hyresnämnden, Kronofogdemyndighet samt miljöbrott.	10 pbb per skada. Max 1 miljon per försäkringsår	0,2 pbb samt 20% av överskjutande kostnad
--	---	---

Förmögenhetsbrottsförsäkring

Ersätter föreningens förlust som arbetstagare, styrelseledamot eller funktionär förorsakat på grund av t ex försäkring, bedrägeri eller stöld.	45 pbb	0,5 pbb
--	--------	---------

Skadeståndgaranti

Ger ersättning om en boende, hyresgäst eller bostadsrättshavare orsakar skada på fastigheten och inte har hemförsäkring.	15 pbb	0,1 pbb
--	--------	---------

Försäkringsnr: **51-10470**

Försäkringstagare

Brf Mörttäshöjden

Olycksfallsförsäkring

Ersätter personskada som drabbar boende, besökare samt förtroendevalda inom fastigheten samt boende, självförvaltare eller förtroendevalda som utför syssla eller reser på föreningens uppdrag.

10 pbb

Ingen

Krisförsäkring

Omfattar kostnader för krishantering, t ex psykologbesök i samband med ersättningsbar rån-/eller överfallskada.

10 behandlingar/skada

Ingen

Transportförsäkring

Försäkringen gäller för plötligt och oförutsedd skada på eller förlust av försäkrad egendom under transport inom Norden.

2 pbb

1,0 pbb

Försäkringen gäller för transport av försäkringstagarens egendom som medlem transporterar för försäkringstagarens räkning med eget, leasat eller hyrt fordon.

Saneringsavtal (Anticimex)

Husbock

4 miljoner kr

Ingen

Sanering av bostadsohyra

Saneringskostnaden

Ingen

Sanering vid sent upptäckt dödsfall

4 miljoner kr

Ingen

Cistern- och oljeskadeförsäkring

Cistern - Med cistern avses en reservoar, tank eller annan behållare för förvaring av vatten eller andra vätskor.

10 pbb

1,0 pbb

Oljeskada - Försäkringen gäller för skada genom oberäknad utströmning av olja (även bergrum) med tillhörande rörsystem.

30 pbb

1,0 pbb

Total årspremie**21 182 kr**

I premien ingår arvode på 20% till Söderberg & Partners för försäkringsförmedling och försäkringsförmedlingsadministration.

2025 års pbb är 58 800 kr

Försäkringsnr: **51-10470**

Försäkringstagare

Brf Mörttäshöjden

Allmänt

Ovanstående är en kort sammanfattning av gällande försäkring. Fullständig omfattning framgår av försäkringsvillkoren:

- K302:5 - Allmänna avtalsbestämmelser
- B330:D v.3 - Grundvillkor
- B388:8 - Bostadsrättsförsäkring
- B338:4 - Förmögenhetsbrottsförsäkring
- B351:4 - Saneringsavtal och Husbocksförsäkring

Försäkringsvillkoren finns tillgängliga på www.soderbergpartners.se/bostadsrattarna

Försäkringen kan endast tecknas av bostadsrättsföreningar som är medlemmar i Bostadsrätternas.

Försäkringsgivare

Folksam ömsesidig sakförsäkring

Organisationsnummer: 502006-1619

Adress: Bohusgatan 14, 116 67 Stockholm

Hemsida: www.folksam.se

Självrisk

Självrisken är den del av skadan som ni måste betala själv. Vald självrisk framgår av försäkringsbeviset. Genom att höja grundsjälvrisken finns möjlighet att få lägre premie. För vissa skadehändelser gäller dock särskilda självrisken. Dessa framgår av försäkringsvillkoren. Om särskild självrisk finns gäller alltid lägst denna. Om vald grundsjälvrisk är högre än den särskilda självrisken gäller den högre självrisken.

Säkerhetsföreskrifter

Försäkringsvillkoren innehåller ett flertal så kallade säkerhetsföreskrifter som ni, anlitate entreprenörer eller andra uppdragstagare måste följa. Syftet med dessa föreskrifter är att förhindra skador. Om dessa inte följs kan ersättning vid skada minskas eller helt utebli.

Byggnadsklass (BKL)

BKL1 - Byggnader som påverkas i ringa omfattning av brand och som inte medverkar till brandspridning. Alla byggnadsdelar (ytterväggar, stomme, tak mellanbotten) av sten eller betong eller två eller fler mellanbottnar (bjälklag) och alla av sten eller betong, oavsett utförande av ytterväggar, stomme och tak.

BKL2 - Byggnader som påverkas av brand utan att medverka till brandspridning, men hindrar inte brandspridning i väsentlig omfattning. Alla ytterväggar av sten eller betong men byggnadssättet är inte hänförligt till klass 1, då fastigheten inte hindrar brandspridning i väsentlig omfattning. Ex. stål- eller plåtbyggnad.

BKL3 - Ytterväggar av trä eller trävägg skyddad med revetering. Byggnaden deltar i brand och medverkar till brandspridning.

Försäkringens giltighet

Observera att försäkringen endast gäller under förutsättning att premien är betald i rätt tid.

Prisbasbelopp (Pbb)

Prisbasbeloppet för år 2024 är 57 300 kr

Prisbasbeloppet för år 2024 är 58 800 kr

Försäkringsnr: **51-10470**

Försäkringstagare

Brf Mörttäshöjden

Kontaktuppgifter

Skadeanmälan

Vid skada ska detta anmälas till Folksam som hanterar skaderegleringen.

Vid anmälan anger ni ert **organisationsnummer**.

Vid skador på fastigheten (t.ex Brand- eller vattenskada)

Telefon: 08-772 68 70

E-post: foretag.bygg@folksam.se

Telefontider: 09.00 - 17.00 Måndag - fredag

Hemsida: www.folksam.se/foretag/anmal-skada-foretag

Vid övriga skador (t.ex ansvar, olycksfall m.m)

Telefon: 08-772 80 20

E-post: foretagsskada@folksam.se

Vid rättsskyddsärenden

Telefon: 08-772 81 50

E-post: rattsskydd@folksam.se

Vid akut skada efter kl. 17.00 och under helger, ring Folksams Jour: 0771-45 00 00

Vid problem med skadedjur och sanering av sent upptäckt dödsfall - Anticimex

Vid problem med skadedjur och sanering ska detta anmälas till Anticimex. Ange att ni har Bostadsrätternas fastighetsförsäkring med Folksam som försäkringsgivare.

Kontaktuppgifter - Anticimex

Telefon: 0752- 45 10 00

E-post: kundservice@anticimex.se

Hemsida: www.anticimex.se

Vid frågor eller råd angående er försäkring

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring administreras och förmedlas av Söderberg & Partners

Adress: Fredsgatan 12, 111 52 Stockholm

Telefon: 08-700 51 70

E-post: bostadsratterna@soderbergpartners.se

Hemsida: www.soderbergpartners.se/bostadsratterna