

KOSTNADSKALKYL

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTBLICKEN VILAN

UPPSALA KOMMUN



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Bostadsrättsföreningens syfte	3
Förvärv av fast egendom	3
Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt.....	3
2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA	5
Fastigheterna	5
Byggnaderna.....	6
Bostäderna	7
Gemensamma installationer.....	7
Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra	8
Underhållsbehov.....	8
3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD.....	9
4. FINANSIERINGSPLAN	10
Övriga upplysningar	10
5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	11
Kapitalkostnader.....	11
Driftkostnader & övriga kostnader	11
Driftkostnader år 1	12
Kostnader som debiteras separat	13
6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN.....	14
Flöden år 1	14
Flöden år 1 – 20	15
Ställda antaganden.....	16
7. KÄNSLIGHETSANALYS.....	17
Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation	17
8. LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	18
9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR	19
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	20
11. BILAGOR	21
BILAGA 1 – Ränteoffert från SoliFast.....	21
BILAGA 2 – Offert ekonomisk förvaltning från Nabo	21
BILAGA 3 – Offert försäkring från Bostadsrätterna	21

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningens syfte

Bostadsrättsföreningen Utblicken Vilan med organisationsnummer 769641-5269

(**"Bostadsrättsföreningen"**) har sitt säte i Uppsala kommun, Uppsala län. Bostadsrättsföreningen är en s.k. äkta privatbostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Bostadsrättsföreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen uppför 12 bostadsrätter i form av radhus i tre längor på fastigheterna Uppsala Sävja 2:8 – 2:13 (**"Fastigheterna"**). Upplåtelseformen och medlemmarnas rätt i

Bostadsrättsföreningen kallas för bostadsrätt, medlemmarna kallas för bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningens 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.

Förvärv av fast egendom

Bostadsrättsföreningen har förvärvat Fastigheterna genom förvärv av samtliga aktier i Carl Ek Fastigheter Sävja Mark AB org.nr 559367-3873 (**"Bolaget"**). Bolagets enda tillgångar var vid förvärvstidpunkten Fastigheterna samt fastigheterna Uppsala Sävja 2:14 – 2:21.

Bostadsrättsföreningen har därefter förvärvat Fastigheterna från Bolaget till Fastigheternas skattemässiga restvärde samt överlåtitt fastigheterna Uppsala Sävja 2:14 – 2:21 till CEF Utblicken Vilan 2 AB. Detta resulterar inte i någon uttagsbeskattning för Bostadsrättsföreningen.

Fastigheterna utgjordes ursprungligen av fastigheterna Uppsala Sävja 2:8 och 8:17 vilka har styckats till totalt 14 fastigheter, av vilka sex (6) stycken utgör Fastigheterna.

Inflyttning och upplåtelse av bostadsrätt

Bygglov på Fastigheterna beviljades i januari 2025, startbesked väntas erhållas under Q1 2025 och byggstart väntas ske under Q2 2025. Färdigställandet och inflyttning i bostäderna beräknas preliminärt ske Q2 2026. Upplåtelse av bostadsrätt förväntas ske ca en månad innan inflyttning.

Insatsgaranti kommer att användas som säkerhet för att få tillstånd hos Bolagsverket att upplåta bostadsrätt för det fall slutlig anskaffningsutgift inte föreligger vid tidpunkt för upplåtelse.

Bostädernas taxeringsvärde när de är färdigställda har uppskattats med hjälp av Skatteverkets beräkningssystem, d.v.s. det slutliga taxeringsvärdet har uppskattats.

Beräknat slutligt taxeringsvärde

	Byggnad	Tomt	Summa
<i>Lägenhetstyp</i>			
Lägenhet 1	2 045 000 kr	1 281 000 kr	3 326 000 kr
Lägenhet 2	2 045 000 kr	1 281 000 kr	3 326 000 kr
Lägenhet 3	2 045 000 kr	1 199 000 kr	3 244 000 kr
Lägenhet 4	2 045 000 kr	1 199 000 kr	3 244 000 kr
Lägenhet 5	2 045 000 kr	1 206 000 kr	3 251 000 kr
Lägenhet 6	2 045 000 kr	1 206 000 kr	3 251 000 kr
Lägenhet 7	2 045 000 kr	1 205 000 kr	3 250 000 kr
Lägenhet 8	2 045 000 kr	1 205 000 kr	3 250 000 kr
Lägenhet 9	2 045 000 kr	1 196 000 kr	3 241 000 kr
Lägenhet 10	2 045 000 kr	1 196 000 kr	3 241 000 kr
Lägenhet 11	2 045 000 kr	1 197 000 kr	3 242 000 kr
Lägenhet 12	2 045 000 kr	1 197 000 kr	3 242 000 kr
<i>Summa</i>	<i>24 540 000 kr</i>	<i>14 568 000 kr</i>	<i>39 108 000 kr</i>

2. FRAMSTÄLLNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheterna

Fastigheterna är belägna i nära anslutning till varandra på Källarbäcksvägen i området Vilan i Uppsala kommun. Vilan ligger med närhet till skog och grönområden. Kommunikationerna till centrala Uppsala är goda både via stadsbuss, via cykelvägar samt nära anslutning till E4:an. Varje bostad kommer att disponera över en egen uteplats. Till bostäderna kommer det även att finnas parkeringsplatser, en (1) per radhusbostad.

Fastighetsbeteckningar	Uppsala Sävja 2:8 – 2:13
Adresser	Källarbäcksvägen 54, 757 52 Uppsala
Tomtareal	937 kvm, 709 kvm, 730 kvm, 725 kvm, 702 kvm och 703 kvm
Planbestämmelser	Detaljplan Stjälksömmen (f.d. Sävja tennisklubb), 0380K-P2022/1
Upplåtelseform	Bostadsrätt
Gemensamhetsanläggningar	Uppsala Sävja GA:24 (ändamål väg, sophanteringsyta och grönområde)
Servitut	-
Lägenheter	12 stycken
Lokaler	0 stycken
Byggnadsutformning	3 stycken huskroppar med 2 våningar
Taxeringsmässigt värdeår	2024-2026
Kommunalt vatten och avlopp	Kommer att vara ansluten till kommunala vatten och avloppsanläggningen, hanteras av Bostadsrättsföreningen. Fasta VA-kostnader ingår i avgiften, förbrukningskostnader debiteras respektive hushåll baserat på schablon som beslutas av Bostadsrättsföreningens styrelse
Försäkring	Fullvärde från och med avslutad slutbesiktning, dessförinnan står totalentreprenör för försäkringen som

är allrisk- och egendomsförsäkring. I försäkringen efter
entreprenadtiden ingår egendomsförsäkring,
styrelseansvarsförsäkring och kollektiv
olycksfallsförsäkring. Styrelseansvarsförsäkring
föreligger även för tiden innan och under
entreprenadtiden.
Hemförsäkring står respektive bostadsrättshavare för.
Även bostadsrättstillägg är bostadsrättshavarnas ansvar
att ha tecknat.

Byggnaderna

Byggnadsår	2025/2026
Uppförande	Totalentreprenad, entreprenör står således för risken under garantitiden som gäller till och med 5 år efter slutbesiktigad entreprenad följt av fem års ansvarstid för väsentliga fel.
Grundläggning	Gjuten betongplatta på mark med 300 mm underliggande cellplastisolering
Bärande konstruktioner	Ytterväggar i trä, vissa innerväggar i trä
Stomme	Trä
Fasad	Trä
Yttertak	Betongplattor
Bjälklag	Trä
Fönster	3-glas, trä och aluminium
Ytterdörrar	Mörk
Uteplatser	Varje lägenhet kommer att ha en egen uteplats med möjlighet till altan
Källare	-
Vind	-
Total boarea	1 800 kvm
Boarea per lägenhet	Se 8. <i>Lägenhetsförteckning</i> i denna kostnadskalkyl

Bostäderna

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av tre (3) radhus. Radhusen kommer att omfatta fyra (4) bostäder vardera. I radhusen kommer respektive bostad att vara ca 150 kvm BOA.*

Uppvärmning	Frånluftsvärmepump-vattenburen golvvärme på nedervåning, vattenburna radiatorer på övervåning
El	3-fas el, separata abonnemang
Ventilation	Frånluft i värmepumpen & 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
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
Förvaring	Walk-in-closet i stora sovrummet. Förråd ingår till varje bostadsrätt
Invändiga väggar & tak	Vitmålade
Golv	Ekparkett i sovrum, vardagsrum, kök, allrum; klinkers i hall, badrum, tvättstuga
Bredband	5G, som respektive bostadsrättshavare beställer och tecknar abonnemang för

Gemensamma installationer

Tomtmark	Gräsmatta, grusgångar
----------	-----------------------

*Mätning har gjorts på ritning

Beskrivning av husens placering i förhållande till varandra

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 40 kronor/kvm enligt Bostadsrättsföreningens framtida ekonomiska plan, vilken finansieras genom årsavgifterna. Stadgarna säkerställer lägsta årliga avsättning om 20 kronor/kvm och år. För inre underhåll, uteplatserna och uppvärmning ansvarar bostadsrättshavarna själva för underhåll. Underhåll för interiöra installationer efter ansvarstiden ansvarar respektive bostadsrättshavare själv för.

3. FÖRVÄRV AV FASTIGHET VID NYBYGGNAD

Förvärvet omfattar boarea om totalt 1 800 kvm, vilket Bostadsrättsföreningen anskaffat genom ett s.k. indirekt förvärv (se 1. *Förvärv av fast egendom*). Lägenheterna säljs till slutkund med bostadsrätt. Förvärvskostnaden nedan utgör den beräknade preliminära kostnaden för Bostadsrättsföreningen.

Förvärv av fastighet vid nybyggnad

Anskaffningsvärde (preliminärt)	Belopp
<i>Varav:</i>	
Köpeskillning fastigheter	1 682 330 kr
Lagfart	72 612 kr
Pantbrev	467 928 kr
Entreprenad	43 699 286 kr
Övriga kostnader	28 964 244 kr
Summa total anskaffningsutgift	74 886 400 kr

Kassabehållning	50 000 kr
-----------------	-----------

Finansiering	Belopp	Per kvm BOA
Insatser & upplåtelseavgifter	51 540 000 kr	28 633 kr
Lån	23 396 400 kr	12 998 kr
Summa finansiering	74 936 400 kr	

Bostadsyta	Area
Bostadsarea	1 800
Biarea	0
Totalarea	1 800

4. FINANSIERINGSPLAN

Finansieringsplan	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering
Banklån år 1*	23 396 400 kr	2,90 %	678 496 kr	- kr
Medlemsinsatser & upplåtelseavgifter	51 540 000 kr			
Summa lån, insatser & upplåtelseavgifter	74 936 400 kr			

Övriga upplysningar

Som säkerhet för lånen ställs pantbrev. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån ränteffert 2025-02-05. Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

Carl Ek Fastigheter Projekt 5 AB, org.nr 559374-1936 ("Garanten") har lämnat en räntegaranti till Bostadsrättsföreningen. Garanten garanterar gentemot Bostadsrättsföreningen att i det fall att de faktiska räntekostnaderna skulle överstiga de beräknade räntekostnaderna i denna kostnadskalkyl under period(erna) angiven nedan och med räntenivå(er) angiven nedan, till Bostadsrättsföreningen, erlägga ett belopp motsvarande mellanskillnaden upp till en total kapitalkostnad beräknad med en maximal ränta (takränta för räntekompensation) angiven nedan. Eventuell mellanskillnad betalas kvartalsvis i förskott.

Period	Ränta i kostnadskalkyl	Takränta för räntekompensation	Maximal räntekompensation
År 1	2,90%	3,29 %	0,39 %
År 2	3,04 %	3,29 %	0,25 %
År 3	3,18 %	3,29 %	0,11 %

* Amortering sker efter år 10 med ca 1,11 % av det utestående lånebeloppet.

5. BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader

År 1

Räntor 678 496 kr

Baserad på ränteoffert (bilaga 1)

Planenliga avskrivningar 732 041 kr

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

Driftkostnader & övriga kostnader

År 1

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning 36 250 kr

Baserad på offert från Nabo (Bilaga 2)

Försäkring 14 665 kr

Baserad på offert från Bostadsrätterna (Bilaga 3)

Vatten & avlopp exkl. förbrukning 41 187 kr

Beräknad med hjälp av gällande VA-taxa hos Uppsala Vatten och Avfall AB, förbrukningskostnaden som Uppsala Vatten och Avfall AB 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. Skötsel av bostäder, förråd och egen tomt (inklusive parkering) ansvarar respektive bostadsrättshavare för

Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift 0 kr

Bostadsrättsföreningar med nyproduktion är befriade från fastighetsavgift de första 15 åren

Övrigt 10 000 kr

Driftkostnader år 1

Driftkostnader	År 1
Försäkringar	14 665 kr
Ekonomisk förvaltning	36 250 kr
Vatten & avlopp exkl. förbrukning	41 187 kr
Skötsel & renhållning	10 000 kr
Övrigt	10 000 kr
Summa driftkostnader	112 102 kr

Övriga externa kostnader

Fastighetsskatt	- kr
Fastighetsavgift	- kr
Summa övriga externa kostnader	- kr

Räntenetto

Ränteintäkter	- kr
Räntekostnader	678 496 kr
Summa räntenetto	678 496 kr

Kostnader som debiteras separat

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

Värme

Radhuslägenhet: ca 990 kr/mån med en förbrukning om 5950 kWh/år

Hushållsel

Radhuslägenhet: ca 900 kr/mån med en förbrukning om 5 400 kWh/år

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

Radhuslägenhet ca 340 kr/mån

Beräknad med grund i gällande VA taxa hos Uppsala Vatten och Avfall AB utgår ifrån ett antagande om en årlig förbrukning om ca 40 m³/person/år och ett antagande om att det bor 4 personer per radhuslägenhet. Notera att denna kostnad faktureras bostadsrättshavare utifrån ovan schablon.

Sophämningskostnad

Per lägenhet ca 210 kr/mån med 2 st fyrfackskärl per lägenhet och hämtning 26 ggr/år

Hemförsäkring

Radhuslägenhet ca 400 kr/månad

Uppskattningar gjorda av Compricer.se

6. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS PROGNOTISERADE FLÖDEN

Flöden år 1

Resultatprognos	År 1	Per kvm BOA
Årsavgifter	863 712 kr	480 kr
Hysesintäkter/lokal	- kr	
Övriga intäkter (VA förbrukning)	78 708 kr	
Summa intäkter	942 420 kr	
Driftkostnader	- 112 102 kr	- 62 kr
Vatten och avlopp förbrukning	- 78 708 kr	
Reparationer och underhåll	- kr	
Övriga externa kostnader	- kr	
Avskrivningar	- 732 041 kr	
Räntekostnader	-678 496 kr	
Summa kostnader	-1 601 346 kr	
Årets resultat	-658 926 kr	
Avsättning underhållsfond	72 000 kr	
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	942 420 kr	
Summa kostnader	-1 601 346 kr	
Återföring avskrivningar	732 041 kr	
Kassaflöde från löpande drift	73 115 kr	41 kr
Amorteringar	- kr	
Summa kassaflöde	73 115 kr	
Ytor	Area (kvm)	
Bostadsarea	1 800	
Biarea	-	
Totalarea	1 800	

Flöden år 1 – 20

Resultatprognos										
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
Årsavgifter	863 712 kr	898 260 kr	934 191 kr	971 559 kr	1 010 421 kr	1 050 838 kr	1 229 331 kr	1 278 505 kr	1 555 497 kr	1 819 711 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)	78 708 kr	80 282 kr	81 888 kr	83 526 kr	85 196 kr	86 900 kr	94 063 kr	95 945 kr	105 931 kr	0 kr
Summa intäkter	942 420 kr	978 543 kr	1 016 079 kr	1 055 084 kr	1 095 617 kr	1 137 738 kr	1 323 395 kr	1 374 449 kr	1 661 427 kr	1 819 711 kr
Driftkostnader	-112 102 kr	-114 344 kr	-116 631 kr	-118 963 kr	-121 342 kr	-123 769 kr	-133 972 kr	-136 651 kr	-150 874 kr	-163 311 kr
Vatten & avlopp förbrukning	-78 708 kr	-80 282 kr	-81 888 kr	-83 526 kr	-85 196 kr	-86 900 kr	-94 063 kr	-95 945 kr	-105 931 kr	
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-45 000 kr	0 kr	0 kr	-180 000 kr
Fastighetsavgift	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-172 658 kr	-186 890 kr
Avskrivningar	-732 041 kr	-732 041 kr	-732 041 kr	-732 041 kr	-732 041 kr	-732 041 kr	-732 041 kr	-732 041 kr	-732 041 kr	-732 041 kr
Räntekostnader	-678 496 kr	-711 251 kr	-744 006 kr	-769 742 kr	-769 742 kr	-769 742 kr	-769 742 kr	-765 465 kr	-722 702 kr	-688 491 kr
Summa kostnader	-1 601 346 kr	-1 637 917 kr	-1 674 565 kr	-1 704 271 kr	-1 708 321 kr	-1 712 452 kr	-1 774 818 kr	-1 730 102 kr	-1 884 205 kr	-1 950 733 kr
Årets resultat	-658 926 kr	-659 375 kr	-658 486 kr	-649 187 kr	-612 704 kr	-574 714 kr	-451 423 kr	-355 652 kr	-222 778 kr	-131 022 kr
Avsättning underhållsfond	72 000 kr	72 000 kr	72 000 kr	72 000 kr	72 000 kr	72 000 kr	72 000 kr	72 000 kr	72 000 kr	72 000 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	259 960 kr	259 960 kr	259 960 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	942 420 kr	978 543 kr	1 016 079 kr	1 055 084 kr	1 095 617 kr	1 137 738 kr	1 323 395 kr	1 374 449 kr	1 661 427 kr	1 819 711 kr	
Summa kostnader	-1 601 346 kr	-1 637 917 kr	-1 674 565 kr	-1 704 271 kr	-1 708 321 kr	-1 712 452 kr	-1 774 818 kr	-1 730 102 kr	-1 884 205 kr	-1 950 733 kr	
Återföring avskrivningar	732 041 kr	732 041 kr	732 041 kr	732 041 kr	732 041 kr	732 041 kr	732 041 kr	732 041 kr	732 041 kr	732 041 kr	
<i>Kassaflöde från löpande drift</i>	<i>73 115 kr</i>	<i>72 666 kr</i>	<i>73 555 kr</i>	<i>82 854 kr</i>	<i>119 337 kr</i>	<i>157 327 kr</i>	<i>280 618 kr</i>	<i>376 388 kr</i>	<i>509 263 kr</i>	<i>601 018 kr</i>	<i>22 kr</i>
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	-259 960 kr	-259 960 kr	-259 960 kr	
Summa kassaflöde	73 115 kr	72 666 kr	73 555 kr	82 854 kr	119 337 kr	157 327 kr	280 618 kr	116 428 kr	249 303 kr	341 058 kr	
Ackumulerat kassaflöde exkl. förändringar rörelsekapital	123 115 kr	195 781 kr	269 336 kr	352 189 kr	471 526 kr	628 853 kr	1 625 394 kr	1 741 822 kr	2 996 753 kr	4 481 071 kr	
Ackumulerat resultatmässigt underskott	-658 926 kr	-1 318 300 kr	-1 976 786 kr	-2 625 973 kr	-3 238 677 kr	-3 813 391 kr	-5 745 013 kr	-6 100 666 kr	-7 206 139 kr	-7 610 143 kr	
Avskrivningar + avsättning till underhållsfond	804 041 kr	804 041 kr	804 041 kr	804 041 kr	804 041 kr	804 041 kr	804 041 kr	804 041 kr	804 041 kr	804 041 kr	
Prognosförutsättningar											
Räntesats lån	2,90% %	3,04%	3,18%	3,29%	3,29%	3,29%	3,29%	3,29%	3,29%	3,29%	
Inflationstakt	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	

Ställda antaganden

Årsavgifter beräknas i förhållande till andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna kostnadskalkyl är andelstal fördelat utifrån insatser. Inflationen antas hållas konstant på 2%. Beräknad ränta har gjorts på genomsnittliga förväntade skulder. Räntenivåer i denna plan har utgått ifrån räntebott (2025-02-05).

7. KÄNSLIGHETSANALYS

Beräknade årsavgifter år 1 – 20 vid olika antaganden om ränta och inflation

Beräknade årsavgifter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 11	År 16	År 20
<i>Förändring årsavgifter vid ränta</i>	863 712 kr	898 260 kr	934 191 kr	971 559 kr	1 010 421 kr	1 050 838 kr	1 229 331 kr	1 278 505 kr	1 555 497 kr	1 819 711 kr
<i>upp 1%</i>	1 097 676 kr	1 132 224 kr	1 168 155 kr	1 205 523 kr	1 244 385 kr	1 284 802 kr	1 463 295 kr	1 511 169 kr	1 775 163 kr	2 028 979 kr
<i>upp 2%</i>	1 331 640 kr	1 366 188 kr	1 402 119 kr	1 439 487 kr	1 478 349 kr	1 518 766 kr	1 697 259 kr	1 743 833 kr	1 994 829 kr	2 238 247 kr
<i>upp 3%</i>	1 565 604 kr	1 600 152 kr	1 636 083 kr	1 673 451 kr	1 712 313 kr	1 752 730 kr	1 931 223 kr	1 976 497 kr	2 214 495 kr	2 447 514 kr
<i>upp 4%</i>	1 799 568 kr	1 834 116 kr	1 870 047 kr	1 907 415 kr	1 946 277 kr	1 986 694 kr	2 165 187 kr	2 209 162 kr	2 434 161 kr	2 656 782 kr
<i>ned 1%</i>	629 748 kr	664 296 kr	700 227 kr	737 595 kr	776 457 kr	816 874 kr	995 367 kr	1 045 841 kr	1 335 830 kr	1 610 443 kr
<i>ned 2%</i>	395 784 kr	430 332 kr	466 263 kr	503 631 kr	542 493 kr	582 910 kr	761 403 kr	813 176 kr	1 116 164 kr	1 401 175 kr
<i>Förändring årsavgifter vid inflation</i>										
<i>upp 1%</i>	865 553 kr	900 124 kr	936 077 kr	973 468 kr	1 012 354 kr	1 052 795 kr	1 231 391 kr	1 280 591 kr	1 557 725 kr	1 822 064 kr
<i>upp 2%</i>	867 394 kr	901 987 kr	937 964 kr	975 378 kr	1 014 288 kr	1 054 753 kr	1 233 451 kr	1 282 678 kr	1 559 954 kr	1 824 417 kr
<i>upp 3%</i>	869 235 kr	903 851 kr	939 850 kr	977 287 kr	1 016 221 kr	1 056 711 kr	1 235 511 kr	1 284 764 kr	1 562 183 kr	1 826 770 kr
<i>upp 4%</i>	871 076 kr	905 714 kr	941 736 kr	979 197 kr	1 018 155 kr	1 058 668 kr	1 237 570 kr	1 286 851 kr	1 564 411 kr	1 829 123 kr
<i>ned 1%</i>	861 871 kr	896 397 kr	932 305 kr	969 649 kr	1 008 487 kr	1 048 880 kr	1 227 272 kr	1 276 418 kr	1 553 268 kr	1 817 358 kr
<i>ned 2%</i>	860 030 kr	894 534 kr	930 418 kr	967 739 kr	1 006 554 kr	1 046 922 kr	1 225 212 kr	1 274 332 kr	1 551 039 kr	1 815 005 kr

8. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Antal RoK	BOA (kvm)	Insats	per kvm BOA	Andels-tal	Upplåtelse - avgift	Årsavgift	Månads- avgift
1	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
2	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
3	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
4	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
5	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
6	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
7	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
8	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
9	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
10	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
11	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
12	5	150	4 000 000 kr	26 667 kr	8,333%	295 000 kr	71 976 kr	5 998 kr
		1 800	48 000 000 kr			3 540 000 kr	863 712 kr	71 976 kr

Årsavgifterna är fördelade enligt lägenheternas andelstal, vilket beslutas av styrelsen. I denna kostnadskalkyl är andelstal fördelat utifrån insatser. Alla bostadsrättshavare skall till Bostadsrättsföreningen erlägga årsavgift.

9. NYCKELTALSBERÄKNINGAR

Nyckeltal

Anskaffningsvärde per kvm BTA *	34 289 kr
Insatser & upplåtelseavgift per kvm BOA	28 633 kr
Lån per kvm BOA	12 998 kr
Årsavgift per kvm BOA	480 kr
Enskilda genomsnittliga förbrukningsavgift utöver årsavgift per kvm BOA	225 kr
Driftkostnader per kvm BOA	62 kr
Hysesintäkter per kvm uthyrd area	0 kr
Kassaflöde per kvm BOA	41 kr
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar per kvm BOA	447 kr

* Baserat på 2 184 kvm BTA

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga *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 Bostadsrättsföreningens ekonomi inte skall äventyras.
2. *Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse* får, i enlighet med Bostadsrättsföreningens 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 Bostadsrättsföreningens stadgar, av vilka bland annat framgår vad som gäller vid Bostadsrättsföreningens upplösning.
5. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifterna angående Fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till tidpunkten vid för planens upprättande kända kostnader och är preliminära.
6. Tillstånd att upplåta bostadsrätt kommer att sökas hos Bolagsverket i enlighet med bostadsrättslagen (1991:614) 4 kap, 2 §.
7. Bostadsrättshavarna skall utan särskild ersättning hålla bostäderna tillgängliga under ordinarie arbetstid för entreprenörernas eventuella utförande av efterarbete och garantiarbete.
8. Någon rätt för bostadsrättshavarna att utkräva ersättning eller nedsättning av årsavgiften på grund av olägenheter av pågående arbeten på, eller omkring, Bostadsrättsföreningens fastigheter föreligger inte.

Ort: Uppsala
Datum: 2025-02-26

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UTBLICKEN VILAN

William Lundgren

William Lundgren

AW

Annie Wattström

Carl-Johan Chambers

Carl-Johan Chambers

11. BILAGOR

BILAGA 1 – Ränteffert från SoliFast

BILAGA 2 – Offert ekonomisk förvaltning från Nabo

BILAGA 3 – Offert försäkring från Bostadsrätterna



ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 6 § bostadsrättslagen, granskat den digitalt daterade kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Utblicken Vilan* med organisationsnummer 769641-5269 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.

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. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av kalkylen att besöka fastigheten.

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)

JÖNKÖPING, (digitalt signerad)



Anders Uby



Kristofer Björk

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

Aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i Carl Ek Fastigheter Sävja Mark AB mellan

Brf Utblicken Sävja och Carl Ek Fastigheter Projekt 5 AB, 2022-12-11

Beräkningar taxeringsvärden

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2025-02-18

Beviljat bygglov, Uppsala kommun, 2025-0107

Kostnadskalkyl

Offert ekonomisk förvaltning, Nabo Group AB, 2025-02-05

Offert fastighetsförsäkring, Bostadsrätternas medlemsförsäkring, 2025-02-03

Registreringsbevis, Brf Utblicken Vilan, 2025-02-18

Registreringsbevis, Carl Ek Fastigheter Projekt 5 AB, 2025-02-18

Ritningar och situationsplan

Räntegaranti, Carl Ek Fastigheter Projekt 5 AB, 2025-02-24

Ränteoffert, Solifast, 2025-02-05

Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2024-06-17

Transportköp Uppsala Sävja 8:17 och 2:8 till Brf Utblicken Sävja, 2022-12-12

Utdrag ur Fastighetsregistret, Uppsala Sävja 2:8-2:13

Verifikat

Transaktion 09222115557540184433

Dokument

Brf Utblicken Vilan_Kostnadskalkyl_20250226 Huvuddokument 22 sidor <i>Startades 2025-02-26 12:50:49 CET (+0100) av Carl Jedvall (CJ)</i> <i>Färdigställt 2025-02-26 15:02:01 CET (+0100)</i>	Brf Utblicken Vilan_Bilaga 1_Offert_Ränta_20250205 Bilaga 1 1 sida Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Carl Jedvall (CJ)</i>
Brf Utblicken Vilan_Bilaga 2_Offert_Förvaltning_20250205 Bilaga 2 10 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Carl Jedvall (CJ)</i>	Brf Utblicken Vilan_Bilaga 3_Offert_Försäkring_20250203 Bilaga 3 7 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Carl Jedvall (CJ)</i>

Initierare

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

Signerare

William Lundgren (WL) <i>william@carlekfastigheter.se</i> <i>William Lundgren</i> <i>Signerade 2025-02-26 12:52:51 CET (+0100)</i>	Annie Wattström (AW) <i>annie@carlekfastigheter.se</i>  <i>Signerade 2025-02-26 14:28:48 CET (+0100)</i>
Carl-Johan Chambers (CC) <i>carljohan@carlekfastigheter.se</i> <i>Carl-Johan Chambers</i> <i>Signerade 2025-02-26 12:51:28 CET (+0100)</i>	Anders Uby (AU) <i>anders.uby@efin.se</i>  <i>Signerade 2025-02-26 14:44:09 CET (+0100)</i>



Verifikat

Transaktion 09222115557540184433

Kristofer Björk (KB)

kristofer@interesta.se



Signerade 2025-02-26 15:02:01 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 Uteblicken Vilan
Org.nr: 769641-5269
Kreditgivare: SoliFast Finansiering KB
Kreditbelopp: ca 23 396 400 Kr
Ränteavläsningsdag: 2025-02-05

Räntebindningstid	Kapitalbindningstid	Räntebas	Ränta
3 mån ("rörlig")	3 år	STIBOR 3M + 1,05%	3,392 %
3 år	3 år		3,29 %
5 år	5 år		3,39 %

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!

Med vänlig hälsning,

Anna Karlsson
Analytiker



Nabo Group AB
Tel: 010-288 00 00
E-post: info@nabo.se
nabo.se

AVTAL - FÖRVALTNING

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

Brf Utblicken Vilan (769641-5269)

Box 55603, 102 14 STOCKHOLM

Grunduppgifter

Bostäder:	12 st.	Externa bilplatser:	0 st.	Förening:	Äkta
Lokaler:	0 st.	Löner:	Nej	Individuell avläsning:	Ja
Interna bilplatser:	0 st.	Momsredovisning:	Ja	Bokföringsregelverk:	K2

Avtalstid, indexering, ansvar och uppsägning

Avtalstid: **2026-01-01 - 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 indexeras årligen efter avtalstiden. Som basmånad används oktober 2025.

Detta avtals giltighet är villkorat av att föreningen fullgör de kundkännedomsgärder "KYC" som Nabo är skyldiga att vidta enligt lag. Om föreningen underlåter att svara på kundkännedomsgärorna på ett för Nabo tillfredsställande sätt åger Nabo rätt att säga upp avtalet med omedelbar verkan.

Omfattning och arvode

Ert pris: 29 000 SEK exkl. moms (36 250 SEK inkl. moms) per år under avtalsperioden.

Tilläggstjänster

Juridisk rådgivning och Juristjour enligt bilaga 4

Låneförmedlingstjänsten: Enligt offert/avtal

Vidarefakturerings ingår i fast arvode.

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 prislsta.

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, avtalets bilagor samt de allmänna villkoren.

Datum - - - - -

Ort - - - - -

Datum - - - - -

Ort - - - - -

Magnus Karlevall
Nabo Group AB

William Lundgren
Brf Utblicken Vilan

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	
Fakturerings av hyra för externa parkeringar och garage	X	
Fakturerings 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
Vidarefakturerings	X	
Extra fakturerings eller tilläggsfakturerings		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 arvudet [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 uppdragsvillkoren (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 uppdragsvillkoren (AU).

Villkor

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

Den kostnadsfria juridiska vägledningen gäller enbart när styrelsen kontakter 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 uppdragsvillkoren (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 arvudet [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 Utblicken Vilan (769641-5269), hädanefter under benämningen "Uppdragsgivaren" och Nabo Group AB (559118-7496), hädanefter 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 anlitats 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 anbudsförfrågan tillställs tre (3) kreditinstitut, varav en befintlig långgivare eller annan långgivare som Uppdragsgivaren väljer. Anbudsförfrågan 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 anbudsförfrågningar 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

Uppdragstagarens åsättning uppgår till 7 316 kr, vilket är beräknat på storleken av Uppdragsgivarens totala låneupphandlingsbehov. Ingår i totalt offererat belopp.

Ersättningen är inte beroende av om Uppdragsgivaren godtar presenterat anbud och utgår även i det fall Uppdragsgivaren väljer en annan långgivare än de som Uppdragstagaren presenterat i enlighet med punkten 1 i detta avtal.

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]

Brf Utblicken Vilan
Carl Ek Fastigheter AB
Riddargatan 12A
114 35 Stockholm

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

-ett samarbete mellan Bostadsrätterna 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 Bostadsrätterna. 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 vattenskador 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	14 665 kr
Årspremie	14 665 kr varav arvode ¹ 2 933 kr
¹ Arvodet avser kostnader för försäkringsförmedling och försäkringsförmedlingsadministration.	

Med vänliga hälsningar

Söderberg & Partners

Försäkringsnr: **51-10009**Försäkringstagare: **Brf Utblicken Vilan**Kundnr: **K1015920**Organisationsnr: **769641-5269**Utskriftsdatum: **2025-02-03**Försäkringsperiod **2025-02-03 t.o.m. 2025-04-30**

Premien erläggs årsvis i förskott

Försäkringsbelopp**Självrisk****Föreningsuppgifter**

Fastighetsbeteckning: Uppsala Sävja 2:8-2:13, Uppsala kommun

Fastighetsadress: Källarbäcksvägen 54 & 56, Uppsala

FASTIGHETENS AREA

Bostadsyta: 1 800 kvm

Lokalyta: 0 kvm

Källar- & biyta: 0 kvm

Garage- & förrådsyta: 0 kvm

ÅLDER

Byggnadsår: 2024-2025

Byggnads värdeår/ROT-år: 2025

LÄGENHETER

Totalt antal lägenheter: 12 st varav

- 0 st hyreslägenheter

ÖVRIGT

Byggnadsklass: BKL 3 (Se förklaring i villkoren)

Antal byggnader: 3

Antal våningar: 2

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: 51-10009

Försäkringstagare

Brf Utblicken Vilan

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
<i>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.</i>		

Byggherreansvar

Sak- & personskador	10 miljoner kr	1,0 pbb
Rena förmögenhetsskador	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 skäliga 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
--	--------	---------

Skadeståndsgaranti

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

Försäkringsnr: **51-10009**

Försäkringstagare

Brf Utblicken Vilan**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

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 oberoäknad utströmning av olja (även bergrum) med tillhörande rörsystem.

30 pbb

1,0 pbb

Total årspremie**14 665 kr**

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

2024 års pbb är 57 300 kr

Försäkringsnr: **51-10009**

Försäkringstagare

Brf Utblicken Vilan

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/bostadsraterna

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

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 självrisker. 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 2025 är 58 800 kr

Försäkringsnr: **51-10009**

Försäkringstagare

Brf Utblicken Vilan**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.seHemsida: 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.seHemsida: www.soderbergpartners.se/bostadsratterna

Stig William Lundgren

william@carlekfastigheter.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, och Kristofer Björk, Wisano AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Utblicken Vilan, organisationsnummer 769641-5269.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Utblicken Vilan har ansökt om godkännande av intygsgivarna Anders Uby och Kristofer Björk som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningsskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
 - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
 - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

Skäl för beslutet

Anders Uby och Kristofer Björk har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Utblicken Vilan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Emelie Linderang.

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Emelie Linderang
handläggare