

KOSTNADSKALKYL

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MARSVIKEN 769640-3463

Planen innehåller följande huvudrubriker:

1	Allmänt.....	2
2	Beskrivning av fastigheten.....	3
3	Byggnadsbeskrivning.....	4
4	Taxeringsvärde.....	5
5	Föreningens beräknade anskaffningskostnad	5
6	Finansiering	5
7	Föreningens utgifter	6
8	Föreningens inkomster.....	8
9	Nyckeltal, Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys	8
10	Lägenhetsredovisning.....	11
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	12

Bilagor:

Intyg enligt 5 kap 3 § Bostadsrättslagen
Lägenhets- och projektbeskrivning

1 Allmänt

Bostadsrättsföreningen Marsviken med org.nr. 769640-3463 har registrerats hos Bolagsverket 2021-09-15. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 5 kap 6 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för kostnadskalkylens kända förhållanden. Antagen utveckling för inflation, ränta mm baseras på prognoser från Konjunkturinstitutet, Riksbanken med flera.

Bygglov är beviljat enligt beslut DA2022-002025, daterat 2022-12-07,
Delstartbesked är beviljat enligt beslut DA 2022-000148 daterat 2023-02-02.

Föreningen beräknas komma att uppfylla kraven för att bli betraktad som en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) i skattemässigt hänseende, då föreningens verksamhet till övervägande del (minst 60 %) består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmar vilka är fysiska personer.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar aktierna till Nyk Fastighets AB (556970-3969). Bolagets enda tillgång är fastigheten Nyköping Ämtnäs 3:4. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från detta AB. Detta sker med samtidigt med tillträdet till aktierna. Bostadsrättsföreningen övertar vid tillträdet pågående entreprenadavtal rörande om- och tillbyggnation av fastighetens bebyggelse. Lägenheterna kommer efter avslutad respektive entreprenadetapp upplåtas med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Nyk Fastighets AB kommer därefter att säljas till av säljaren hänvisad part och likvideras. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens skattemässiga restvärde värde ca 25 mkr. För det fall att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheter kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan beräknad anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den beräknade för etapp 1 efter avslutad del av en totalentreprenad. Föreningens förvärv av AB sker innan upplåtelseavtal tecknas. Inför tecknande av upplåtelseavtal presenteras en Ekonomisk plan för all byggnation. Bostadsrättsföreningen kommer utifrån denna kostnadskalkyl låta teckna förhandsavtal rörande blivande bostadsrätter. Föreningen kommer i förhandsavtalen ha en avtalad rätt att låta avtalen återgå. Detta i fallet att förhandsavtal för mindre än 60 procent av bostadsrätterna i etapp 1 ej tecknats per den sista december 2023.

Slutliga villkor för upplåtelse med bostadsrätt kommer att presenteras i en Ekonomisk Plan. Inflyttning och upplåtelse med bostadsrätt för den första etappen beräknas kunna ske från och med december 2023. Totalentreprenaden beräknas kunna avslutas cirka 6 - 12 månader efter inflyttning i första etappen. Fastighetens bebyggelse uppförs på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan uppnås mellan bostadsrättshavarna.

Bostadsrättsföreningen avser att för etapp 1 teckna förhandsavtal om att i framtiden upplåta lägenheter med bostadsrätt.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Nyköping Ämtnäs 3:4
Kommun	Nyköping
Adress/belägenhet	Ämtnäs Marsviken 1-5
Tomtarea	11 409 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Fastigheten är belägen utanför detaljplanlagt område.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten har förmån av servitut avseende rätt att anlägga och nyttja väg, markområde och brygga vid havsvik. Fastigheten har även rätt att nyttja mark för parkeringsändamål i anslutning till planerad byggnation.
Gemensamhetsanläggningar	Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning för avloppsledningar fram till anslutningspunkt för avloppsnätet i Oxelösunds kommun. Föreningen deltar även i en gemensamhetsanläggning för enskild väg.
Försäkring	Fastigheten kommer från tillträdet vara försäkrad till fullvärde inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Medlemmarna i föreningen kommer att omfattas av ett så kallat bostadsrättstillägg tecknat av bostadsrättsföreningen.

3 Byggnadsbeskrivning

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	2023
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan.
Uthyrningsbar area	Bostäder 1 618 m ² . Markparkering.
Bostadslägenheter	22 lägenheter om sammanlagt 1 618 m ² i tre huskroppar.
Gemensamma utrymmen	Cykelförråd, lägenhetsförråd, Gym, padelbana, pool parkeringsplatser, parkliknande tomt, mark och brygga i anslutning till havsvik.
Uppvärmningssystem	Värmeväxlare via energilager i mark/berg.
Ventilation	FTX system och självdrag
Hiss	Plattformshiss i byggnad 2,3,5
Grundläggning	Betongplatta på pålar.
Stomme	Trä.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Tegel och plåt.
Fasader	Trä.
Fönster	3-glas fönster i nybyggda delar.
Tvättstuga	Combitvättmaskin i lägenheterna.
Sophantering	Kärl på gård.
Vatten, avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala vattenledningsnätet för Nyköpings kommun. Och det kommunala nätet för avlopp i Oxelösunds kommun.
Övrigt	Kostnads kalkylen omfattar etapp 1 av exploateringen/ombyggnaden kring fastigheten tidigare känd som Marsvikens Kursgård.

3.2 Lägenhetsbeskrivning

Beträffande lägenheternas utförande och byggnadernas placering inom det pågående om/nybyggnadsprojektet hänvisas till beskrivning i bilaga 1.

4 Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde är för närvarande baserat på tidigare användning. I denna kalkyl har ett framtida taxeringsvärde uppskattats. Vid ett antagande om att byggnaderna varit klara vid inledningen av 2023 har det sammanlagda taxeringsvärdet uppskattats till 21 136 000 kr, fördelat på byggnader 19 800 000 kr och mark 1 336 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Taxeringsvärdet är beräknat utifrån Skatteverkets principer för fastighetstaxeringen 2021. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2024.

5 Föreningens beräknade anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	83 765 700	kr	51 771	kr/kvm
Ing saldo och oförutsett	50 000	kr		
Att finansiera	83 815 700	kr	51 802	kr/kvm

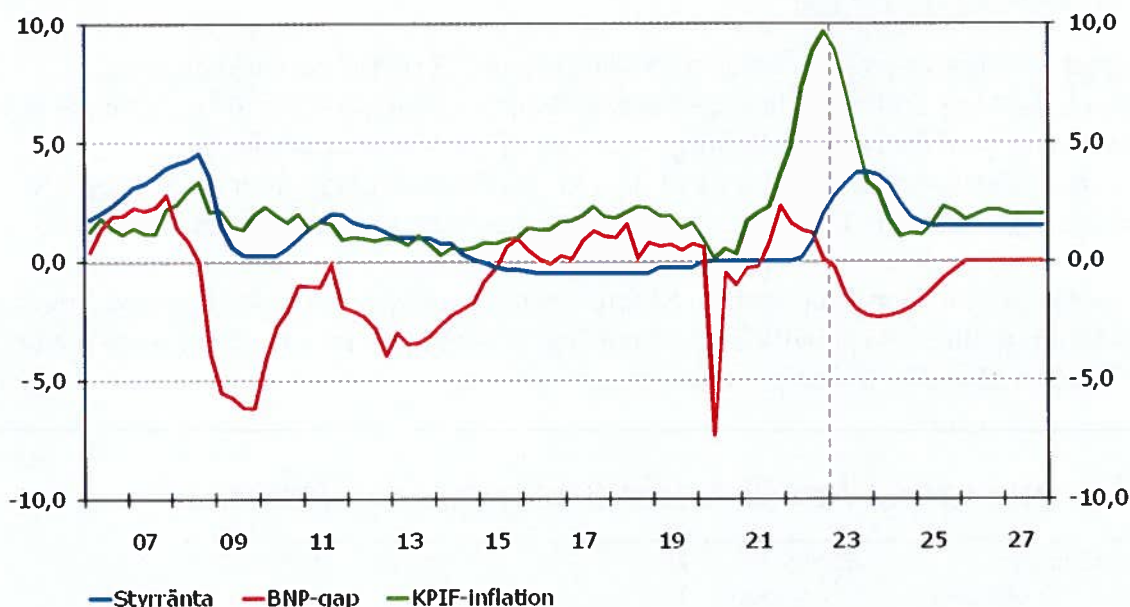
Enligt avtal ersätter den tidigare fastighetsägaren föreningen för kostnaderna för lagfart, pantbrev mm vilka är kopplade till föreningens anskaffning av bolag/fastighet. Slutlig anskaffningskostnad kommer att fastställas och redovisas för samtliga etapper vid upprättande av Ekonomisk Plan.

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- utgift kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	20 225 000	ca 2 år	3,80	768 550	202 250	970 800	3,50
Summa lån år 1	20 225 000	Snittränta: 3,80		768 550	202 250	970 800	
Insatser:	57 236 630						
Upplåtelseavgifter:	6 354 070						
Summa finansiering år 1	83 815 700						

Amorteringen bygger på 100-årig rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Om amorteringsperioden följs är lånet slutamorterat om 100 år. Föreningen har tecknat förverksamhetsåren 2024 och 2025 tecknat avtal med exploatören av område i vilket föreningen ersätts för

räntekostnader överstigande 3,80 procent/år. I kostnadskalkylens känslighetsanalys framgår hur framtida avgifter påverkas av förändrat ränteläge. Vid upprättandet av kostnadskalkylen råder stor osäkerhet rörande framtida ränteutveckling. Kalkylens långsiktiga antagande om räntenivå är baserat bland annat på Konjunkturinstitutets prognos för styrräntan. (Källa KI, rapport Konjunkturläget, mars 2023)



7 Föreningens utgifter

7.1 Kapitalkostnader

Räntekostnader	768 550	kr
Avskrivning (Linjär 100 år)	784 709	kr
Summa kapitalkostnad år 1	1 553 259	kr

Avskrivningarna är beräknade från ett kalkylerat anskaffningsvärde av byggnaden om 78 517 700 kr. Föreningen bör enligt Bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig avskrivning på byggnadens anskaffningsvärde. Föreningen har för avsikt att i framtida årsredovisningar tillämpa redovisningsreglerna enligt K3-regelverket, vilket innebär att avskrivning på byggnaden sker uppdelat på huvudsakliga komponenter under respektive komponents beräknade nyttjandeperiod. Kalkylens avskrivning motsvarar ca 1 procent per år. Med årliga avskrivningar om 785 tkr/år kommer föreningen redovisa ett årligt bokföringsmässigt underskott. Detta underskott påverkar dock ej föreningens likviditet. I planen angivna årsavgifter kommer att täcka föreningens löpande utgifter, amorteringar samt förslag till fondavsättning.

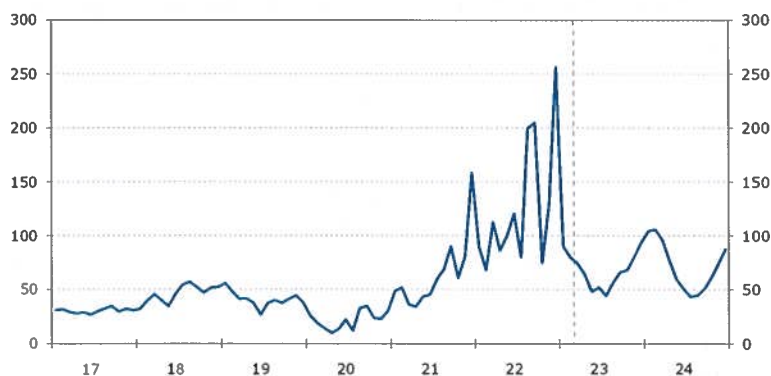
7.2 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	10 000	kr	6	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	20 000	kr	12	kr/kvm
Vatten, avlopp	45 000	kr	28	kr/kvm
El för värmeproduktion	135 000	kr	83	kr/kvm
El för gemensamma delar	60 000	kr	37	kr/kvm
Renhållning	45 000	kr	28	kr/kvm
Fast skötsel	50 000	kr	31	kr/kvm
Försäkring	35 000	kr	22	kr/kvm
Övrigt	50 000	kr	31	kr/kvm
Löpande underhåll	50 000	kr	31	kr/kvm
Summa driftkostnad år 1	500 000	kr	309	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	56 630	kr	35	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från projektutvecklaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdig byggnation. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Kostnaderna bygger på att medlemmarna ansvarar för skötsel av Gym, Pool, Paddelbana, brygga mm. Framtida styrelsebeslut rörande bla vattentemperatur i pool får betydande påverkan på elförbrukningen vilket kan påverka den sammanlagda driftkostnaden.

Den bedömda avsättningen till yttre underhåll baseras på en uppskattning av den genomsnittliga kostnader per år för kommande ca 50 år. Enligt stadgarna ska styrelsen upprätta en underhållsplan med budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek. Driftkostnaderna påverkas främst av elpriset. Vid en förändring av föreningens löpande utgifter för drift med 10 procent förändras avgiften med motsvarande 31 kr/kvm/år vilket för en 72 kvadratmeter stor lägenhet motsvarar cirka +/- 186 kr/månad.

Öre per kilowattimme (kWh), månadsvärden



Källor: Nordpool, Macrobond och Konjunkturinstitutet.

7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	21 136 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	34 958	kr

Beräknat utifrån gällande regelverk skulle den kommunala fastighetsavgiften för etappen motsvara en årlig utgift om 34 958 kr. Vid nyproduktion under 2023 blir aktuella enheter befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	1 375 300	kr	850	kr/kvm
Parkering	60 000	kr		
Årlig konstant höjning av hyra och avgifter:	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna ej utvecklas i enlighet med kalkylen, kan föreningen välja en annan ökningstakt för årsavgiften. Hyra för parkeringsplatser antas även den kunna stiga med 2% per år. Föreningen kan om medlemmarna vill, även välja att avgiftsbelägga nyttjande av tex Gym, bastu, padelbana mm.

9 Nyckeltal, Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år, år 11 samt år 16. Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* i utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% i stället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli 0 varje år i kalkylen. Baserat på beräknad anskaffningskostnad för etapp 1, erhålls under första verksamhetsåret, följande genomsnittliga nyckeltal:

Anskaffningskostnad kr/m ² (BOA)	51 711
Lån kr/m ² (BOA)	12 500
Insatser och upplåtelseavgifter kr/m ² (BOA)	39 302
Årsavgift kr/m ² (BOA)	850
Driftskostnader kr/m ² (BOA)	309
Avsättning underhållsfond kr/m ² (BOA)	35
Avskrivningar kr/m ² (BOA)	485
Amortering + avsättning till underhållsfond kr/m ² (BOA)	160
Parkeringsintäkter kr/m ² (BOA)	37
Kassaflöde kr/m ² (BOA)	-21
Medlems driftkostnader utöver avgift (el, hemförsäkring) kr/m ²	105

9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 100% av bostäderna i etapp 1 upplåts med bostadsrätt. Vidare bygger prognosen på ett antagande om en varaktig årlig inflationstakt om 2 procent per år och ränteantagande enligt punkten 6 ovan.

Föreningen kommer vid avräkningen att ha en kassa om 50 000 kronor.

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
KASSAFLÖDE								
Ränta	-768 550	-760 865	-693 718	-686 639	-679 560	-672 481	-637 088	-601 694
Amorteringar	-202 250	-202 250	-202 250	-202 250	-202 250	-202 250	-202 250	-202 250
Driftskostnader	-500 000	-510 000	-520 200	-530 604	-541 216	-552 040	-609 497	-672 934
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	-47 049
Avsättning till yttre underhåll	-56 630	-57 763	-58 918	-60 096	-61 298	-62 524	-69 032	-76 217
Hyror	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Avgift för att täcka utgifter och fondavsättning	1 467 430	1 469 677	1 412 661	1 415 916	1 419 378	1 423 051	1 444 727	1 519 391
Kalkylerad avgift, inkl hyra parkering	1 435 300	1 464 006	1 493 286	1 523 152	1 553 615	1 584 687	1 749 623	1 931 725
Kassaflöde före fondavsättning	-34 367	-4 506	25 952	57 020	88 709	121 032	292 605	404 295
Ackumulerat kassa före fondavs.	15 633	11 126	37 079	94 099	182 808	303 839	1 416 924	3 362 999
FÖRENINGENS INTÄKTER								
Årsavgifter bostäder	1 375 300	1 402 806	1 430 862	1 459 479	1 488 669	1 518 442	1 676 483	1 850 973
Parkering	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140	80 752
Summa intäkter	1 435 300	1 464 006	1 493 286	1 523 152	1 553 615	1 584 687	1 749 623	1 931 725
FÖRENINGENS KOSTNADER								
Ränta	768 550	760 865	693 718	686 639	679 560	672 481	637 088	601 694
Avskrivningar	784 709	784 709	784 709	784 709	784 709	784 709	784 709	784 709
Driftskostnader	500 000	510 000	520 200	530 604	541 216	552 040	609 497	672 934
Fastighetsskatt/avgift	0	0	0	0	0	0	0	47 049
Summa kostnader	2 053 259	2 055 573	1 998 626	2 001 952	2 005 485	2 009 231	2 031 294	2 106 386
Årets resultat	-617 959	-591 567	-505 340	-478 800	-451 870	-424 543	-281 671	-174 661
Balanserat resultat	-617 959	-1 209 526	-1 714 867	-2 193 667	-2 645 537	-3 070 080	-4 768 436	-5 766 362
Avgift för att täcka utgifter och fond kr/m ²	907	908	873	875	877	880	893	939
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m ²	1 232	1 233	1 197	1 198	1 199	1 201	1 210	1 252
Kalkylerad avgift kr/m ²	850	867	884	902	920	938	1 036	1 144
Genomsnittlig låneränta	3,8%	3,8%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

9.2 Känslighetsanalys

Förändrat ränte- och inflationsantagande enligt nedan. En förändring av föreningens ränteutgift med +/- 0,5 %/år motsvarar en avgiftsändring motsvarande ca 39 kr/kvm/år eller för en 72 kvadratmeter stor lägenhet en minskning/ökning med 234 kr/månad.

Framtida månadsavgift påverkas främst av föreningens räntekostnad. Under föreningens första 2 verksamhetsår garanteras ränteutgiften enligt avtal med exploatören. Uppfylls Riksbankens inflationsmål kan föreningens finansieringskostnad komma att bli lägre än i upprättad prognos. Med en låneränta om 2,5% kan avgiften minskas med ca 125 kr/kvm/år eller för en 72 kvm stor lägenhet cirka 750 kr/månad.

År	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	11 2034	16 2039
Huvudalternativ enligt ekonomisk prognos								
Ränta %	3,80%	3,80%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 467 430	1 469 677	1 412 661	1 415 916	1 419 378	1 423 051	1 444 727	1 519 391
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	907	908	873	875	877	880	893	939
Årsavgift enligt prognos kr/m ²	850	867	884	902	920	938	1 036	1 144
Med låneränta + 1,00% från start								
Ränta %	4,80%	4,80%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 669 680	1 669 905	1 610 866	1 612 099	1 613 538	1 615 188	1 626 752	1 691 304
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	1 032	1 032	996	996	997	998	1 005	1 045
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	21,4%	19,0%	12,6%	10,5%	8,4%	6,4%	-3,0%	-8,6%
Med låneränta + 3,00% från start								
Ränta %	6,80%	6,80%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%	6,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	2 074 180	2 070 360	2 007 276	2 004 464	2 001 858	1 999 463	1 990 802	2 035 129
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	1 282	1 280	1 241	1 239	1 237	1 236	1 230	1 258
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	50,8%	47,6%	40,3%	37,3%	34,5%	31,7%	18,7%	9,9%
Med inflation + 2,00% från start								
Ränta %	3,80%	3,80%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 467 430	1 479 610	1 433 123	1 447 530	1 462 797	1 478 958	1 574 471	1 761 304
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	907	914	886	895	904	914	973	1 089
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	6,7%	5,5%	0,2%	-0,8%	-1,7%	-2,6%	-6,1%	-4,8%
Med inflation + 3,00% från start								
Ränta %	3,80%	3,80%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Nettoutbetalningar och fondavsättning	1 467 430	1 485 765	1 446 024	1 467 813	1 491 141	1 516 093	1 668 496	1 949 796
Nettoutbetalningar och fondavsättn. kr/m ²	907	918	894	907	922	937	1 031	1 205
Ändring nödvändig nivå på årsavgift	6,7%	5,9%	1,1%	0,6%	0,2%	-0,2%	-0,5%	5,3%

10 Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Våning	Antal rum	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Drift & kapital	Insats kr	Upplåtelse- Avgift kr	Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
2:1001	bv	2	49	3,0284	1 765 542	196 732	3 471	
2:1002	bv	3	66	4,0791	2 318 625	257 649	4 675	
2:1003	bv	3	72	4,4499	2 529 410	280 864	5 100	
2:1101	1 tr	3	77	4,7590	2 687 723	298 301	5 454	
2:1102	1tr	2	54	3,3375	2 042 985	227 289	3 825	
2:1103	1tr	3	63	3,8937	2 326 733	258 541	4 463	
2:1201	2 tr	4	103	6,3659	3 572 070	395 704	7 296	
2:1202	2 tr	3	90	5,5624	3 161 762	350 512	6 375	
3:1001	bv	3	72	4,4499	2 529 410	280 864	5 100	
3:1002	bv	3	66	4,0791	2 318 625	257 621	4 675	
3:1003	bv	2	49	3,0284	1 765 542	196 732	3 471	
3:1101	1 tr	3	63	3,8937	2 326 733	258 541	4 463	
3:1102	1 tr	2	54	3,3375	2 042 985	227 289	3 825	
3:1103	1 tr	3	77	4,7590	2 687 723	298 301	5 454	
3:1201	2 tr	3	90	5,5624	3 161 762	350 512	6 375	
3:1202	2tr	4	103	6,3659	3 572 070	395 704	7 296	
5:1001	bv	2	49	3,0284	1 889 130	210 344	3 471	
5:1002	bv	4	100	6,1805	3 558 108	394 166	7 083	
5:1101	1 tr	2	73	4,5117	2 465 904	273 870	5 171	
5:1102	1 tr	3	89	5,5006	3 006 376	333 398	6 304	
5:1201	2 tr	3	72	4,4499	2 529 410	280 864	5 100	
5:1202	2 tr	4	87	5,3770	2 978 001	330 273	6 163	
Parkering								
Markparkering								5 000
Tot:			1 618	100,0000	57 236 630	6 354 070	114 608	5 000

Insatserna är baserade på respektive lägenhets läge inom byggnaderna, våningsplan, tillgång till balkong/uteplats mm.

Utöver insats kommer varje köpare att erlagga en upplåtelseavgift. Summan av de enskilda upplåtelseavgifterna ska bli 6 354 070 kr. Upplåtelseavgiften enligt ovan är preliminärt fördelad och kan ändras efter beslut av styrelsen. Inför tecknande av förhandsavtal kommer styrelsen att presentera upplåtelseavgift för respektive bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningens stadgar medger att avgift debiteras utifrån dubbla andelstal. Ett andelstal kapital och ett andelstal drift. Styrelsen kan erbjuda de medlemmar som önskar en möjlighet till att genom frivilligt kapitallämskott minska sin lägenhets andel av föreningens gemensamma lån. Initialt är de bägge andelstalen desamma.

Inför inflyttning kommer det i den ekonomiska planen att presenteras andelstal för samtliga etapper av exploateringen. Ovanstående lägenhetsförteckning kommer att kompletteras med ytterligare lägenheter vilket kommer att påverka ovanstående andelstal. Beräkningsgrunden för insats och avgifter kommer att vara densamma för alla etapper. Upplåtelse med bostadsrätt kommer att ske utifrån villkor i en Ekonomisk Plan innefattande alla etapper.

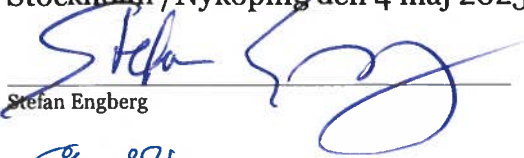
Bostadsrättsinnehavare tecknar egna abonnemang för hushållsel och hemförsäkring. Utifrån aktuella elavtal vid kalkylens upprättande beräknas hushållselen kosta 60 – 90 kr/kvm/år beroende på avtalsform. Hemförsäkring beräknas enligt jämförelse på www.compricer.se kosta från 1 000 kr – 3 500 kr/år beroende på lägenhetsstorlek, antal boende, självrisknivå mm.

11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrätts-havarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal. Styrelsen kan enligt stadgarna besluta att kostnaderna för värme, vatten, hushållsel och bredband kan beräknas efter förbrukning, area eller per lägenhet.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Tillstånd för andrahandsupplåtelse ska ges av styrelsen eller genom särskilda bestämmelser i upplåtelseavtal. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen uppgå till högst 10 % av basbeloppet. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal hela månader lägenheten är uthyrd.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- F. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.

- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I kostnads kalkylen redovisade boareor baseras på uppgifter från bygglovshandlingar. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna kostnads kalkyl angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kostnads kalkylens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm /Nyköping den 4 maj 2023


Stefan Engberg


Arnold Rosén


Edward Falkenberg

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

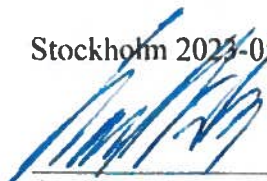
Undertecknade har, för det ändamål som avses i 5 kap 3 § bostadsrättslagen, granskat kostnadskalkylen för *Bostadsrättsföreningen Marsviken* organisationsnummer 769640-3463, daterad 4 maj 2023 och lämnar följande intyg.

Kostnadskalkylen innehåller upplysningar av betydelse för bedömningen av föreningens tänkta verksamhet. 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.

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

Stockholm 2023-05-04



Claes Mörk
Jur.kand



Anders Uby
Civ.ek.

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:

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsdatautdrag

Situationsplan samt fasad- och planritningar

Rumsbeskrivning

Översiktlig projektbeskrivning

Räntecoffert SoliFast Finansiering KB, 2023-05-02

Bygglov delegationsbeslut 2020-11-06, delstartbesked 2023-03-02 samt 2023-03-21

BRF Marsviken,
Hus 02, 03 och 05.
Ämtnäs 3:4, Nyköping

5412

SSN/JBG

BYGGHANDLING

2023-02-10

BET	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----------------	-------	------

FÖRKORTNINGAR

- G: Golv
S: Golvsocklar
V: Väggar, pelare, nischer, smyggar, bröstningar och inklädnader där inget annat anges
T: Tak, balkar samt takinklädnader där inget annat anges
Ö: Övrigt, inredning, utrustning

GENERELLA FÖRESKRIFTER

Målningsklasser, enligt måleriförbundets branchstandard för målade ytor, gällande utgåva:

Klass 1 Publika utrymmen och lägenheter

Klass 2 Teknikutrymmen o d

Målning av väggar och tak avser underlag av gipsskivor.

NCS anger Natural Color System.

Kulörer dörrar och fönster, se uppställningsritningar.

E-skåp, inspektionsluckor, ventilationsdon skall ha vit kulör.

Mått anges i millimeter (mm) och modulmått(M).

Golvsocklar/foder

Golvsocklar, om inget annat anges, av trä med allmoge-profil. Dim. 15x70 mm. "Skurkloss" vid mötande vertikalt foder.

Dörrfoder, utförande/mått/kulör lika golvsocklar. Vid väggthocklek större än karmdjup utförs smyg gipsklädd och utan foder. Inpacklat hörnskydd vid smyghörn.

Fönstersmyggar utförs i gips och utan foder. Inpacklat hörnskydd vid smyghörn.

Fönsterbänkar

Fönsterbänkar i kalksten vid samtliga fönster, utstick 20 mm utanför vägg. Fabrikat Azul al verde, tjocklek 20mm.

Garderob och städsåp

Styckegarderob(högsåp) och städsåp i höjd 23M inkl sockel. Garderob/städsåp i anslutning till kök ska ha anslutning/inklädnad till tak, samt täcksåpa lika kök vid synlig såpsida, samt lucka lika kök.

Övriga utan takanslutning och täcksåpa, lucka standardslät och vit.

Se även uppställningsritningar i ritningsserie 46-4.

Kök

Högsåp höjd 23M. Synliga såpsidor med täcksåpa, lika köksluckor. Se även uppställningsritningar i ritningsserie 46-4.

LÄGENHETER

SPECIFIKATION		MÅLNINGSKOD	KULÖR/GLANS	REV
HALL				
G	Parkett, Ek 1 stav, Estra Parket 1 Strip oak town matt lac eller likvärdigt		Vitlaserad	
S	Trä, se generella föreskrifter		NCS S 0502-Y, vit, glans 30	
V	Målning	Klass 1	Basstandard NCS S 0500-N, vit, tillval enligt Interocs tillvalslista. Glans 5	
T	Målning	Klass 1	NCS S 0500-N, vit, glans 3	
Ö	Hatthylla, längd enl. A-ritning			
	Högsåp omfattning enl. A-ritning		Basstandard lucka vit/slät, tillval enligt Interocs tillvalslista.	

SPECIFIKATION	MÅLNINGSKOD	KULÖR/GLANS	REV
SOVRUM			
G Parkett, Ek 1 stav, Estra Parket 1 Strip oak town matt lac eller likvärdigt		Vitlaserad	
S Trä, se generella föreskrifter		NCS S 0502-Y, vit, glans 30	
V Målning	Klass 1	Basstandard NCS S 0500-N, vit, tillval enligt Interocs tillvalslista. Glans 5	
T Målning	Klass 1	NCS S 0500-N, vit, glans 3	
Ö Högskåp omfattning enl. A-ritning		Basstandard lucka vit,slät. Tillval enligt Interocs tillvalslista.	

SPECIFIKATION	MÅLNINGSKOD	KULÖR/GLANS	REV
BADRU			
G Klinker 150x150 mm, två olika kulörer i schackmönster.	Fog ljusgrå	Basstandard Neve M100, vit och Cinza M121, ljusgrå Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
S -			
V Kakel (full rumshöjd) 150x75 mm, läggs i halvförband	Fog ljusgrå	Bisel, vit, blank Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
T Målning	Klass 1	Våtrumsfärg NCS S 0500-N, vit. NCS S 4500-N, grå.	
Ö Kommod, Hafa Grace b=600			
Tvättställ, Hafa b=600 rektangulär ho		Vit	
Kommod, Hafa Grace b=1200, gäller lgh 05-1002.		NCS S 4500-N, grå.	
Tvättställ, Hafa b=1200 rektangulär dubbelho, gäller lgh 05-1002.		Vit	
Beslag Marbodal Lounge c/c 128 mm		Rostfri Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Blandare, Tapwell EVO071		Krom Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Takdusch, Hafa Fine ø200		Krom Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Wc stol, golvstående		Svart sits	
Spegelskåp med belysning, b=600		NCS S 4500-N, grå	
Spegelskåp med belysning, 2st x 600, gäller lgh 05-1002.		NCS S 4500-N, grå	
Vikbara duschdörrar i klarglas, Hafa Infinity 900x900		Beslag enligt standard. Tillval beslag enligt Interocs tillvalslista.	
Kroklist för handdukar, 2-krok samt 4-krok		Krom/rostfri Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Toalettpappershållare		Krom/rostfri Tillval enligt Interocs tillvalslista.	

SPECIFIKATION	MÅLNINGSKOD	KULÖR/GLANS	REV
Fortsättning BADRUM Kombitvättmaskin, Cylinda FTTK4275E Gäller ej badrum 2 i lgh 05-1102 och 05-1202. Bänkskiva ovan kombimaskin, Gäller ej badrum 2 i lgh 05-1102 och 05- 1202.		Vit Laminat lika kök	

SPECIFIKATION	MÅLNINGSKOD	KULÖR/GLANS	REV
KÖK			
G Parkett, Ek 1 stav, Estra Parket 1 Strip oak town matt lac eller likvärdigt.		Vitlaserad	
S Trä, se generella föreskrifter		NCS S 0502-Y, vit, glans 30	
V Målning	Klass 1	Basstandard NCS S 0500-N, vit, tillval enligt Interocs tillvalslista. Glans 5	
Stänkskydd av kakel, vit blank 150x75 mm, läggs i halvförband		Paris, vit, blank Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
T Målning	Klass 1	NCS S 0500-N, vit, glans 3	
Ö Köksinredning enligt uppställn.ritningar			
Lucka, Fagerö		NCS S 2500-N Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Bänkskiva laminat		Basstandard enligt Interoc. Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Beslag, Marbodal Lounge c/c 128 mm		Rostfri Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Beslag överskåp, Marbodal Dalby		Rostfri Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Blandare, Tapwell Classic FME184		Krom Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Diskho 600, infälld		Rostfri Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Kylskåp.		Fristående. Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Frys		Fristående. Tillval enligt Interocs tillvalslista.	

SPECIFIKATION	MÅLNINGSKOD	KULÖR/GLANS	REV
Fortsättning KÖK			
Kyl/frys		Fristående. Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Diskmaskin		Fristående. Tillval enligt Interocs tillvalslista.	
Fläkt			
Spishäll, Cylinda INB HÄLL IHI 9161S		Svart	
Micro		Rostfri	
Ugn, inbyggd, Cylinda IBU5212RF		Rostfri	
Bänkbelysning enl E.			

SPECIFIKATION	MÅLNINGSKOD	KULÖR/GLANS	REV
VARDAGSRUM			
G Parkett, Ek 1 stav, Estra Parket 1 Strip oak town matt lac eller likvärdigt		Vitlaserad	
S Trä, se generella föreskrifter		NCS S 0502-Y, vit, glans 30	
V Målning	Klass 1	Basstandard NCS S 0500-N, vit, tillval enligt Interoc's tillvalslista. Glans 5	
T Målning	Klass 1	NCS S 0500-N, vit, glans 3	
Ö -			

SPECIFIKATION	MÅLNINGSKOD	KULÖR/GLANS	REV
KLK, KLK/FRD			
G Parkett, Ek 1 stav, Estra Parket 1 Strip oak town matt lac eller likvärdigt		Vitlaserad	
S Trä, se generella föreskrifter		NCS S 0502-Y, vit, glans 30	
V Målning	Klass 1	Basstandard NCS S 0500-N, vit, tillval enligt Interoc's tillvalslista. Glans 5	
T Målning	Klass 1	NCS S 0500-N, vit, glans 3	
Ö Klädstång med hylla, omfattning enl. A-ritning			

GEMENSAMMA UTRYMMEN

SPECIFIKATION	MÅLNINGSKOD	KULÖR/GLANS	REV
TRAPPHUS			
G Klinker	Fog grå.	Interno 9 Silver, 600x600 mm. (Mellangrå)	
S Klinker	Fog grå.	Lika golv, 100x600 mm. (Kapad)	
V Målning	Klass 1	Kulör A=NCS S 1500-N, ljusgå. Kulör B=NCS S 4500-N, mellangrå. Glans 7 Se ritning A-46-0-0201.	
T Målning	Klass 1	NCS S 0500-N, vit, glans 3	
Ö <u>Trappa av trä:</u> Sättsteg, vagnstycken, trappundersida och räcken.		Målad, Kulör NCS S 7005-R80B, mörkgrå.	
Plansteg; vinylmatta.		Tarkett, 916 UNI dark grey	
Kontrastmarkeringar		Första och sista steg, list av aluminium.	
Handledare		Lackerad ek.	
Postboxar, typ/storlek enligt uppställningsritningar trapphus. Våningsregister med anslagstavla		Standard RAL 7015, Skiffergrå	
Tidningshållare			
Torkmatta, Kåbe original, infälld i ram Storlek enligt planritningar.		Ram av standard aluminium. Svart gummi.	
Plattformshiss			
Front		RAL 9006, vit.	
Insida hisskorg		RAL 9006	
Golv		Gummi, svart	

SPECIFIKATION	MÅLNINGSKOD	KULÖR/GLANS	REV
BARNVAGN- OCH RULLSTOLSFÖRRÅD			
G Dammbunden betong			
S Hålkäl, betong			
V Målning	Klass 2	NCS S 0500-N, vit, glans 7.	
T Målning (tak/inklädnad)	Klass 2	NCS S 0500-N, vit, glans 3	
Ö			

SPECIFIKATION	MÅLNINGSKOD	KULÖR/GLANS	REV
ELC			
G Dammbunden betong			
S -			
V Målning	Klass 2	NCS S 0500-N, vit, glans 7.	
T Målning	Klass 2	NCS S 0500-N, vit, glans 3	
Ö -			

Översiktlig Projektbeskrivning:

Den anrika Hotell och konferensanläggningen Marsviken, vackert belägen nära havet mellan Nyköping och Oxelösund, utvecklas nu till ett unikt boendekoncept med 48 exklusiva lägenheter i bostadsrättsform.

BRF Marsviken erbjuder ett livsstilsboende – du kanske upplever att vardagen blir likt en semester. För den aktive finns i föreningen tillgång till gym, bastu och en egen padelbana. Efter bastun så kanske ett dopp i föreningens egen pool eller i havet lockar?

Föreningen har också tillgång till mark vid havet där grillplats sjöbod med bastu och brygga finns. I stort sett alla lägenheter har hiss, egen balkong eller uteplats.

Köp av juridisk person accepteras.

Föreningens gemensamma faciliteter:

- Padelbana. Bokas inom föreningen.
- Gym och golvyta för exempelvis yoga.
- Utomhuspool.
- Matsal med separat kök. Bokas inom föreningen för sammankomster.
- Parkeringar med 6 st laddstolpar.
- 1 båt med utombordsmotor ingår i föreningen.

Bokas inom föreningen.

- Bastu och grillplats vid bryggan.

Vid bryggan kan fritidsbåtar läggas i mån av plats.

*Ettapp 1 omfattas av HUS 2, 3, 5, 10, 12.
(22st lägenheter och miljöhus/förråd)*

*Ettapp 2 omfattas av HUS 1, 4, 6, 7, 11, 13, 14, 15 samt alla övriga faciliteter.
(26st lägenheter, pergola, padelbana, pool, gym/matsal, bastu, brygga)
för avkoppling. För de med gröna*

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610. Second-class postage paid at Chicago, Ill., and at additional mailing offices. Postmaster: This publication is classified as second-class matter. Acceptance for mailing at special rate of postage provided for in Section 1103, Act of October 3, 1917, authorized on July 16, 1934. Payment of postage guaranteed by the United States Postal Service.

Subscription prices: Five dollars per annum in advance. Single copies, 15 cents. Payment in advance. All communications should be addressed to the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Copyright, 1935, by American Medical Association. All rights reserved. Reproduction by any means without permission is prohibited.

Published for the American Medical Association by the American Medical Association Press, Chicago, Ill.

Printed on acid-free paper. The paper used in this publication meets the requirements of the American National Standard for Information Sciences—Permanence of Paper for Printed Materials, Z39.48-1938.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

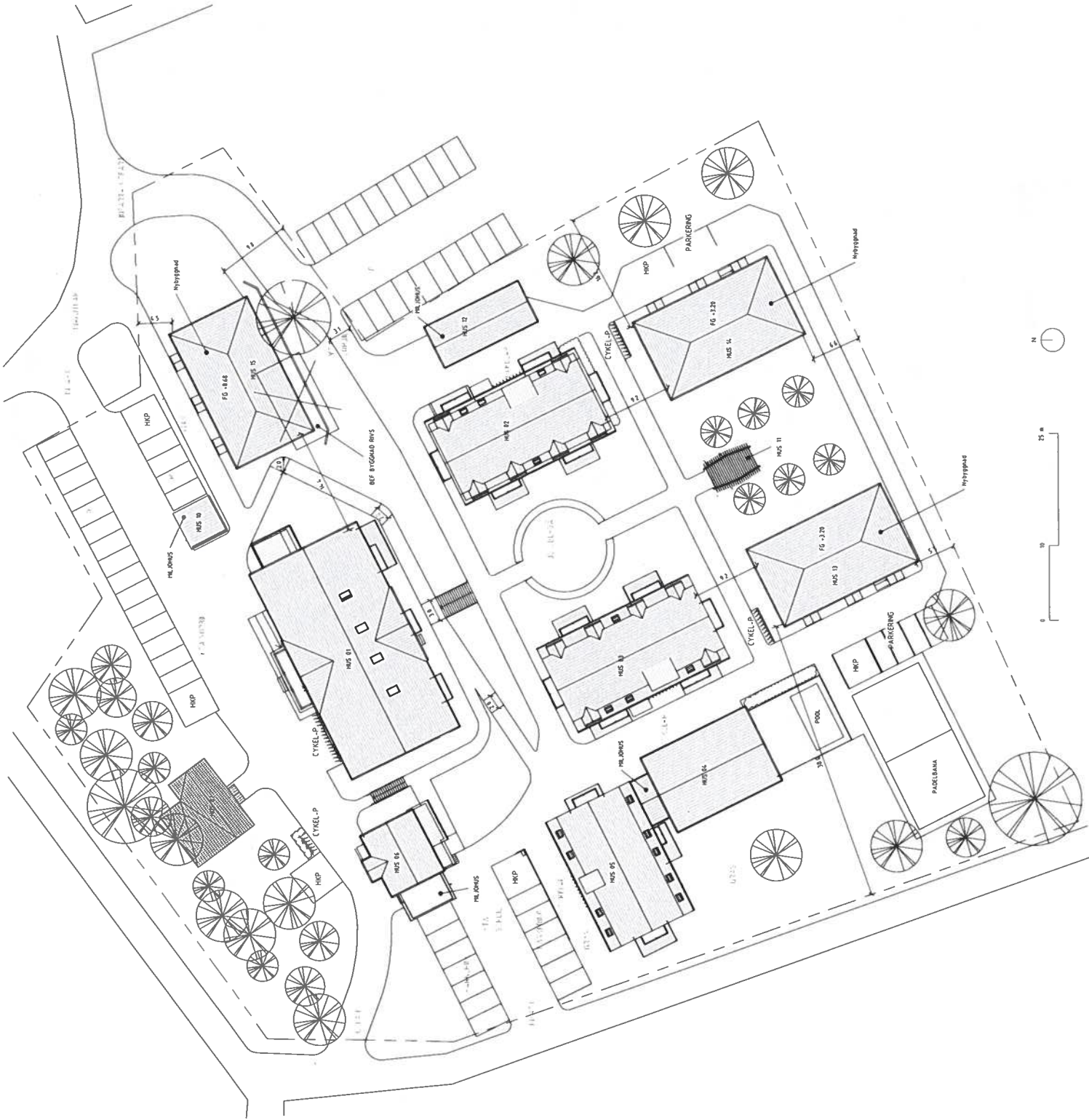
Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.

Published by the American Medical Association, 535 North Dearborn Street, Chicago, Ill. 60610.



BYGGLOVSHANDLING	
ADIS	
BRF MARSVIKEN, NYBYGGNAD	
ÄMTNÄS 3.4, NYKÖPINGS KOMMUN	
FÄRRETTIGHETSVISNING	
2023-03-08	
Robben Hellström, 076.139 87 06	
Situationsplan	
Skala: 1:1	Arkiv: 31
1:250	1:500
A-011-01	

