

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDVIOLEN

Organisationsnummer: 769640-5617

Kommun: Solna

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

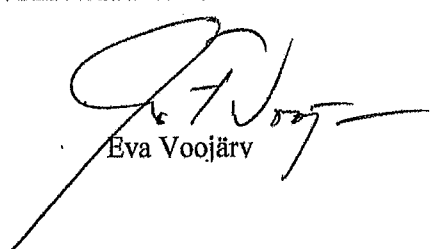
Bifogas av Momentum upprättad 50-årig underhållsplan

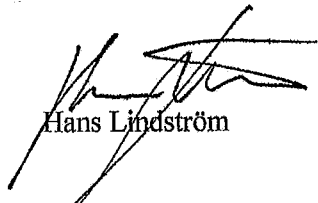
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2024-03-26

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDVIOLEN


Anders Willner


Eva Voojärvi


Hans Lindström

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Strandviolen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 72 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 2 2024 och avslutas under kvartal 4 2024.

Föreningen har förvärvat fastigheten Gulmåran 1, Solna kommun genom köp av samtliga aktier i Fastighets Guldmåran 1 AB. Genom transportköp, daterat 2022-03-28, har förvärv av fastigheten transporterats till bostadsrättsföreningen och föreningen övertar därmed ägandet av fastigheten. Ett tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet har tecknats per 2023-06-27 och ett tilläggsavtal 2 till aktieöverlåtelseavtal har tecknats per 2023-10-05. I samband med fastighetsköpet uppkom en latent skattskuld. Om föreningen i framtiden säljer del av eller hela fastigheten blir skatten aktuell. Den latenta skatteskulden beräknas uppgå till ca 16,7 mkr. Bokföringsmässigt värderas skulden till 0 kr.

Upplåtelse av bostadsrätterna pågår och avslutas preliminärt under kvartal 4 2024, dock senast i samband med sista inflyttning.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Årsavgifterna beräknas öka med totalt ca 19 % mellan år 1 till år 4.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2022-03-28 samt tilläggsavtal till entreprenadkontraktet daterade 2023-10-05 och 2024-03-25. Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

Föreningen tecknar avtal med Handelsbanken avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglov beviljades 2022-02-02.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och upplåtelseavgifter enligt 4 kap 2 § bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 4 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 7 200 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

Denna ekonomiska plan ersätter tidigare ekonomisk plan daterad 2023-10-05.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Gulmåran 1, Solna kommun
Adress:	Fridensborgsvägen 111, Torrängsgatan 6 - 8 Järva skjutbanelväg 46 - 48
Tomtens areal:	ca 2 116 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 328 kvm
Lokalarea:	ca 411 kvm
Byggnadens utformning:	ett bostadshus i 6-7 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	72 st

Parkering

63 garageplatser i gemensamhetsanläggning (varav 2 MC-platser)
19 av 61 garageplatser är laddplatser.
Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokaler

Föreningen har fyra lokaler för uthyrning i gatuplan. En lokal är uthyrd som kontor för en redovisningsbyrå. En av lokalerna planeras preliminärt för en restaurang, en planeras preliminärt för gymverksamhet alternativt ett café samt en preliminärt för kontor, butik eller dylikt.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten kommer att belastas av servitut avseende distributionsledningar för fjärrvärme med därtill hörande anordningar till förmån för Norrenergi ABs fastighet Solna Krukmakaren 3.
Köparen förbinder sig att utan ersättning upplåta Fastigheten för utrymningsservitut. Fastigheten kommer vise versa att tillförsäkras rätten till utrymningsservitut på grannfastigheten Gulmåran 2.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet kommer att delta i:

GA:1 Garage och gård m.m, gemensam med Gulmåran 2 (Brf Ängsviolén).

Gemensamhetsanläggningen avser parkeringsgarage med därtill hörande tekniska installationer, cykelrum, styrelserum, innergård, portik, planteringar, lekutrustning, belysning, ledningar och installationer för hantering av dag- och dräneringsvatten samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening eller delägarförvaltning.

Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

Bostadsrättshavaren skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten.

Visningslägenheter

Entreprenören äger rätt att nyttja ej upplåtna (osålda) samt av denne förvärvade lägenheter för visningsändamål.

Områdets utbyggnad

I området pågår olika arbeten fram till dess att utbyggnaden i området är avslutad. Någon rätt för bostadsrättshavaren att utkräva ersättning p.g.a. olägenheter av pågående arbeten på eller omkring föreningens fastighet föreligger ej.

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elcentral/elrum, fläktrum, telerum

Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

BRF STRANDVIOLEN

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Betongplatta på pålar och plintar till berg
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Fasadtegel/puts/träpanel på betong
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp/sedum
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong
Entrépartier:	Aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning, tilluft via uteluftsventiler bakom radiatorer.

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

Gemensamt el-abonnemang med undermätning av hushållsel för varje lägenhet.

Bredband med telefoni och TV

Avtal tecknas med TeliaSonera Sverige AB. En digitalbox per lägenhet för TV ingår.

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har separat kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Ev. Skåpinredning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alt kombimaskin, placerade i badrum Förberett för Handdukstork Torkställning
WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Duschskärm Förberett för Handdukstork

BRF STRANDVIOLEN

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.
En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokal 31 och 32	Parkett Klinker vid entré	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Pentry
RWC	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning
Lokal 21 och 41	Parkett Klinker vid entré	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Avsättning för vatten och el
RWC WC	Klinker	Kakel	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

Föreningen innehar fullgörandeförsäkring (entreprenadsäkerhetsförsäkring) under entreprenadtiden – för entreprenadkontrakt samt åtagandet att köpa icke upplåtna bostadsrätter – hos Gar-Bo Försäkring AB.

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 517 205 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 517 205 000 kr

*) Enligt entreprenadkontraktet tillfaller återvunnen investeringsmoms för uthyrningslokaler i sin helhet entreprenören. Uthyrning sker till hyresgäst med momspliktig verksamhet under minst 10 år.

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde 184099

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 183 100 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 72 400 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 7 800 tkr

Taxeringsvärde garage ca 7 400 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

Specifikation av lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar. Som säkerhet för lån lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

Räntekostnaden för beräknade lån baseras på en i planen antagen räntenivå. Ändras denna nivå påverkas räntekostnaden i motsvarande grad.

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Ränte- garanti 4) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	26 875 000	1	5,10%	1 370 625	-268 750		1 101 875
Bottenlån	26 875 000	2	4,70%	1 263 125	-268 750		994 375
Bottenlån	26 875 000	3	4,50%	1 209 375	-268 750		940 625
Bottenlån	26 875 000	4	4,50%	1 209 375	-268 750		940 625
Amortering						753 000	753 000
S:a lån	107 500 000			5 052 500	-1 075 000	753 000	4 730 500
Insatser	261 003 000						
Upplåtelseavgifter	148 702 000						
S:a finansiering	517 205 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**4 730 500**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 år och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- Genomsnitt av antagna räntor för föreningens samtliga lån: 4,70%
Genomsnitt av aktuella räntor per 2024-02-19 4,15%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv per 2024-02-19 på: 0,55%
- JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 4,1% (bindningstid 1 år), 3,7% (bindningstid 2 år), 3,5% (bindningstid 3 år), 3,5% (bindningstid 4 år) under respektive låns första bindningstid.
Garantin är begränsad till max 1 %-enhet per lån och år för respektive lån.
Dvs. JM AB ersätter räntekostnader för räntesatser upp till maximalt 5,1 % för lånet med 1 års bindningstid, upp till maximalt 4,7 % för lånet med 2 års bindningstid, upp till maximalt 4,5 % för lånet med 3 års bindningstid och upp till maximalt 4,5 % för lånet med 4 års bindningstid.
Räntekostnader till den del de understiger en räntesats om 4,1% (bindningstid 1 år), 3,7% (bindningstid 2 år), 3,5% (bindningstid 3 år), 3,5% (bindningstid 4 år) ersätts inte.
Lånens räntesats respektive räntegarantins slutliga belopp kommer att fastställas i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras därefter av JM AB i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen.
Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

Avskrivning enligt redovisningsregel K2 (ingår inte i nedan Summa beräknade årliga kostnader)

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär plan på 120 år för byggnad med:

2 174 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2022 med

38 717 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

202 170

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	94 500	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	23 000	
Vattenavgifter	176 000	
Värmeavgifter	402 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	508 000	
Elavgifter (hushållsel)	318 120	
Sophämtning (hushållssopor)	96 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour c)	335 100	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	82 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	198 720	
Försäkringar	30 000	
Väderprognosstyrning	17 500	
Köldmediekontroll	9 000	
Serviceavtal	20 000	
El, laddplatser	170 000	
Övriga driftskostnader	20 000	
Summa driftskostnader		2 554 940
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	74 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	78 000	
		152 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar**7 639 610**

a) Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall ske enligt föreningens stadgar. Fondavsättning tillsammans med amortering säkerställer föreningens planerade långsiktiga underhållsbehov (50 år) enligt underhållsplan.

b) Driftskostnaderna är uppskattade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer och det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre. Beräknad kostnad för individuell varmvattenförbrukning

170 100 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.

e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 82 000 kr per år.

f) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas insatser, förbrukning samt per lägenhet.

Årsavgift lägenhet	6 328	kvm		4 908 570
Årsavgift bredband				198 720
Årsavgift varmvatten *)				170 100
Årsavgift hushållsel *)				318 120
Hyra uthyrningslokaler **)	411	kvm	1 900 kr/kvm och år	780 900
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				78 000
Hyra garage	42	st	1 100 kr/plats och mån	554 400
Hyra garage, laddplatser ***)	19	st	1 600 kr/plats och mån	364 800
Hyra garage, mc-platser	2	st	500 kr/plats och mån	12 000
El, laddplatser *)				170 000
Hyra extra förråd	14	st	500 kr/förråd/mån	84 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**7 639 610**

I nedanstående tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata, såsom andelstal, insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter m.m.

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

**) Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från avräkningsdagen i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

***) 30% av projektets garage och p-platser utrustas med 1-fas 16A ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt belastar laddplatsens hyresgäst.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Mark	Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH ⁴⁾ kr	ÅRSavgift LGH		ÅRSavgift BREDBAND ⁵⁾		ÅRSavgift Lgh inkl bredband		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSavgift HUSHÅLSEL ⁶⁾							
		kr	%					kr	kr		kr	per mån		kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån
11101	112	5 RK	M			1,682%	4 401 000	2 389 000	6 790 000	1 812 700	82 768	6 897	2 760	230	85 528	7 127	3 105	259	5 355	446											
11102	46	1 RK	M			0,8759%	2 286 000	4 000	2 290 000	941 600	42 992	3 583	2 760	230	45 752	3 813	1 365	114	3 055	255											
11103	108	5 RK	M			1,6425%	4 287 000	2 303 000	6 590 000	1 765 700	80 624	6 719	2 760	230	83 384	6 949	3 105	259	5 355	446											
11104	23	1 RK				0,6023%	1 572 000	18 000	1 590 000	647 500	29 564	2 464	2 760	230	32 324	2 694	1 365	114	3 055	255											
11201	102	4 RK				1,5548%	4 058 000	2 132 000	6 190 000	1 671 400	76 317	6 360	2 760	230	79 077	6 590	2 595	216	4 855	405											
11202	70	3 RK				1,1824%	3 086 000	1 304 000	4 390 000	1 271 100	58 037	4 836	2 760	230	60 797	5 066	2 085	174	4 015	335											
11203	96	4 RK				1,4893%	3 887 000	2 153 000	6 040 000	1 601 000	73 101	6 092	2 760	230	75 861	6 322	2 595	216	4 855	405											
11204	45	2 RK				0,8651%	2 258 000	582 000	2 840 000	930 000	42 465	3 339	2 760	230	45 225	3 769	1 365	114	3 055	255											
11301	102	4 RK				1,5548%	4 058 000	2 232 000	6 290 000	1 671 400	76 317	6 360	2 760	230	79 077	6 590	2 595	216	4 855	405											
11302	70	3 RK				1,1824%	3 086 000	1 404 000	4 490 000	1 271 100	58 037	4 836	2 760	230	60 797	5 066	2 085	174	4 015	335											
11303	96	4 RK				1,4893%	3 887 000	2 303 000	6 190 000	1 601 000	73 101	6 092	2 760	230	75 861	6 322	2 595	216	4 855	405											
11304	45	2 RK				0,8651%	2 258 000	632 000	2 890 000	930 000	42 465	3 339	2 760	230	45 225	3 769	1 365	114	3 055	255											
11401	102	4 RK				1,5548%	4 058 000	2 332 000	6 390 000	1 671 400	76 317	6 360	2 760	230	79 077	6 590	2 595	216	4 855	405											
11402	70	3 RK				1,1824%	3 086 000	1 504 000	4 590 000	1 271 100	58 037	4 836	2 760	230	60 797	5 066	2 085	174	4 015	335											
11403	96	4 RK				1,4893%	3 887 000	2 403 000	6 290 000	1 601 000	73 101	6 092	2 760	230	75 861	6 322	2 595	216	4 855	405											
11404	45	2 RK				0,8651%	2 258 000	682 000	2 940 000	930 000	42 465	3 339	2 760	230	45 225	3 769	1 365	114	3 055	255											
11501	81	3 RK				1,3031%	3 401 000	3 389 000	6 790 000	1 400 800	63 961	5 330	2 760	230	66 721	5 560	2 085	174	4 015	335											
11502	104	5 RK				1,5984%	4 172 000	4 418 000	8 590 000	1 718 300	78 461	6 538	2 760	230	81 221	6 768	3 105	259	5 355	446											
21101	100	4 RK	M			1,5329%	4 001 000	1 989 000	5 990 000	1 647 900	75 245	6 270	2 760	230	78 005	6 500	2 595	216	4 855	405											
21102	51	2 RK				0,9306%	2 429 000	411 000	2 840 000	1 000 400	45 681	3 807	2 760	230	48 441	4 037	1 365	114	3 055	255											
21103	130	5 RK				1,8831%	4 915 000	2 425 000	7 340 000	2 024 300	92 434	7 703	2 760	230	95 194	7 933	3 105	259	5 355	446											
21201	112	5 RK				1,6973%	4 430 000	1 560 000	5 990 000	1 824 600	83 313	6 943	2 760	230	86 073	7 173	3 105	259	5 355	446											
21202	51	2 RK				0,9306%	2 429 000	711 000	3 140 000	1 000 400	45 681	3 807	2 760	230	48 441	4 037	1 365	114	3 055	255											
21203	130	5 RK				1,8831%	4 915 000	2 775 000	7 690 000	2 024 300	92 434	7 703	2 760	230	95 194	7 933	3 105	259	5 355	446											
21301	112	5 RK				1,6973%	4 430 000	1 660 000	6 090 000	1 824 600	83 313	6 943	2 760	230	86 073	7 173	3 105	259	5 355	446											
21302	51	2 RK				0,9306%	2 429 000	761 000	3 190 000	1 000 400	45 681	3 807	2 760	230	48 441	4 037	1 365	114	3 055	255											
21303	130	5 RK				1,8831%	4 915 000	2 975 000	7 890 000	2 024 300	92 434	7 703	2 760	230	95 194	7 933	3 105	259	5 355	446											
21401	112	5 RK				1,6973%	4 430 000	1 760 000	6 190 000	1 824 600	83 313	6 943	2 760	230	86 073	7 173	3 105	259	5 355	446											
21402	51	2 RK				0,9306%	2 429 000	811 000	3 240 000	1 000 400	45 681	3 807	2 760	230	48 441	4 037	1 365	114	3 055	255											
21403	130	5 RK				1,8831%	4 915 000	3 175 000	8 090 000	2 024 300	92 434	7 703	2 760	230	95 194	7 933	3 105	259	5 355	446											
21501	80	3 RK				1,2919%	3 372 000	618 000	3 990 000	1 388 800	63 416	5 285	2 760	230	66 176	5 515	2 085	174	4 015	335											
21502	41	2 RK				0,8211%	2 143 000	147 000	2 290 000	882 700	40 302	3 359	2 760	230	43 062	3 589	1 365	114	3 055	255											
21503	129	5 RK				1,8724%	4 887 000	3 403 000	8 290 000	2 012 800	91 908	7 659	2 760	230	94 668	7 889	3 105	259	5 355	446											
21601	91	4 RK				1,4345%	3 744 000	6 246 000	9 990 000	1 542 100	70 412	5 868	2 760	230	73 172	6 098	2 595	216	4 855	405											
31101	121	5 RK	M			1,7847%	4 658 000	2 732 000	7 390 000	1 918 600	87 601	7 300	2 760	230	90 361	7 550	3 105	259	5 355	446											
31102	70	3 RK				1,1824%	3 086 000	979 000	4 065 000	1 271 100	58 037	4 836	2 760	230	60 797	5 066	2 085	174	4 015	335											
31103	109	5 RK	M			1,6532%	4 315 000	2 375 000	6 690 000	1 777 200	81 150	6 763	2 760	230	83 910	6 993	3 105	259	5 355	446											
31201	100	4 RK				1,5329%	4 001 000	2 089 000	6 090 000	1 647 900	75 245	6 270	2 760	230	78 005	6 500	2 595	216	4 855	405											
31202	70	3 RK				1,1824%	3 086 000	1 129 000	4 215 000	1 271 100	58 037	4 836	2 760	230	60 797	5 066	2 085	174	4 015	335											
31203	96	4 RK				1,4893%	3 887 000	2 053 000	5 940 000	1 601 000	73 101	6 092	2 760	230	75 861	6 322	2 595	216	4 855	405											
31204	45	2 RK				0,8651%	2 258 000	582 000	2 840 000	930 000	42 465	3 339	2 760	230	45 225	3 769	1 365	114	3 055	255											
31301	100	4 RK				1,5329%	4 001 000	2 189 000	6 190 000	1 647 900	75 245	6 270	2 760	230	78 005	6 500	2 595	216	4 855	405											
31302	70	3 RK				1,1824%	3 086 000	1 204 000	4 290 000	1 271 100	58 037	4 836	2 760	230	60 797	5 066	2 085	174	4 015	335											
31303	96	4 RK				1,4893%	3 887 000	2 153 000	6 040 000	1 601 000	73 101	6 092	2 760	230	75 861	6 322	2 595	216	4 855	405											
31304	45	2 RK				0,8651%	2 258 000	632 000	2 890 000	930 000	42 465	3 339	2 760	230	45 225	3 769	1 365	114	3 055	255											

LÄGENHETSTABELL

BRF STRANDVIOLEN

Nr	Boarea, Storlek ²⁾ cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET	Mark	Andelstal ³⁾	%	INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT		INSATS OCH NETTOSKULD- SÄTTNING	ÅRSavgift		LGH	BREDBAND ⁵⁾		ÅRSavgift ⁵⁾	Lgh inkl bredband		ÅRSavgift TOTAL	ÅRSavgift		HUSHÅLLET ⁶⁾
							kr	kr		kr	kr		per mån	kr		kr	per mån		kr	kr	
31401	100	4 RK			1,5329%	4 001 000	2 289 000	6 290 000	1 647 900	75 245	6 270	2 760	230	2 760	230	78 005	6 500	2 595	216	4 855	405
31402	70	3 RK			1,1824%	3 086 000	1 279 000	4 365 000	1 271 100	58 037	4 836	2 760	230	2 760	230	60 797	5 066	2 085	174	4 015	335
31403	96	4 RK			1,4893%	3 887 000	2 253 000	6 140 000	1 601 000	73 101	6 092	2 760	230	2 760	230	75 861	6 322	2 595	216	4 855	405
31404	45	2 RK			0,8651%	2 258 000	682 000	2 940 000	930 000	42 465	3 539	2 760	230	2 760	230	45 225	3 769	1 365	114	3 055	255
31501	100	4 RK			1,5329%	4 001 000	2 389 000	6 390 000	1 647 900	75 245	6 270	2 760	230	2 760	230	78 005	6 500	2 595	216	4 855	405
31502	70	3 RK			1,1824%	3 086 000	1 354 000	4 440 000	1 271 100	58 037	4 836	2 760	230	2 760	230	60 797	5 066	2 085	174	4 015	335
31503	96	4 RK			1,4893%	3 887 000	2 353 000	6 240 000	1 601 000	73 101	6 092	2 760	230	2 760	230	75 861	6 322	2 595	216	4 855	405
31504	45	2 RK			0,8651%	2 258 000	732 000	2 990 000	930 000	42 465	3 539	2 760	230	2 760	230	45 225	3 769	1 365	114	3 055	255
31601	79	3 RK			1,2812%	3 344 000	2 946 000	6 290 000	1 377 300	62 889	5 241	2 760	230	2 760	230	65 649	5 471	2 085	174	4 015	335
31602	104	5 RK			1,5984%	4 172 000	4 218 000	8 390 000	1 718 300	78 461	6 538	2 760	230	2 760	230	81 221	6 768	3 105	259	5 355	446
41101	131	5 RK			1,8942%	4 944 000	2 496 000	7 440 000	2 036 300	92 980	7 748	2 760	230	2 760	230	95 740	7 978	3 105	259	5 355	446
41102	51	2 RK			0,9306%	2 429 000	411 000	2 840 000	1 000 400	45 681	3 807	2 760	230	2 760	230	48 441	4 037	1 365	114	3 055	255
41103	107	5 RK	M		1,6314%	4 258 000	2 732 000	6 990 000	1 753 800	80 078	6 673	2 760	230	2 760	230	82 838	6 903	3 105	259	5 355	446
41201	131	5 RK			1,8942%	4 944 000	2 846 000	7 790 000	2 036 300	92 980	7 748	2 760	230	2 760	230	95 740	7 978	3 105	259	5 355	446
41202	51	2 RK			0,9306%	2 429 000	511 000	2 940 000	1 000 400	45 681	3 807	2 760	230	2 760	230	48 441	4 037	1 365	114	3 055	255
41203	119	6 RK			1,7958%	4 687 000	3 603 000	8 290 000	1 930 500	88 146	7 346	2 760	230	2 760	230	90 906	7 576	3 105	259	5 355	446
41301	131	5 RK			1,8942%	4 944 000	3 046 000	7 990 000	2 036 300	92 980	7 748	2 760	230	2 760	230	95 740	7 978	3 105	259	5 355	446
41302	51	2 RK			0,9306%	2 429 000	561 000	2 990 000	1 000 400	45 681	3 807	2 760	230	2 760	230	48 441	4 037	1 365	114	3 055	255
41303	119	6 RK			1,7958%	4 687 000	3 703 000	8 390 000	1 930 500	88 146	7 346	2 760	230	2 760	230	90 906	7 576	3 105	259	5 355	446
41401	131	5 RK			1,8942%	4 944 000	2 746 000	7 690 000	2 036 300	92 980	7 748	2 760	230	2 760	230	95 740	7 978	3 105	259	5 355	446
41402	51	2 RK			0,9306%	2 429 000	611 000	3 040 000	1 000 400	45 681	3 807	2 760	230	2 760	230	48 441	4 037	1 365	114	3 055	255
41403	119	6 RK			1,7958%	4 687 000	3 803 000	8 490 000	1 930 500	88 146	7 346	2 760	230	2 760	230	90 906	7 576	3 105	259	5 355	446
41501	130	5 RK			1,8831%	4 915 000	3 475 000	8 390 000	2 024 300	92 434	7 703	2 760	230	2 760	230	95 194	7 933	3 105	259	5 355	446
41502	51	2 RK			0,9306%	2 429 000	711 000	3 140 000	1 000 400	45 681	3 807	2 760	230	2 760	230	48 441	4 037	1 365	114	3 055	255
41503	119	6 RK			1,7958%	4 687 000	3 903 000	8 590 000	1 930 500	88 146	7 346	2 760	230	2 760	230	90 906	7 576	3 105	259	5 355	446
41601	93	4 RK			1,4563%	3 801 000	6 189 000	9 990 000	1 565 500	71 484	5 957	2 760	230	2 760	230	74 244	6 187	2 595	216	4 855	405
41602	102	4 RK			1,5548%	4 058 000	5 132 000	9 190 000	1 671 400	76 317	6 360	2 760	230	2 760	230	79 077	6 590	2 595	216	4 855	405
Justering					0,0000%				700	6											
SUMMA	6 328	72			100,0000%	261 003 000	148 702 000	409 705 000	107 500 000	4 908 570	198 720	5 107 290	170 100	318 120							

Respektive bostadsrättsinnehavare skall teckna eget abonnemang och svara för kostnaden för följande som inte ingår i årsavgiften:

Utökad bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

Kostnad för ev. parkerings- och garageplats samt el för laddning av elbil ingår inte heller i årsavgiften.

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. I de flesta av de övriga lägenheter ingår balkong eller terrass som är upplåtna med bostadsrätt. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Lägenhet 21501 har varken mark, balkong eller terrass. Lägenhet 11104, 21102, 31102 och 41102 har varken mark, balkong eller terrass. Dessa har istället en fransk balkong. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

- 1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea/boarea.
Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.
- 2) Antal rum (R) och kök (K).
- 3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.
Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.
- 4) Föreningens nettoskudsättning fördelad per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till hundratal.
- 5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.
- 6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning, även eventuell el för frångående samt el för handdukstork samt el för frångående i kök debiteras efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNOS**Antaganden:**

Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 2 - år 4.

Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 5

Höjning årsavgift (brödband, varmvatten och hushållsel) samt hyror, per år, fr.o.m. år 2

Driftkostnadsökning (inflation), per år

Räntenivå, genomsnitt

Räntegaranti

6,02%

2,0%

2,0%

2,0%

4,7%

1,0%

År:**Kalenderår:****Utbetalningar (exkl. avsättning vttre fond)**

	1 2025	2 2026	3 2027	4 2028	5 2029	6 2030	10 2034	20 2044
Räntor	tkr -5 053	-5 017	-4 979	-4 938	-4 895	-4 849	-4 638	-3 922
Räntegaranti	tkr 1 075	801	530	263				
Amorteringar	tkr -753	-810	-867	-924	-981	-1 038	-1 266	-1 836
Driftkostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr -2 555	-2 606	-2 658	-2 711	-2 765	-2 868	-3 105	-3 785
Fastighetsskatt garage	tkr -74	-75	-77	-79	-80	-82	-88	-108
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	tkr -78	-80	-81	-83	-84	-86	-93	-114
Fastighetsavgift bostäder	tkr 0	0	0	0	0	0	0	-174
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr -7 438	-7 787	-8 132	-8 472	-8 805	-8 923	-9 190	-9 939

Årsavgift inkl. brödband, varmvatten och hushållsel, genomsnitt

kr/kvm BOA

884

933

985

1 040

1 061

1 082

1 171

1 427

Inbetalningar

Årsavgifter

Årsavgift brödband, varmvatten och hushållsel

Övriga intäkter

SUMMA INBETALNINGAR**ÅRETS NETTOBETALNINGAR****Föreningens kassa**

Ingående saldo

KASSABEHÅLLNING

varav ackumulerad avsättning

till fond för fastighetsunderhåll

Avskrivning för löpande räkenskapsår sker enligt linjär (rak) plan på 120 år för byggnad. Avskrivningen resulterar i ett bokföringsmässigt underskott, som inte har någon påverkan på föreningens likviditet (kassabehållning), ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller på årsavgiften.

Basen för avskrivningen bygger på ett schablonvärde för byggekostnad från Statistiska centralbyrån.

Avskrivning (byggnad) tkr

Bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.

*) Driftkostnader år 6 har ökat med kostnader för besiktning och service hissar som år 1-5 ingår i entreprenaden.

BRF STRANDVIOLEN

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År:	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	5 596	5 906	6 234	6 580	6 712	6 846	7 410	9 031
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA	884	933	985	1 040	1 061	1 082	1 171	1 427

Prognosens antagna räntenivå 4,70%

Prognosens antagna inflationsnivå 2,00%

Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:

Prognosens antagna inflationsnivå och

Antagen räntenivå + 1%	1054	1102	1153	1206	1225	1245	1327	1559
Antagen räntenivå + 2%	1224	1271	1320	1372	1390	1408	1483	1691
Antagen räntenivå - 1%	714	765	818	874	896	919	1015	1295

Prognosens antagna räntenivå och

Antagen inflationsnivå + 1%	884	939	996	1056	1083	1111	1229	1589
Antagen inflationsnivå + 2%	884	944	1007	1073	1107	1141	1291	1783
Antagen inflationsnivå - 1%	884	928	975	1024	1039	1054	1118	1291

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	43 950 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	76 748 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde) ³	64 745 kr	
Lån och belåningsgrad ⁴	15 952 kr	21%
Lån ³	16 988 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde) ³	807 kr	
Årsavgift varmvatten ³	27 kr	
Årsavgift hushållsel	50 kr	
Driftskostnad	379 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	323 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering ⁵	192 kr	
Fondavsättning och amortering ⁵	222 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (50 år)/år	124 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 11 768 kvm.

² Med kvm avses upplåten boarea samt lokalarea avsedd för uthyrning.

³ Avser enbart upplåten boarea.

⁴ Belåningsgrad är föreningens lån i förhållande till beräknad slutlig anskaffningskostnad avrundad till heltal i procent.

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-20.

Förutsättningar

Objekt- och byggnadsförteckning

Underhållsprognos, 50 år

Sammandrag

Per byggdel

Besiktningsrapport

Mängdförteckning

Övrigt

FÖRUTSÄTTNINGAR PRISER

Observera att priserna i underhållsplanen anger *bruttopriser*.

Brutto-priset avser entreprenadkostnader, inkl. entreprenörsarvode, 25 % moms, en viss form av projekteringshandläggning - upphandling - byggledning mm samt finansiella kostnader.

Beträffande tilläggets storlek se under rubriken "*kostnadsfaktor*" på respektive rapport.

När det gäller åtgärder vars koder börjar på 5 (VVS) och 9 (Utrustning) och avser utbyte, kan utförandeåren flyttas både framåt och bakåt, åtgärderna byts som regel ej förrän de är helt obrukbara. De intervall som är valda är medelvärde av livslängden, för t.ex. en pump stämmer valt intervall ytterst sällan med verkligheten. Därför bör hänsyn tas till detta när planen analyseras. Om t.ex. kostnaderna ett visst år, innehåller höga kostnader inom huvudgrupp 5 eller 9, kan man förutsätta att dessa kostnader kommer att spridas över åren.

Anledningen att åtgärderna ändå planeras med ett intervall, är att man vill ha med kostnaden i nyckeltalsberäkningen, kostnad per år och $BRA = UBA$ (Uthyrningsbar yta)

Priserna är budgetpriser och skall ses som en ungefärlig storlek av kostnaden. Anledningen är de mycket stora prisvariationerna som ofta råder inom byggbranschen, därför kan exakta priser endast erhållas vid en aktuell anbudsförfrågan och upphandling.

Då det gäller å-priserna så anges datum för aktuellt prisläge under rubriken "*kostnadsläge*".

Göteborg 2024-03-14

Momentum

BYGGNADSFÖRTECKNING

Byggnadsförteckningen beskriver hur underhållsplanen är strukturerad. Vanligen sker uppdelningen efter befintlig situationsplan och numreras på liknande sätt.

Förklaringar:

Byår	Anger byggnadsår för respektive byggnad
BOA	Anger bostadsarea (lägenhetsyta)
LOA	Anger lokalarea
UBA	Anger m ² uthyrningsbar yta. $LOA + BOA = UBA = BRA$

Förvaltningsenhet, lista

Urval: Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 081

Förvaltningsenhet	Förvaltningsenhetstyp	BTA	UBA	LOA	BOA	
Företag						
37 - JM Ramavtal						
081	BRF STRANDVIOLEN	22	BOSTADSRÄTT	6739,00	411,00	6328,00
Summa	1,00 st			6739,00	411,00	6328,00

2024040301766

Byggnad, lista bostäder

Urval: Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 081

Byggnad	Byggn. år/Ombyggn. år	BOA	LOA	UBA	Antal lgh.	Antal lokaler
Företag						
37 - JM Ramavtal						
Förvaltningsenhet						
081 BRF STRANDVIOLEN						
HUS 01		6328,00	411,00		72,00	4,00
Summa:		6328,00	411,00		72,00	4,00

2024040301757

UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kr/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)
I det här fallet **108,00 Kr/år/UBA**.

2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)
Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.
I det här fallet **211,00 Kr/år/UBA**

För att ha ett långsiktigt perspektiv på underhållet bör alternativ nr 2 användas för att få rätt avsättning till underhållet.

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

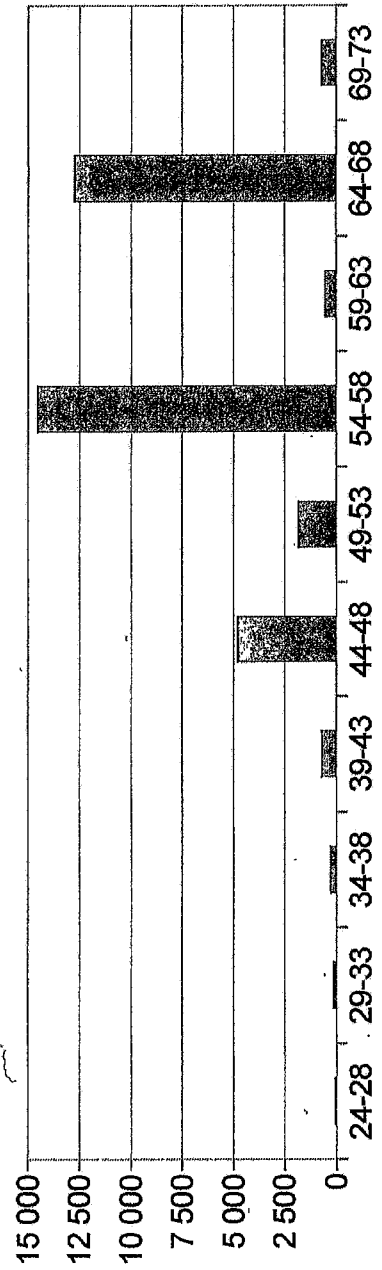
Urval: Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag: Företag lika med 37
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet lika med 081

Startår: 2024
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Sammandrag
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Förvaltningsenhet	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
37 - JM Ramavtal												
081 BRF STRANDVIÖLEN	89	160	281	718	4 822	1 845	14 575	559	12 775	718	108	211

Underhållskostnad



UNDERHÅLLSPROGNOS – 50 år PER BYGGDEL

Syftet med denna rapport är att man får en överblick på hur avsättningsbehovet kommer att fördelas per byggdel under den närmaste 50-årsperioden. Här, liksom i underhållsplan 50 år, kan man utläsa rekommenderad avsättning för att klara underhållsbehoven på lång sikt.

Beträffande kostnader fördelade per åtgärd, hänvisas till besiktningsrapporten.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kronor/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)
I det här fallet **108,00 Kr/år/UBA**.

2. Evig kostn./år/UBA

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)
Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.
I detta fall **211,00 Kr/år/UBA**.

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

Underhållsprognos 50 år - Per byggdelt

Urval:													
Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,35													
Egenskaper: Kostnadsfaktormotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad													
Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja													
Företag: Företag lika med 37													
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet lika med 081													
Startår:	2024												
Antal år:	50												
Utskriftsnivå:	Förvaltningsenhet												
Gruppering:													
Kostnadsfaktor:	1,35	inkl. moms o byggherrekostnad											
Kostnadsläge 2402													
Bygghet		24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag													
37 - JM Ramavtal													
Förvaltningsenhet													
081 - BRF STRANDVIOLEN													
2 Utvändigt													
21 Fasad		93		499				367		2 292		10	16
22 Fasadkompletteringar								694		111		2	4
23 Balkonger/skärmtak				100						2 331		7	9
24 Fönster							1 355					4	45
25 Dörrar entreparti/portar		1		12				703		12		2	4
26 Yttertak							30	342		1 096		4	6
27 Enheter på tak													2
29 Utvändigt övrigt						1 168	218			1 168	8		10
3 Invändigt													
30 Invändigt				60	889			414		889	60	7	9
31 Golv			4		68			191		68	1	1	5
33 Tak invändigt								390			1	1	2
35 Dörrar invändigt							75				0	0	0
5 VVS													
52 Vatten och avlopp				229				229			229	2	12
56 Värmeanläggningar				213	1 060	62	213	399	3 782	213	18	22	22
IncitXpand													Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Startår: 2024

Antal år: 50

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Gruppering:

Kostnadsfaktor: 1,35

inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggdel	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kriår/UBA	Evig kostn./år/UBA
57 Luftbehandling												
6 EI												
60 EI	55	55	55	55	210		2 747	55	210	55	10	16
63 Belysning					652		1 999				6	10
64 Tele					29				652		4	5
69 EI övrigt									29		0	0
7 Transportanordningar	88	105	117	105	136	105	117	105	136	105	3	3
71 Hissar							6 111				18	30
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem				58			58			58	1	1
Summa:	89	160	281	718	4 822	1 845	14 575	559	12 775	718	108	211

BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningsrapporten är en komplett sammanställning av de underhållsåtgärder som ligger till grund för samtliga rapporter i underhållsplaneringen.

Här kan man utläsa, mängder på de olika åtgärderna avgivna i st., m., Kkr. eller m². Vidare kan man se tidsuppgifter, när underhåll skall göras, med vilka intervall, när det senast utfördes. Dessutom framgår kostnaden för åtgärderna.

Sortering är gjord enligt underhållsplanens struktur.

Förklaringar:

Kostnadsläge:	Beräkningsunderlagets prisläge
Åtgärd (t ex 31117):	Koden för den specifika åtgärden
Mängd:	Åtgärdens mängd i st., m., Kkr. eller m ²
Nästa år:	När åtgärden skall utföras
Intervall:	Med vilket intervall åtgärden utförs (år)
Föreg. år:	Senast åtgärden utfördes
Kostnad kr:	Åtgärdens budgeterade kostnad

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, s.k. schablonkostnader. Dessa anges istället i s.k. kilokronor åtgärder (Kkr.) och är en bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta i tusental kronor.

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

2024040301774

Besiktningsrapport

ENFN - 2024-03-04 13:42:19

Urval: Egenskaper. Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper. Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper. Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Företag. Företag lika med 37
Förvaltningsenhet. Förvaltningsenhet lika med 081

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Företag					
37 - JM Ramavtal					
Förvaltningsenhet					
081 - BRF STRANDVIOLEN					
System: 35 - LAS					
35952 Låssystem, byte cylinder >10 st	8,0 st	2049	25		11 124
Entréer					
35952 Låssystem, byte cylinder >10 st	46,0 st	2049	25		63 963
Övriga gemensamma lås					
64711 Kodsysteem, byte kodlås, tablå	8,0 st	2044	20		29 376
System: 52 - STAMMAR					
52502 Stammar, byte >2 vån, inkl. våtrum	72,0 st	2084	60		3 957 304
30% av kostnaden.					
System: 56 - VÄRME					
52212 Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW/ G1 1/2"	1,0 st	2039	15		12 906
VV01-CP1					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2044	20		142 223
VS02-VVX1					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2044	20		142 223
VS01-VVX1					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2044	20		142 223
VV01-VVX1:1					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2044	20		142 223
VS01-VVX1:2					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2044	20		142 223
VV01-VVX2					
56264 Ackumulatortank, byte 800 liter	1,0 st	2059	35		99 725
VS01-ACK1					
56264 Ackumulatortank, byte 800 liter	1,0 st	2059	35		99 725
VS03-ACK1:1					
56264 Ackumulatortank, byte 800 liter	1,0 st	2059	35		99 725
VS03-ACK1:2					
56264 Ackumulatortank, byte 800 liter	1,0 st	2059	35		99 725
VS03-ACK1:3					
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	1,0 st	2039	15		6 602
VS02-SV21					
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	1,0 st	2039	15		6 602
VS01-SV21					
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	1,0 st	2039	15		6 602
VV01-SV21					
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW/ DN 32-40	1,0 st	2039	15		38 543
VS02-CP1					
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW/ DN 32-40	1,0 st	2039	15		38 543
VS01-CP1					
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW/ DN 32-40	1,0 st	2039	15		38 543
VV01-CP1					
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW/ DN 32-40	1,0 st	2039	15		38 543
VS03-CP2					
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW/ DN 32-40	1,0 st	2039	15		38 543
VS03-CP1					
56552 Luftavskiljare, vatten, byte DN 50-100 med fläns	1,0 st	2049	25		31 091
VS02AVG1					
56552 Luftavskiljare, vatten, byte DN 50-100 med fläns	1,0 st	2049	25		31 091
VS01AVG1					
56872 Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter	1,0 st	2064	40		8 735
VS02-EXP					
56872 Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter	1,0 st	2064	40		8 735
VS01-EXP					

Besiktningsrapport

Sida 2 (11)

ENFN - 2024-03-04 13:42:19

Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
081 - BRF STRANDVIOLEN					
System: 57 - VENT					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2044	20		28 404
LB12-SHGV					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2044	20		28 404
LB13-SHGV					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2044	20		28 404
LB14-SHGV					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2044	20		28 404
LB11-SHGV					
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvux	1,0 st	2054	30		332 289
LB14 REC Indovent / RT					
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvux	1,0 st	2054	30		332 289
LB 12 VoltAir Systems/ZPAZE					
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvux	1,0 st	2054	30		332 289
LB13 REC Indovent / RT					
57226 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med plattvux	1,0 st	2054	30		565 313
LB 11 VoltAir Systems/ZPAZE					
57226 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med plattvux	1,0 st	2054	30		565 313
FA11 IV Produkt AB/EcoHeater vätskeåtervinning					
57226 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med plattvux	1,0 st	2054	30		565 313
FA12 IV Produkt AB/EcoHeater vätskeåtervinning					
57237 Fläktaggregat, renovering, TA eller FA-aggregat < 1.5 m3/s	1,0 st	2044	20		24 489
TA11 Systemair / Topvex SF EL					
57237 Fläktaggregat, renovering, TA eller FA-aggregat < 1.5 m3/s	1,0 st	2044	20		24 489
TA12 Systemair / Topvex SF EL					
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s	1,0 st	2044	20		14 526
FF18 frånluft från fettavskiljarrum					
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s	1,0 st	2044	20		14 526
FF17 frånluft från miljörum					
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s	1,0 st	2044	20		14 526
FF12 frånluft från miljörum					
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s	1,0 st	2044	20		14 526
FF13 frånluft från fettavskiljare					
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm	1,0 st	2044	20		5 144
FF15 frånluft från undercentral					
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm	1,0 st	2044	20		5 144
FF11 frånluft från elrum/servisrum					
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm	1,0 st	2044	20		5 144
FF14 frånluft från elrum/servisrum					
57881 Luftrenare, soprum, byte 10-70 m2	1,0 st	2044	20		32 427
JA31 ACU GARB					
System: 69 - BESIKTNING					
57012 OVK-besiktning, F-system, lägenheter	6.739,0m²	2030	6		54 586
69100 Besiktningar	12,8Kw	2025	1		17 280
Hissbesiktning, 4 hissar					
69123 Brandsäkerhetsbesiktning, 5 000-10 000 m2	1,0 st	2028	4		18 698
69131 EnergideklARATIONER, energidekl. bostäder < 5 000 m	1,0 st	2034	10		12 150
System: 71 - HISSAR					
71014 Hissar komplett, byte linhiss	4,0 st	2054	30		6 111 396
System: 83 - STYRSYSTEM					
83222 Styr- o reglerenhet datorisera, byte vattenb. värme, stor fast	1,0 st	2039	15		28 107
83224 Styr- o reglerenhet datorisera, byte luftbehandling < 3 funkt.	1,0 st	2039	15		29 727
System: PUMPAR -					
52254 Pumpar, dränkbara, avloppspumpstation, 2,3/s - 1	5,0 st	2039	15		215 663
ACOs typ MIRI MULI-STAR MDS 1					
52300 Vattenreningsanläggning	20,0Kw	2074	50		27 000
Fettavskiljare ACO Nordic typ ACO Box Concept Grease 6:4					
52300 Vattenreningsanläggning	20,0Kw	2074	50		27 000
Fettavskiljare ACO Nordic typ ACO Box Concept Grease 6:4					
System: RAD - RADIATORER					
56812 Radiatorer, byte panelradiator 1200 W	367,0 st	2064	40		2 705 157

Inclt Xpand

Besiktningsrapport

2024040301775

Besiktningsrapport

Sida 3 (11)

ENFN - 2024-03-04 13:42:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

2024040301776

Åtgärd		Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet						
081 - BRF STRANDVIOLEN						
56833	Termostatventiler, byte känselkropp	367,0 st	2044	20		203 135
56834	Termostatventiler, injustering, radiatorventil	367,0 st	2044	20		31 709

Besiktningsrapport

ENFN - 2024-03-04 13:42:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

2024040301777

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
Byggnad					
081 - BRF STRANDVIOL					
HUS 01 -					
Byggnadsdel: F1:1 - Fasad mot sydväst					
21113	Träpanel, byte 100 % av ytan	41,0m²	2054	30	50 369
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	41,0m²	2034	10	17 159
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	659,0m²	2064	20	254 440
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	659,0m²	2064	20	266 895
21423	Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	136,0m²	2064	40	183 600
Inkl takfot					
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	15,0 st	2064	40	21 668
22211	Stuprör, byte galv/lack	66,0 m	2054	30	147 015
23143	Skärmtak hårdat glas, byte 8 mm	5,5m²	2064	40	20 567
23212	Balkongplatta betong, lagning ovansida	15,0m²	2064	40	17 618
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	15,0m²	2064	40	23 895
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	15,0m²	2044	20	4 010
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	65,5 m	2064	40	169 776
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	43,0 st	2049	25	105 651
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	43,0 st	2074	50	859 721
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	45,0 st	2049	25	167 670
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	45,0 st	2074	50	1 337 715
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	2,0 st	2049	25	6 642
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	2,0 st	2074	50	55 728
24361	Fönsterdörr aluminium dubbel, justering	15,0 st	2049	25	94 365
24362	Fönsterdörr aluminium dubbel, byte komplett 3-glas	15,0 st	2074	50	596 565
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	17,0 st	2074	50	252 909
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	22,0 st	2074	50	327 294
Lokaler					
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	6,0 st	2074	50	89 262
TRP 3					
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	2,0 st	2054	30	81 621
TRP 3					
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	4,0 st	2054	30	163 242
Lokaler					
29114	Fasadställningar, målarställning	1.220,0m²	2044	20	345 870
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	17,0 st	2044	20	140 225
Byggnadsdel: F2:1 - Fasad mot nordväst					
21113	Träpanel, byte 100 % av ytan	13,5m²	2054	30	16 585
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	13,5m²	2034	10	5 650
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	327,0m²	2064	20	126 255
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	327,0m²	2064	20	132 435
21423	Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	66,0m²	2064	40	89 100
Inkl takfot					
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	6,5 st	2064	40	9 389
22211	Stuprör, byte galv/lack	42,0 m	2054	30	93 555
23143	Skärmtak hårdat glas, byte 8 mm	3,5m²	2064	40	13 088
23212	Balkongplatta betong, lagning ovansida	52,5m²	2064	40	61 661
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	52,5m²	2064	40	83 633
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	52,5m²	2044	20	14 033
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	40,0 m	2064	40	103 680
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	33,0 st	2049	25	81 081
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	33,0 st	2074	50	659 786
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	10,0 st	2049	25	37 260
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	10,0 st	2074	50	297 270
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	12,0 st	2049	25	39 852
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	12,0 st	2074	50	334 368
24361	Fönsterdörr aluminium dubbel, justering	5,0 st	2049	25	31 455
24362	Fönsterdörr aluminium dubbel, byte komplett 3-glas	5,0 st	2074	50	198 855
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	5,0 st	2074	50	45 023
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	5,0 st	2074	50	74 385
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	2,0 st	2074	50	29 754
Restaurang					
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	2,0 st	2074	50	29 754
TRP 4					
25131	Dörrar stål, komplett byte	1,0 st	2054	30	13 527
25136	Dörrar stål, 2 ggr strykning utsida	1,0 st	2024	10	1 283
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2054	30	40 811

Besiktningsrapport

ENFN - 2024-03-04 13:42:19

Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

2024040301778

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad			
081 - BRF STRANDVIOLIN		HUS 01 -			
25241 Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte TRP 4	1,0 st	2054	30		40 811
25331 Dubbeldörrar stål, komplett byte	2,0 st	2054	30		49 302
25336 Dubbeldörrar stål, 2 ggr strykning utsida	2,0 st	2034	10		3 294
29114 Fasadställningar, målarställning	570,0m²	2044	20		161 595
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	4,0 st	2044	20		32 994
Byggnadsdel: F2:2 - Fasad mot nordväst gård					
21113 Träpanel, byte 100 % av ytan	63,0m²	2054	30		77 396
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	63,0m²	2034	10		26 366
21423 Fibercementsklavor, byte 100 % av ytan	110,0m²	2064	40		148 500
Inkl takfot					
21511 Slätputs, omputsning 10 % av ytan	235,0m²	2044	20		48 222
21516 Slätputs, 2 ggr strykning	235,0m²	2044	20		54 884
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	9,5 st	2064	40		13 723
22211 Stuprör, byte galv/lack	60,0 m	2054	30		133 650
22533 Fasadstegar, byte galv med ryggstöd	6,0 m	2064	40		32 643
23212 Balkongplatta betong, lagning ovsida	86,5m²	2064	40		101 594
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	86,5m²	2064	40		137 795
23216 Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	86,5m²	2044	20		23 121
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	112,0 m	2064	40		290 304
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	18,0 st	2049	25		44 226
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	18,0 st	2074	50		359 883
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	25,0 st	2049	25		93 150
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	25,0 st	2074	50		743 175
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	18,0 st	2049	25		59 778
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	18,0 st	2074	50		501 552
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	15,0 st	2074	50		223 155
25231 Dörrar stål med glasruta, komplett byte	2,0 st	2054	30		36 396
25236 Dörrar stål med glasruta, 2 ggr strykning utsida	2,0 st	2034	10		2 781
29114 Fasadställningar, målarställning	565,0m²	2044	20		160 178
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	21,0 st	2044	20		173 219
Byggnadsdel: F3:1 - Fasad mot nordöst gård					
21113 Träpanel, byte 100 % av ytan	67,0m²	2054	30		82 310
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	67,0m²	2034	10		28 040
21423 Fibercementsklavor, byte 100 % av ytan	125,0m²	2064	40		168 750
Inkl takfot					
21511 Slätputs, omputsning 10 % av ytan	310,0m²	2044	20		63 612
21516 Slätputs, 2 ggr strykning	310,0m²	2044	20		72 401
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	8,0 st	2064	40		11 556
22211 Stuprör, byte galv/lack	52,5 m	2054	30		116 944
23212 Balkongplatta betong, lagning ovsida	78,0m²	2064	40		91 611
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	78,0m²	2064	40		124 254
23216 Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	78,0m²	2044	20		20 849
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	77,0 m	2064	40		199 584
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	49,0 st	2049	25		120 393
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	49,0 st	2074	50		979 682
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	15,0 st	2049	25		55 890
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	15,0 st	2074	50		445 905
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	14,0 st	2049	25		46 494
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	14,0 st	2074	50		390 096
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	5,0 st	2074	50		74 385
25231 Dörrar stål med glasruta, komplett byte	1,0 st	2054	30		18 198
25236 Dörrar stål med glasruta, 2 ggr strykning utsida	1,0 st	2034	10		1 391
29114 Fasadställningar, målarställning	620,0m²	2044	20		175 770
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	15,0 st	2044	20		123 728
Byggnadsdel: F4:1 - Fasad mot sydost					
21113 Träpanel, byte 100 % av ytan	13,5m²	2054	30		16 585
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	13,5m²	2034	10		5 650
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	258,0m²	2064	20		99 614
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	258,0m²	2064	20		104 490
21423 Fibercementsklavor, byte 100 % av ytan	122,0m²	2064	40		164 700
Inkl takfot					
21511 Slätputs, omputsning 10 % av ytan	298,0m²	2044	20		61 150
21516 Slätputs, 2 ggr strykning	298,0m²	2044	20		69 598

Besiktningsrapport

ENFN - 2024-03-04 13:42:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
081 - BRF STRANDVIOLEN	HUS 01 -				
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	12,0 st	2064	40		17 334
22211 Stuprör, byte galv/lack	73,0 m	2054	30		162 608
23143 Skärmtak hårdat glas, byte 8 mm	5,5m²	2064	40		20 567
TRP 1					
23143 Skärmtak hårdat glas, byte 8 mm	3,5m²	2064	40		13 088
TRP 2					
23212 Balkongplatta betong, lagning ovansida	112,0m²	2064	40		131 544
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	112,0m²	2064	40		178 416
23216 Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	112,0m²	2044	20		29 938
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	114,0 m	2064	40		295 488
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	50,0 st	2049	25		122 850
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	50,0 st	2074	50		999 675
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	18,0 st	2049	25		67 068
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	18,0 st	2074	50		535 086
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	25,0 st	2049	25		83 025
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	25,0 st	2074	50		696 600
24361 Fönsterdörrar aluminium dubbel, justering	1,0 st	2049	25		6 291
24362 Fönsterdörr aluminium dubbel, byte komplett 3-glas	1,0 st	2074	50		39 771
24371 Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	5,0 st	2074	50		45 023
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	6,0 st	2074	50		89 262
TRP 1					
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	19,0 st	2074	50		282 663
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	3,0 st	2074	50		44 631
Lokal					
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	5,0 st	2074	50		74 385
TRP 2					
25241 Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2054	30		40 811
TRP 2					
25241 Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	2,0 st	2054	30		81 621
Lokal/Styrelserum					
25241 Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	2,0 st	2054	30		81 621
TRP 1					
25331 Dubbel dörrar stål, komplett byte	1,0 st	2054	30		24 651
AV-rum					
25336 Dubbel dörrar stål, 2 ggr strykning utsida	1,0 st	2034	10		1 647
AV-rum					
29114 Fasadställningar, målarställning	950,0m²	2044	20		269 325
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	17,0 st	2044	20		140 225
Byggnadsdel: F4:2 - Fasad mot sydost gård					
21113 Träpanel, byte 100 % av ytan	25,0m²	2054	30		30 713
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	25,0m²	2034	10		10 463
21423 Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	40,0m²	2064	40		54 000
Inkl takfot					
21511 Slätputs, omputsning 10 % av ytan	82,0m²	2044	20		16 826
21516 Slätputs, 2 ggr strykning	82,0m²	2044	20		19 151
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	3,0 st	2064	40		4 334
22211 Stuprör, byte galv/lack	18,0 m	2054	30		40 095
23212 Balkongplatta betong, lagning ovansida	29,0m²	2064	40		34 061
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	29,0m²	2064	40		46 197
23216 Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	29,0m²	2044	20		7 752
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	28,0 m	2064	40		72 576
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	29,0 st	2049	25		71 253
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	29,0 st	2074	50		579 812
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	1,0 st	2049	25		3 726
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	1,0 st	2074	50		29 727
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	5,0 st	2049	25		16 605
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	5,0 st	2074	50		139 320
25231 Dörrar stål med glasruta, komplett byte	1,0 st	2054	30		18 198
25236 Dörrar stål med glasruta, 2 ggr strykning utsida	1,0 st	2034	10		1 391
29114 Fasadställningar, målarställning	195,0m²	2044	20		55 283
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	5,0 st	2044	20		41 243
Byggnadsdel: TAK - Yttertak					
26263 Takplåt galv/lack bandtäckt, byte 100 % av ytan	82,0m²	2074	50		171 585
26266 Takplåt galv/lack bandtäckt, 2 ggr strykning	82,0m²	2049	50		29 889

Besiktningsrapport

ENFN - 2024-03-04 13:42:19

Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
081 - BRF STRANDVIOLEN	HUS 01 -				
26321 Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	550,0m²	2054	30		341 550
26954 Sedumtak, byte låglutande tak <27°	655,0m²	2064	40		1 096 470
27012 Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	1.205,0m²	2075	50		520 560
29123 Takställningar, takfotställning bredd 0,6 m	1.205,0m²	2049	25		217 985
Våning/TRH					
TRH 1 -					
Rum: 1001 - Trapphall 1	NTA: 9,10	m²			
30545 Trapphus h > 2.7 m, helmålning	9,1m²	2044	20		14 865
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	9,1m²	2074	50		27 764
60541 Trapphus h > 2.7 m, byte elinstallationer led	9,1m²	2054	30		17 445
Rum: 1002 - Lägenhetsförråd	NTA: 57,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	57,0m²	2054	30		23 085
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	57,0m²	2044	20		4 309
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	57,0m²	2054	30		44 631
Rum: 1003 - Elrum	NTA: 3,60	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	3,6m²	2054	30		2 333
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	3,6m²	2044	20		272
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	3,6m²	2054	30		3 985
Rum: 1004 - Rulls. och Barnv.förråd	NTA: 14,60	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	14,6m²	2044	20		5 913
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	14,6m²	2044	20		1 104
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	14,6m²	2054	30		11 432
Rum: 1005 - Sluss	NTA: 4,50	m²			
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	4,5m²	2039	15		4 678
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	4,5m²	2034	10		340
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	4,5m²	2054	30		6 683
Rum: 1006 - Lägenhetsförråd	NTA: 79,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	79,0m²	2054	30		31 995
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	79,0m²	2044	20		5 972
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallatoner led	79,0m²	2054	30		61 857
Rum: 1007 - Disp.	NTA: 2,60	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	2,6m²	2054	30		1 685
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	2,6m²	2044	20		197
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	2,6m²	2054	30		3 861
Rum: 1008 - AV Rum	NTA: 12,20	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	12,2m²	2044	20		4 941
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	12,2m²	2044	20		922
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	12,2m²	2054	30		9 553
Rum: 1101 - Trapphall	NTA: 20,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	20,0m²	2044	20		30 510
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	20,0m²	2074	50		61 020
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	20,0m²	2054	30		16 470
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	20,0m²	2054	30		41 310
Rum: 1201 - Trapphall	NTA: 9,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	9,0m²	2044	20		13 730
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	9,0m²	2074	50		27 459
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	9,0m²	2054	30		7 412
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	9,0m²	2054	30		18 590
Rum: 1301 - Trapphall	NTA: 9,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	9,0m²	2044	20		13 730
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	9,0m²	2074	50		27 459
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	9,0m²	2054	30		7 412
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	9,0m²	2054	30		18 590

Besiktningsrapport

ENFN - 2024-03-04 13:42:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet Byggnad					
081 - BRF STRANDVIOLEN HUS 01 -					
Våning/TRH					
TRH 1 -					
Rum: 1401 - Trapphall	NTA: 9,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	9,0m²	2044	20		13 730
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	9,0m²	2074	50		27 459
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	9,0m²	2054	30		7 412
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	9,0m²	2054	30		18 590
Rum: 1501 - Trapphall	NTA: 5,90	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	5,9m²	2044	20		9 000
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	5,9m²	2074	50		18 001
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	5,9m²	2054	30		4 859
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	5,9m²	2054	30		12 186
Rum: TRH 1 -	NTA: 53,00	m²			
30545 Trapphus h > 2.7 m, helmålning	53,0m²	2044	20		86 576
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	27,0m²	2074	50		82 377
31842 Trappor av cementmosaik, slipning	26,0m²	2054	30		37 206
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	53,0m²	2054	30		109 472
Våning/TRH					
TRH 2 -					
Rum: 0901 - Elnisch	NTA: 2,10	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	2,1m²	2054	30		1 361
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	2,1m²	2044	20		159
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	2,1m²	2054	30		2 325
Rum: 0902 - Sluss	NTA: 5,40	m²			
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	5,4m²	2039	15		5 613
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	5,4m²	2034	10		408
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	5,4m²	2054	30		8 019
Rum: 0903 - Rullstol och Barnv.	NTA: 29,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	29,0m²	2044	20		11 745
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	29,0m²	2044	20		2 192
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	29,0m²	2054	30		22 707
Rum: 0904 - Lägenhetsförråd	NTA: 95,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	95,0m²	2054	30		38 475
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	95,0m²	2044	20		7 182
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	95,0m²	2054	30		74 385
Rum: 0905 - Fettavskiljare	NTA: 10,50	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	10,5m²	2054	30		4 253
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	10,5m²	2044	20		794
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	10,5m²	2054	30		8 222
Rum: 0906 - Fläkt lokal 21	NTA: 8,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	8,0m²	2054	30		3 240
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	8,0m²	2054	30		605
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	8,0m²	2054	30		6 264
Rum: 0907 - Lägenhetsförråd	NTA: 26,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	26,0m²	2054	30		10 530
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	26,0m²	2044	20		1 966
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	26,0m²	2054	30		20 358
Rum: 0908 - Lägenhetsförråd	NTA: 16,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	16,0m²	2054	30		6 480
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	16,0m²	2044	20		1 210
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	16,0m²	2054	30		12 528
Rum: TRH 2 -	NTA: 143,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	143,0m²	2044	20		218 147

Besiktningsrapport

Sida 9 (11)

ENFN - 2024-03-04 13:42:19

Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
081 - BRF STRANDVIOLEN	HUS 01 -				
Våning/TRH					
TRH 2 -					
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	109,0m²	2074	50		332 559
31842 Trappor av cementmosaik, slipning	34,0m²	2054	30		48 654
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	143,0m²	2054	30		117 761
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	143,0m²	2054	30		295 367
Våning/TRH					
TRH 3 -					
Rum: 0901 - Lägenhetsförråd	NTA: 143,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	143,0m²	2054	30		57 915
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	143,0m²	2044	20		10 811
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	143,0m²	2054	30		111 969
Rum: 0902 - Rullstol och Barnv. förråd	NTA: 8,60	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	8,6m²	2044	20		3 483
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	8,6m²	2044	20		650
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	8,6m²	2054	30		6 734
Rum: 0903 - Lägenhetsförråd	NTA: 66,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	66,0m²	2054	30		26 730
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	66,0m²	2044	20		4 990
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	66,0m²	2054	30		51 678
Rum: 0904 - Fettavskiljare	NTA: 13,30	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	13,3m²	2054	30		5 387
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	13,3m²	2044	20		1 005
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	13,3m²	2054	30		10 414
Rum: 0905 - Passage	NTA: 9,70	m²			
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	9,7m²	2039	15		10 083
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	9,7m²	2034	10		733
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	9,7m²	2054	30		14 405
Rum: 0906 - Sluss	NTA: 5,80	m²			
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	5,8m²	2039	15		6 029
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	5,8m²	2034	10		438
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	5,8m²	2054	30		8 613
Rum: 0907 - Fläkt lokal 41	NTA: 61,20	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	61,2m²	2054	30		24 786
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	61,2m²	2054	30		4 627
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	61,2m²	2054	30		47 920
Rum: 0908 - Elnisch	NTA: 1,70	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	1,7m²	2054	30		1 102
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	1,7m²	2044	20		129
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	1,7m²	2054	30		1 882
Rum: 1001 - Passage	NTA: 6,70	m²			
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	6,7m²	2039	15		6 965
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	6,7m²	2034	10		507
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	6,7m²	2054	30		9 950
Rum: 1002 - Sluss	NTA: 8,90	m²			
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	8,9m²	2039	15		9 252
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	8,9m²	2034	10		673
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	8,9m²	2054	30		13 217
Rum: 1003 - Fläkt rum 2	NTA: 50,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	50,0m²	2054	30		20 250
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	50,0m²	2054	30		3 780
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	50,0m²	2054	30		39 150

Besiktningsrapport

ENFN - 2024-03-04 13:42:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
081 - BRF STRANDVIOLEN	HUS 01 -				
Våning/TRH					
TRH 3 -					
Rum: 1004 - Fläktrum 1	NTA: 62,70	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	62,7m²	2054	30		25 394
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	62,7m²	2054	30		4 740
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	62,7m²	2054	30		49 094
Rum: 1101 - Trapphall	NTA: 19,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	19,0m²	2044	20		28 985
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	19,0m²	2074	50		57 969
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	19,0m²	2054	30		15 647
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	19,0m²	2054	30		39 245
Rum: 1201 - Trapphall	NTA: 9,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	9,0m²	2044	20		13 730
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	9,0m²	2074	50		27 459
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	9,0m²	2054	30		7 412
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	9,0m²	2054	30		18 590
Rum: 1301 - Trapphall	NTA: 9,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	9,0m²	2044	20		13 730
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	9,0m²	2074	50		27 459
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	9,0m²	2054	30		7 412
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	9,0m²	2054	30		18 590
Rum: 1401 - Trapphall	NTA: 9,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	9,0m²	2044	20		13 730
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	9,0m²	2074	50		27 459
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	9,0m²	2054	30		7 412
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	9,0m²	2054	30		18 590
Rum: 1501 - Trapphall	NTA: 9,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	9,0m²	2044	20		13 730
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	9,0m²	2074	50		27 459
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	9,0m²	2054	30		7 412
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	9,0m²	2054	30		18 590
Rum: 1601 - Trapphall	NTA: 6,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	6,0m²	2044	20		9 153
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,0m²	2074	50		18 306
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,0m²	2054	30		4 941
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	6,0m²	2054	30		12 393
Rum: TRH 3 -	NTA: 77,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	77,0m²	2044	20		117 464
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	50,0m²	2074	50		152 550
31842 Trappor av cementmosaik, slipning	27,0m²	2054	30		38 637
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	77,0m²	2054	30		63 410
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	77,0m²	2054	30		159 044
Våning/TRH					
TRH 4 -					
Rum: 0901 - Sluss	NTA: 4,00	m²			
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	4,0m²	2039	15		4 158
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	4,0m²	2034	10		302
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	4,0m²	2054	30		5 940
Rum: 0902 - Elrum	NTA: 3,20	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	3,2m²	2054	30		2 074
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	3,2m²	2044	20		242
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	3,2m²	2054	30		3 542
Rum: 0903 - Fastighetsförråd	NTA: 2,00	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	2,0m²	2054	30		1 296

Besiktningssrapport

Sida 11 (11)

ENFN - 2024-03-04 13:42:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

2024040301784

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
081 - BRF STRANDVIOLEN	HUS 01 -				
Våning/TRH					
TRH 4 -					
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	2,0m²	2044	20		151
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	2,0m²	2054	30		2 214
Rum: 0904 - Undercentral	NTA: 44,70	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	44,7m²	2054	30		18 104
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	44,7m²	2044	20		3 379
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	44,7m²	2054	30		35 000
Rum: 0905 - Lägenhetsförråd	NTA: 100,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	100,0m²	2054	30		40 500
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	100,0m²	2044	20		7 560
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	100,0m²	2054	30		78 300
Rum: 0906 - Elcentral	NTA: 11,20	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	11,2m²	2054	30		7 258
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	11,2m²	2044	20		847
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	11,2m²	2054	30		12 398
Rum: 0907 - Rullstol och Barnv. förråd	NTA: 10,60	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	10,6m²	2044	20		4 293
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	10,6m²	2044	20		801
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	10,6m²	2054	30		8 300
Rum: 0908 - Cykelrum	NTA: 28,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	28,0m²	2044	20		11 340
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	28,0m²	2044	20		2 117
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	28,0m²	2054	30		21 924
Rum: 1001 - Passage	NTA: 8,50	m²			
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	8,5m²	2039	15		8 836
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	8,5m²	2034	10		643
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	8,5m²	2054	30		12 623
Rum: 1002 - Sluss	NTA: 4,00	m²			
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	4,0m²	2039	15		4 158
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	4,0m²	2034	10		302
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	4,0m²	2054	30		5 940
Rum: 1003 - AV-rum	NTA: 41,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	41,0m²	2044	20		16 605
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	41,0m²	2044	20		3 100
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	41,0m²	2054	30		32 103
Rum: 1004 - AV-lokal	NTA: 16,70	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	16,7m²	2044	20		6 764
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	16,7m²	2044	20		1 263
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	16,7m²	2054	30		13 076
Rum: TRH 4 -	NTA: 140,00	m²			
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	140,0m²	2044	20		213 570
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	106,0m²	2074	50		323 406
31842 Trappor av cementmosaik, slipning	34,0m²	2054	30		48 654
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% avytan	140,0m²	2054	30		115 290
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	140,0m²	2054	30		289 170

MÄNGDFÖRTECKNING

Mängdförteckningen anger summerade mängder för samtliga åtgärder som ingår i det periodiska underhållet för objektet.

Sortering är uppdelad efter byggdelar för att lättare hitta de mängder som efterfrågas.

Förklaringar:

Åtgärd (t ex 12111)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, s.k. schablonkostnader. Dessa anges istället i s.k. kilokronor åtgärder (Kkr.) och är en bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta i tusental kronor.

Mängdförteckning

Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med Inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 081
Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherrekostnad
Gruppering: Byggsdel
Utskriftsnivå: Företag

Atgärd	Mängd	Kostnad
Företag		
37 JM Ramavtal		
Fastighet		
Fastighet		
Arrendeobjekt		
21 Fasader		
21113	Träpanel, byte 100 % av ytan	223,00 m² 273955,50
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	223,00 m² 93325,50
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	1244,00 m² 480308,40
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	1244,00 m² 503820,00
21423	Fibercementsklivor, byte 100 % av ytan	599,00 m² 808650,00
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	925,00 m² 189810,00
21516	Slätputs, 2 ggr strykning	925,00 m² 216033,75
22 Fasadkompletteringar		
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	54,00 st 78003,00
22211	Stuprör, byte galv/lack	311,50 m 693866,25
22533	Fasadstegar, byte galv med ryggstöd	6,00 m 32643,00
23 Balkonger/skärmtak		
23143	Skärmtak hårdat glas, byte 8 mm	18,00 m² 67311,00
23212	Balkongplatta betong, lagning ovasida	373,00 m² 438088,50
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	373,00 m² 594189,00
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	373,00 m² 99702,90
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	436,50 m 1131408,00
24 Fönster		
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	222,00 st 546454,00
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	222,00 st 4438557,00
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	114,00 st 424764,00
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	114,00 st 3388878,00
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	76,00 st 252396,00
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	76,00 st 2117664,00
24361	Fönsterdörr aluminium dubbel, justering	21,00 st 132111,00
24362	Fönsterdörr aluminium dubbel, byte komplett 3-glas	21,00 st 835191,00
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	10,00 st 90045,00
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	107,00 st 1591839,00
25 Dörrar entreparti/portar		
25131	Dörrar stål, komplett byte	1,00 st 13527,00
25136	Dörrar stål, 2 ggr strykning utsida	1,00 st 1282,50
25231	Dörrar stål med glasruta, komplett byte	4,00 st 72792,00
25236	Dörrar stål med glasruta, 2 ggr strykning utsida	4,00 st 5562,00
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	13,00 st 530536,50
25331	Dubbeldörrar stål, komplett byte	3,00 st 73953,00
25336	Dubbeldörrar stål, 2 ggr strykning utsida	3,00 st 4941,00
26 Yttertak		
26263	Takplåt galv/lack bandtäckt, byte 100 % av ytan	82,00 m² 171585,00
26266	Takplåt galv/lack bandtäckt, 2 ggr strykning	82,00 m² 29889,00
26321	Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	550,00 m² 341550,00
26954	Sedumtak, byte låglutandetak <27°	655,00 m² 1096470,00
27 Enheter på tak		
27012	Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	1205,00 m² 520560,00
29 Utvändigt övrigt		
29114	Fasadställningar, målarställning	4120,00 m² 1168020,00
29123	Takställningar, takfotställning bredd 0,6 m	1205,00 m² 217984,50

Mängdförteckning

Sida 2 (2)

ENFN - 2024-03-04 15:16:13

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Gruppering: Byggsdel

Utskriftsnivå: Företag

Åtgärd	Mängd	Kostnad
30 Invändigt		
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	57,50 m²	59771,25
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	26,40 m²	17107,20
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	993,10 m²	402205,50
30545 Trapphus h > 2.7 m, helmålning	62,10 m²	101440,35
30546 Trapphus h > 2.7 m, målning exkl. tak	473,90 m²	722934,45
31 Golv		
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	1077,00 m²	81421,20
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	415,00 m²	1266165,00
31842 Trappor av cementmosaik, slipning	121,00 m²	173151,00
33 Tak invändigt		
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% avytan	473,90 m²	390256,65
35 Dörrar invändigt		
35952 Låssystem, byte cylinder > 10 st	54,00 st	75087,00
52 Vatten och avlopp		
52212 Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW/G 1 1/2"	1,00 st	12906,00
52254 Pumpar, dränkbara, avloppspumpstation, 2,3/s - 1	5,00 st	215662,50
52300 Vattenreningsanläggning,	40,00 Kkr	54000,00
52502 Stämmar, byte > 2 vån, inkl. våtrum	72,00 st	3957303,60
56 Värmeanläggningar		
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	5,00 st	711112,50
56264 Ackumulatortank, byte 800 liter	4,00 st	398898,00
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	3,00 st	19804,50
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	4,00 st	113616,00
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW/DN 32-40	5,00 st	192712,50
56552 Luftavskiljare, vatten, byte DN 50-100 med fläns	2,00 st	62181,00
56812 Radiatorer, byte panelradiator 1200 W	367,00 st	2705157,00
56833 Termostatventiler, byte känselkropp	367,00 st	203134,50
56834 Termostatventiler, injustering, radiatorventil	367,00 st	31708,80
56872 Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter	2,00 st	17469,00
57 Luftbehandling		
57012 OVK-besiktning, F-system, lägenheter	6739,00 m²	54585,90
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvax	3,00 st	996867,00
57226 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med plattvax	3,00 st	1695937,50
57237 Fläktaggregat, renovering, TA eller FA-aggregat < 1.5 m3/s	2,00 st	48978,00
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s	4,00 st	58104,00
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm	3,00 st	15430,50
57881 Luftrenare, soprum, byte 10-70 m2	1,00 st	32427,00
60 EI		
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	60,10 m²	89248,50
60471 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	23,80 m²	26346,80
60481 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	993,10 m²	777597,30
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	526,90 m²	1088311,95
60541 Trapphus h > 2.7 m, byte elinstallationer led	9,10 m²	17444,70
63 Belysning		
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	79,00 st	651631,50
64 Tele		
64711 Kodsystem, byte kodlås, tablå	8,00 st	29376,00
69 EI övrigt		
69100 Besiktningar,	12,80 Kkr	17280,00
69123 Brandsäkerhetsbesiktning, 5 000-10 000 m2	1,00 st	18697,50
69131 Energideklarationer, energidekl. bostäder < 5 000 m	1,00 st	12150,00
71 Hissar		
71014 Hissar komplett, byte linhiss	4,00 st	6111396,00
83 Styrsystem		
83222 Styr- o reglerenhet datorisera, byte vattenb. värme, stor fast	1,00 st	28107,00
83224 Styr- o reglerenhet datorisera, byte luftbehandling < 3 funkt.	1,00 st	29727,00

Förutsättningar

Underhållsprognos, 50 år

Sammandrag

Per byggdel

Besiktningsrapport

Mängdförteckning

Övrigt

FÖRUTSÄTTNINGAR PRISER

Observera att priserna i underhållsplanen anger *bruttopriser*.

Brutto-priset avser entreprenadkostnader, inkl. entreprenörsarvode, 25 % moms, en viss form av projekteringshandläggning - upphandling - byggledning mm samt finansiella kostnader.

Beträffande tilläggets storlek se under rubriken "*kostnadsfaktor*" på respektive rapport.

När det gäller åtgärder vars koder börjar på 5 (VVS) och 9 (Utrustning) och avser utbyte, kan utförandeåren flyttas både framåt och bakåt, åtgärderna byts som regel ej förrän de är helt obrukbara. De intervall som är valda är medelvärde av livslängden, för t.ex. en pump stämmer valt intervall ytterst sällan med verkligheten. Därför bör hänsyn tas till detta när planen analyseras. Om t.ex. kostnaderna ett visst år, innehåller höga kostnader inom huvudgrupp 5 eller 9, kan man förutsätta att dessa kostnader kommer att spridas över åren.

Anledningen att åtgärderna ändå planeras med ett intervall, är att man vill ha med kostnaden i nyckeltalsberäkningen, kostnad per år och $BRA = UBA$ (Uthyrningsbar yta)

Priserna är budgetpriser och skall ses som en ungefärlig storlek av kostnaden. Anledningen är de mycket stora prisvariationerna som ofta råder inom byggbranschen, därför kan exakta priser endast erhållas vid en aktuell anbudsförfrågan och upphandling.

Då det gäller å-priserna så anges datum för aktuellt prisläge under rubriken "*kostnadsläge*".

Göteborg 2024-03-14

Momentum

UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

Denna prognos avspeglar det periodiska underhållet under en 50-års period, och redovisas som:

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. **Kostnaden per år (Kr)**

Medelkostnaden per år för perioden är 211 625 Kr.

2. **Evig kostnad per år (Kr)**

Medelkostnaden per år för evig period är 260 776 Kr.

För att få avsättningsbehovet för att klara periodens underhåll (Kr/år/UBA) får man fördela summorna ovan på den procentuella kostnadsfördelningen för respektive förening. Denna summa får delas med respektive föreningens UBA (uthyrningsbar area).

Exempel: Kostnadsandel, GA för Brf 1: 40%

Kostnaden i steg 1 för Brf 1: $211\,625 \text{ (Kr)} \times 0,40 \text{ (andel)} = 84\,650 \text{ kr}$

Genomsnittliga kostnaden per kvm: $55\,098 \text{ (kr)} / 6739 \text{ (kvm UBA)} = 12,56 \text{ Kr/år/UBA}$

Förklaringar:

1.

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028 i 1000-tal kronor.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

Urval: Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Företag: Företag lika med 37
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet lika med 082

Startår: 2024
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Sammandrag
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

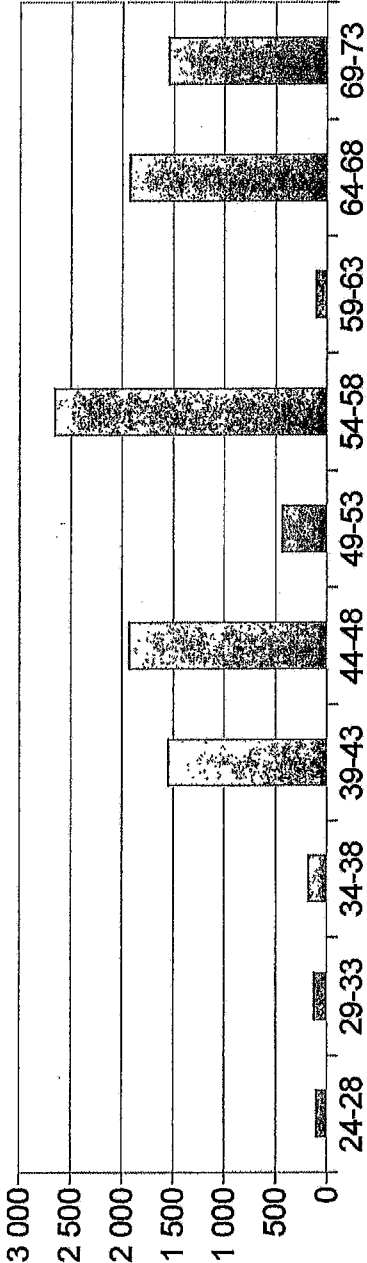
Kostnadsläge 2402

Förvaltningsenhet	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kostnad per år (Kr)	Evig kostnad per år (Kr)
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	------------------------	--------------------------------

Företag
37 - JM Ramavtal

082 GA STRANDVIOLEN & ÄNGSVIOLEN	100	122	178	1 551	1 933	441	2 684	107	1 933	1 551	211 625	260 776
----------------------------------	-----	-----	-----	-------	-------	-----	-------	-----	-------	-------	---------	---------

Underhållskostnad



UNDERHÅLLSPROGNOS – 50 år PER BYGGDEL

Syftet med denna rapport är att man får en överblick på hur avsättningsbehovet kommer att fördelas per byggdel under den närmaste 50-årsperioden. Här, liksom i underhållsplan 50 år, kan man utläsa rekommenderad avsättning för att klara underhållsbehoven på lång sikt.

Beträffande kostnader fördelade per åtgärd, hänvisas till besiktningsrapporten.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. **Kostnaden per år (Kr)**
Medelkostnaden per år för perioden är 211 625 Kr.
2. **Evig kostnad per år (Kr)**
Medelkostnaden per år för evig period är 260 776 Kr.

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder t ex 24-28 avser kostnaderna för underhåll under åren 2024, 2025, 2026, 2027 och 2028.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

Underhållsplan

Urval: Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsfaktor notering lika med inkl. moms o byggherre kostnad
Företag: Företag lika med 37
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet lika med 082

Startår: 2024
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Byggherre
Kostnadsfaktor 1,35, inkl. moms o byggherre kostnad

Kostnadsläge 2402

Byggherre	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kostnad per år	Evig kostnad per år
											(Kr)	(Kr)

Företag
37 - JM Ramavtal

Förvaltningsenhet

082 - GA STRANDVIOLEN & ÅNGSVIOLEN

1 Mark

12 Hårdgjorda ytor	47	47	47	255	93	47	255	47	93	255	23 686	25 539
13 Lekytor			70		70		70		70		5 631	7 039
16 Markkompletteringar	4	18	5	212	23	192	213	4	23	212	18 155	23 339
2 Utvändigt												
25 Dörrar entreparti/portar				62			161			62	5 686	7 425
3 Invändigt												
30 Invändigt				12	1 530		12		1 530	12	61 888	77 262
31 Golv				955	21		955		21	955	58 123	64 697
35 Dörrar invändigt						11				222	445	
5 WS												
57 Luftbehandling					120				120		4 800	6 000
6 EI												
60 EI						18	942				19 193	32 105
63 Belysning						117					2 345	4 689
69 EI övrigt	49	56	56	56	75	56	56	56	75	56	11 896	12 234

Underhållsplan

Underhållsplan

Startår: 2024
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Bygghet
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Bygghet	24-28	29-33	34-38	39-43	44-48	49-53	54-58	59-63	64-68	69-73	Kostnad per år	Evig kostnad per år
											(Kr)	(Kr)

Summa:	100	122	178	1 551	1 933	441	2 664	107	1 933	1 551	211 625	260 776
--------	-----	-----	-----	-------	-------	-----	-------	-----	-------	-------	---------	---------

BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningsrapporten är en komplett sammanställning av de underhållsåtgärder som ligger till grund för samtliga rapporter i underhållsplaneringen.

Här kan man utläsa, mängder på de olika åtgärderna avgivna i st., m., Kkr. eller m². Vidare kan man se tidsuppgifter, när underhåll skall göras, med vilka intervall, när det senast utfördes. Dessutom framgår kostnaden för åtgärderna.

Sortering är gjord enligt underhållsplanens struktur.

Förklaringar:

Kostnadsläge:	Beräkningsunderlagets prisläge
Åtgärd (t ex 31117):	Koden för den specifika åtgärden
Mängd:	Åtgärdens mängd i st., m., Kkr. eller m ²
Nästa år:	När åtgärden skall utföras
Intervall:	Med vilket intervall åtgärden utförs (år)
Föreg. år:	Senast åtgärden utfördes
Kostnad kr:	Åtgärdens budgeterade kostnad

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, s.k. schablonkostnader. Dessa anges istället i s.k. kilokronor åtgärder (Kkr.) och är en bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta i tusental kronor.

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

2024040301796

Besiktningssrapport

Urval: Egenskaper. Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper. Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper. Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Företag, Företag lika med 37
Förvaltningsenhet, Förvaltningsenhet lika med 082
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Företag					
37 - JM Ramavtal					
Förvaltningsenhet					
082 - GA STRANDVIOLEN & ÄNGSVIOLEN					
Markyta: MARK -					
12345 Betongplattor, justering 10 % av bruttoyta	469,0m²	2039	15		36 723
12528 Trätrall, oljning >10 m2	277,0m²	2028	4		46 744
12534 Allvädersbeläggning, byte fallskyddsplatta	48,0m²	2039	15		103 032
13111 Lekturustning, byte gungställning	1,0 st	2034	10		20 601
Fjädergunga					
13113 Lekturustning, byte rutschbana	1,0 st	2034	10		49 788
16216 Avbärarräcken, målning galvat rör Ø 50 mm	21,0 m	2034	10		794
Handledare					
16235 Träplank, målning plank	66,0m²	2032	8		14 434
Oljning					
16441 Belysningspollare, stål stolpe inklusive armatur	17,0 st	2049	25		188 190
16515 Sittmöbler, målning soffa	6,0 st	2028	4		2 584
16516 Sittmöbler, målning bord	3,0 st	2028	4		1 418
63711 Exteriörbelysning led på stolp, byte ledarmatur 24W	4,0 st	2049	25		77 976
63791 Exteriörbelysning mark, byte markarmatur	4,0 st	2049	25		39 258
System: 35 - LÄS					
35952 Låssystem, byte cylinder >10 st	8,0 st	2049	25		11 124
System: 57 - VENT					
57834 Kanalfäkt, byte Ø 500 mm	1,0 st	2044	20		120 002
FF16 Systemair 4000l/s 6,4kW					
System: 69 - BESIKTNING					
69100 Besiktningar	5,6Kk	2025	1		7 560
Garageportar 2 st					
69123 Brandsäkerhetsbesiktning, 5 000-10 000 m2	1,0 st	2028	4		18 698
System: LADDARE -					
16561 Laddstolpar, byte laddbox 22 kW	12,0 st	2039	15		193 914

Besiktningsrapport

Sida 2 (2)

ENFN - 2024-03-04 16:08:29

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostrnad

Kostnadsläge 2402

Atgård	Mängd					Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad								
082 - GA STRANDVIOLEN & ÄNGSVIOLEN					GARAGE -				
Byggnadsdel: F - Fasad									
25664	Vikportar stål, komplett byte isolerad	11,0m²	2054	30					99 644
25971	Portautomatik, byte automatik garageportar	2,0 st	2039	15					61 560
Våning/TRH									
09 - Källare och garage									
Rum:	0901 - Garage	NTA:	1746,00	m²					
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser	63,0 st	2039	15					34 020
30485	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	1.746,0m²	2044	20					707 130
31113	Betonggolv, rengöring/blåstring	1.746,0m²	2039	15					344 137
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	1.746,0m²	2039	15					131 998
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	1.746,0m²	2054	30					359 458
Rum:	0902 - Cykelrum	NTA:	98,00	m²					
30485	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	98,0m²	2044	20					39 690
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	98,0m²	2044	20					7 409
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	98,0m²	2054	30					76 734
Rum:	0903 - Cyklar	NTA:	30,80	m²					
30485	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	30,8m²	2044	20					12 474
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	30,8m²	2044	20					2 328
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	30,8m²	2054	30					24 116
Rum:	0904 - Cykelrum	NTA:	41,00	m²					
30485	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	41,0m²	2044	20					16 605
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	41,0m²	2044	20					3 100
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	41,0m²	2054	30					32 103
Våning/TRH									
10 - Entréväning									
Rum:	1001 - Garage	NTA:	1740,00	m²					
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser	63,0 st	2039	15					34 020
30485	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	1.740,0m²	2044	20					704 700
31113	Betonggolv, rengöring/blåstring	1.740,0m²	2039	15					342 954
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	1.740,0m²	2039	15					131 544
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	1.740,0m²	2054	30					358 223
Rum:	1002 - Cykelrum	NTA:	86,00	m²					
30485	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	86,0m²	2044	20					34 830
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	86,0m²	2044	20					6 502
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	86,0m²	2054	30					67 338
Rum:	1003 - Cykelrum	NTA:	21,80	m²					
30475	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	21,8m²	2044	20					14 126
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	21,8m²	2044	20					1 648
60471	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	21,8m²	2054	30					24 133
Rum:	1004 - Styrelse	NTA:	13,00	m²					
30125	Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, helmålning	13,0m²	2039	15					11 759
31323	Parkettgolv, slipning, 2 ggr lackning	13,0m²	2039	15					4 089
60121	Rum 10-20 m2, byte elinstallationer led	13,0m²	2049	25					17 550

MÄNGDFÖRTECKNING

Mängdförteckningen anger summerade mängder för samtliga åtgärder som ingår i det periodiska underhållet för objektet.

Sortering är uppdelad efter byggdelar för att lättare hitta de mängder som efterfrågas.

Förklaringar:

Åtgärd (t ex 12111)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, s.k. schablonkostnader. Dessa anges istället i s.k. kilokronor åtgärder (Kkr.) och är en bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta i tusental kronor.

2024040301799

Mängdförteckning

Urval: Egenskaper. Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper. Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper. Kostnadsfaktor notering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Företag. Företag lika med 37
Förvaltningsenhet. Förvaltningsenhet lika med 082
Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherrekostnad
Gruppering: (Ingen)
Utskriftsnivå: Företag

Atgärd	Mängd	Kostnad
Företag		
37 JM Ramavtal		
Fastighet		
Fastighet		
Arrendeobjekt		
12164	Linjemarkering, parkeringsplatser	126,00 st 68040,00
12345	Betongplattor, justering 10 % av bruttoyta	469,00 m² 36722,70
12528	Trätrall, oljning >10 m2	277,00 m² 46743,75
12534	Allvädersbeläggning, byte fallskyddsplatta	48,00 m² 103032,00
13111	Lekutrustning, byte gungställning	1,00 st 20601,00
13113	Lekutrustning, byte rutschbana	1,00 st 49788,00
16216	Avbärarräcken, målning galvat rör Ø 50 mm	21,00 m 793,80
16235	Träplank, målning plank	66,00 m² 14434,20
16441	Belysningspollare, stålstolpe inklusive armatur	17,00 st 188190,00
16515	Sittmöbler, målning soffa	6,00 st 2583,90
16516	Sittmöbler, målning bord	3,00 st 1417,50
16561	Laddstolpar, byte laddbox 22 kW	12,00 st 193914,00
25664	Vikportar stål, komplett byte isolerad	11,00 m² 99643,50
25971	Portautomatik, byte automatik garageportar	2,00 st 61560,00
30125	Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, helmålning	13,00 m² 11758,50
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	21,80 m² 14126,40
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	3741,80 m² 1515429,00
31113	Betonggolv, rengöring/blästring	3486,00 m² 687090,60
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	3763,60 m² 284528,16
31323	Parkettgolv, slipning, 2 ggr lackning	13,00 m² 4089,15
35952	Låssystem, byte cylinder >10 st	8,00 st 11124,00
57834	Kanalfäkt, byte Ø 500 mm	1,00 st 120001,50
60121	Rum 10-20 m2, byte elinstallationer led	13,00 m² 17550,00
60471	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstallationer led	21,80 m² 24132,60
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led	255,80 m² 200291,40
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	3486,00 m² 717680,25
63711	Exteriörbelysning led på stolp, byte ledarmatur 24W	4,00 st 77976,00
63791	Exteriörbelysning mark, byte markarmatur	4,00 st 39258,00
69100	Besiktningar,	5,60 Kkr 7560,00
69123	Brandsäkerhetsbesiktning, 5 000-10 000 m2	1,00 st 18697,50

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

26

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2024-03-25 för bostadsrättsföreningen Strandviolen, org. nr: 769640-5617.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga och avser beräknad anskaffningskostnad för bostadsrättsföreningen.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

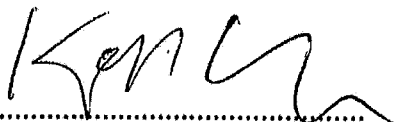
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

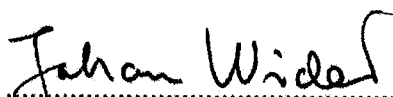
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2023-03-26



Kjell Karlsson
Advokat
Delta Advokatbyrå AB
Tryckerigatan 8
111 28 STOCKHOLM



Johan Widén
Civ. ing.
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 STOCKHOLM

Bilaga till granskningsintyg dat 2024-03-26 för Brf Strandviolen

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-12-15
2. Registreringsbevis	2023-12-05
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2023-03-28
4. Avtal om tillägg till totalentreprenadkontrakt	2024-03-26
5. Aktieöverlåtelseavtal	2022-03-28
6. Tillägg till aktieöverlåtelseavtal	2022-06-27
7. Tilläggsavtal 2 till aktieöverlåtelseavtal	2023-10-05
8. Kreditoffert Handelsbanken	2022-02-22
9. Utdrag från fastighetsregistret	2024-02-19
10. Beräkning av taxeringsvärde	Mars 2024
11. Bygglovsbeslut	2022-02-02
12. Räntor per 2024-02-19	2024-02-19
13. Försäkringsbrev Fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2022-03-22
14. Samtal med kontrollansvarig	2024-03-14
15. Svar och underlag på frågor	2023-09-26
16. Överenskommelse om inrättande av gemensamhetsanläggning	odaterad
17. Hyreskontrakt för lokal	2023-05-08
18. Redovisning av BTA	2022-01-21

2024040301801

ju

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Johan Widén, BRFexperterna M&J AB, och Kjell Karlsson, Delta Advokatbyrå AB, som intygsgivare för Brf Strandviolen, organisationsnummer 769640-5617.

Ärendet

Brf Strandviolen har den 21 februari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Johan Widén och Kjell Karlsson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 6 mars 2024.

Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614) 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 ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen 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 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

Johan Widén och Kjell Karlsson har behörighet att utfärda intyg. Det har inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Brf Strandviolens ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit utredare Hans Lindgren.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare