Registrerades av Bolagsverket
2025-10-28 11:53
R628211/25

Ekonomisk plan

BRF LYDINGHIELMSGATAN 4

769643-2371

upprättad i oktober 2025

I samarbete med

INTERESTA

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057

visma sign
www.vismasign.com

EKONOMISK PLAN

Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar 4

2. Beskrivning av fastigheten 5

3. Underhållsbehov 8

4. Förvärvskostnad- och finansiering 10

5. Avskrivningar 12

6. Beräknade löpande in- och utbetalningar 13

7. Nyckeltal 14

8. Lägenhetsredovisning 16

9. Ekonomisk prognos 18

10. Känslighetsanalys 1 19

11. Särskilda förhållanden 20

Bilagor:

1. Besiktningsutlåtande med tillhörande underhållsplan
2. Beslut om val av intygsgivare
3. Intyg

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen Lydinghielmsgatan 4, org.nr. 769643-2371, ("Föreningen") som registrerats hos Bolagsverket 2025-08-15, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Vid de fall att föreningen innehar hyresgäster inom föreningens hus ska föreningen aktivt verka för ett gott hyresvärdskap.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens förvärv
Bostadsrättsföreningen avser att förvärva tomträtten till Göteborg Källtorp 94:2 av nuvarande hyresvärd för ombildning till bostadsrätt.

Tomträtten avses förvärvas genom en rak affär och där bostadsrättsföreningen blir direkt ägare till fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett i planen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Vid den händelse att föreningens intäkter understiger 60% från fysiska innehavare av bostadsrätter kan föreningen komma att klassas som ett oäkta bostadsföretag.

Den ekonomiska planen utgår från att samtliga av bostadslägenheterna upplåts med bostadsrätt. Vid den händelse att anslutningsgraden skulle understiga 100% så kommer bostadsrättsföreningens kassaflöde att påverkas i enlighet med vad som redogörs för under känslighetsanalys 2.

TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE
Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt vid extra föreningsstämma och föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket vilket planeras till Q4 2025.

ÖVRIGT
En teknisk statusbesiktning av fastigheten har utförts av Robert Åkerfeldt vid Inscon AB den 11 juni 2025. Bostäderna har individuellt värderats av mäklare Hampus Granath vid Länsförsäkringar.

Gällande upplåtelseperiod av tomträtten löper t.o.m. 2067-05-06 med avgäldsperioder om 10 år. Nästa avgäldsperiod börjar 2027-05-06.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2. Beskrivning av tomträtten

Allmänt om tomträtten

Fastighetsbeteckning	Göteborg Kålltorp 94:2
Adress	Lydinghielmsgatan 4A-E Erik Kuus Gata 3 416 43 Göteborg
Upplåtelseform	Tomträtt
Fastighetens areal	2 527 kvadratmeter
Planförhållanden	Stadsplan (1480K-II-2535) Tomtindelning (1480K-III-3586)
Typkod	320
Antal bostadsbyggnader	1 stycken
Antal bostadslägenheter	30 stycken
Antal lokaler	0 stycken
Bostadsarea (BOA)	1 572 kvadratmeter
Byggnadsår	1948
Värdeår	1948
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Taxeringsvärde (2025)	39 400 000 kr varav 23 000 000 kr för byggnader och 16 400 000 kr för mark.
Försäkring	Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.
Gemensamhetsanläggning	Inga gemensamhetsanläggningar
Servitut	Inga servitut

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsbeskrivning	
Våningar	3 stycken våningar
Källarvåning	Tvättstuga, pannrum, lägenhetsförråd, cykelrum, garage
Vindsvåning	Råvind med förråd samt fläktaggregat
Grundläggning	Källare med betongväggar
Stomme	Betong
Fasad	Plåt och putsad sockel
Tak	Betongpannor
Balkonger	Täckta balkonger samt fransk balkong
Fönster	Isolerglas i trä
Övrigt	Inbyggd piskbalkong finns

2.2 Kortfattad bostadsbeskrivning

Planlösning och materialval varierar mellan olika lägenheter. Samtliga lägenheter har tillgång till egen balkong.

Bostadsbeskrivning	
Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade Våtrumstapet eller kakel i våtrum
Golv	Parkett Klinkers eller våtrumsmatta i vårum
Kök	Kyl / Frys / Spis / Ugn / Köksfläkt
Badrum	WC med tillhörande kommod Dusch alternativt badkar
Garderober	Entré och sovrum

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2.3 Tekniska installationer och gemensamma utrymmen

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF Lydinghielmsgatan 4 kommer att ha.

Installationer	
Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
El	Bostadsrättshavarna tecknar egna elavtal
Ventilation	Självdragsventilation
Media / Bredband	Bostadsrättshavarna tecknar individuella avtal
Gemensamma utrymmen	
Trapphus	Stentrappa
Cykelrum	Finns i källarplan.
Tomtmark	Hårdgjorda ytor med tillhörande grönytor och gräs,
Parkering och garage	2 stycken garage i bottenvåning 4 parkeringsplatser finns intill byggnaden.
Sophantering	Gemensamt miljörum
Förråd	Förrådsutrymme finns för varje lägenhet i källarplan

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

3. Underhållsbehov

Fastigheten har per den 11 juni 2025 genomgått en besiktning utförd av Inscon AB som har konstaterat att följande väsentliga underhållsåtgärder ligger inom föreningens närmsta år. Samtliga kostnader har beräknats inklusive mervärdesskatt. Föreningen avser att upphandla samtliga åtgärder efter tillträde för att säkerställa att kostnaderna enligt föreslagen underhållsplan vidhålls. Nedan redogörs för de mest väsentliga investeringarna under föreningens första tio år.

Underhållskostnad	År 1	År 2-5	År 6-10
OVK med tillhörande åtgärder	125 000 kr		
Utbyte av trasiga takpannor	12 500 kr		
Byte av fasadplåtar		500 000 kr	
Fasadputs och målning	125 000 kr		
Renovering av fönster			500 000 kr
Totalt år 1-10 inklusive moms	**1 262 500 kr**		

Kommentar:

Underhållsplanen omfattar åtgärder som till stor del består av periodiskt underhåll och sådant som sällan återkommer. Bostadsrättsföreningen kommer att sätta av 2 500 000 kronor till yttre underhållsfond från start.

För framtida underhåll avser föreningen att i första hand finansiera underhållsbehovet på eget kassaflöde och genom årliga avsättningar till underhållsfond samt vid behov nyupptagning av lån.

Enligt uppgift från Säljaren har följande större underhåll utförts på byggnaden:

1982: Nya fönster

2000: Renovering av fönster och brun fasadplåt monterades i nära anslutning till balkonger

2010: Takomläggning, takkupa och takplåt

2012: Elstambyte

2019: Relining av samtliga gjutjärnsrör och ut till koppling i tomtgräns.

2020: Enstaka fönster är utbytta och/eller renoverade

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

3.1 Energieffektiviserande åtgärder

Bostadsrättsföreningen avser vidare, efter föreningens förvärv, att som komplement till underhållsplanen, utreda förutsättningarna att energieffektivisera föreningens byggnad. En sådan utredning kan komma att omfatta, men är ej begränsat till, följande:

- Inventering och utbyte av gamla armaturer och belysning i gemensamhetsutrymmen
- Byte av fönster till 3-glas
- Utbyte av eventuell äldre utrustning i gemensamhetsutrymmen
- Reglering av värme inom garage och källarutrymmen
- Tilläggsisolering av vind alternativt inredning av vind
- Installation av solcellsanläggning
- Installation av från- och tilluftsventilation med återvinning (FTX)

Det åligger framtida styrelse att prioritera kostnad och åtgärd utefter föreningens rådande förutsättningar. Kostnaderna förknippade med energieffektivisering redogörs ej för i denna ekonomiska plan.

I direkt anslutning till föreningens tillträde till fastigheten kommer samtliga bostadsrättshavare att erhålla en instruktion med tillhörande rekommendationer för att energieffektivisera i hushållet.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

4. Förvärvskostnad- och finansiering

Anskaffningskostnad	Belopp	Nyckeltal
Köpeskilling	46 000 000 kr	29 262 kr / kvm
Lagfartskostnad / Pantbrevskostnad	690 825 kr	
Föreningsbildning / Administration	1 250 000 kr	
Slutlig anskaffningskostnad	**47 940 825 kr**	**30 497 kr / kvm**

Investering- och avsättningar	Belopp	Nyckeltal
Dispositionskassa	100 000 kr	
Avsättning till yttre underhållsfond	2 500 000 kr	
Avsättning till inre underhållsfond	4 500 000 kr	
Summa kassa vid tillträde	**7 100 000 kr**	**4 517 kr / kvm**

Finanseringsplan	Belopp	Nyckeltal
Medlemsinsatser	44 582 500 kr	28 360 kr / kvm
Bottenbelåning	10 458 325 kr	6 653 kr / kvm
Summa finansiering	**55 040 825 kr**	**35 013 kr / kvm**

* Bostadsrättsföreningen sätter av 4 500 000 kronor avseende renovering av våtrum inuti bostäderna alternativt allmän upprustning invändigt i lägenheterna. För bostäder som ej upplåts med bostadsrätt kommer beloppet att övergå till den yttre underhållsfonden efter sex månader från bostadsrättsföreningens tillträde.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

4.1 Föreningens belåningsplan

Bostadsrättsföreningens finansiering baseras på offert från Skandinaviska Enskilda Banken AB ("SEB") per den 2025-09-25. Den kalkylerade räntan i ekonomiska planen baseras på en 5-årig bunden ränta enligt angiven offert med ytterligare påslag om 0.09%. Föreningen kan dock vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider och dela upp lånebeloppet i fler lån vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital.

Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i fastigheten. Föreningens totala amorteringsplan beräknas uppgå till 100 år. Befintliga inteckningar uppgår till 20 757 000 kr.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering (1%)
Bottenfinansiering	10 458 325 kr	3.50%	366 041 kr	104 583 kr
Summa	**470 625 kr**			

Om kalkylräntan

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från ovanstående bank som lämnats i samband med planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 17.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

5. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1%, av byggnadens del av anskaffningsvärdet. Avskrivningsperioden är beräknad på 100 år.. Föreningen avser inte ta ut avgifter för att täcka avskrivningar.

Beräkning av avskrivning	
Taxeringsvärde byggnad	23 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	16 400 000 kr
Summa taxeringsvärde	**39 400 000 kr**
Varav byggnadens andel	58.38%
Anskaffningskostnad	47 940 825 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	27 985 761 kr
Summa beräknade årliga avskrivningar	**279 858 kr**

Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 9 "ekonomisk prognos".

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

6. Föreningens löpande flöde år 1

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Intäkter	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 419 709 kr	
Hyresintäkter parkering	7 560 kr	
Hyresintäkter garage	38 676 kr	
Totalt årliga intäkter	**1 465 945 kr**	**933 kr / kvm**

Driftkostnader		
Uppvärmning	250 000 kr	
V/A	100 000 kr	
Renhållning	35 000 kr	
Gemensamhetsel	20 000 kr	
Fastighetsskötsel	50 000 kr	
Administrativ förvaltning	35 000 kr	
Tomträttsavgäld	205 500 kr	
Trappstädning	50 000 kr	
Löpande underhåll	25 000 kr	
Fastighetsförsäkring	45 000 kr	
Styrelse & Revision	20 000 kr	
Fastighetsavgift	51 720 kr	
Övrigt	30 000 kr	
Summa årliga driftkostnader	**917 220 kr**	**551 kr / kvm**

Kapitalkostnader		
Ränta	366 041 kr	
Amortering (1%)	104 583 kr	
Summa årliga kapitalkostnader	**470 625 kr**	**299 kr / kvm**

Avsättningar		
Avsättning till yttre underhållsfond år 1	78 100 kr	
Summa årliga avsättningar	**78 100 kr**	**50 kr / kvm**

Total summa		
Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar	**1 465 945 kr**	**933 kr / kvm**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

7. Nyckeltal

Nyckeltal i kr	
Anskaffningskostnad per BTA	24 397 kr / kvm
Anskaffningskostnad per upplåten kvm (BOA)	30 497 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	28 360 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	6 653 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	551 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	228 kr / kvm
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	903 kr / kvm
Enskild årlig förbrukningsavgift per upplåten kvm	336 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	50 kr / kvm

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

EKONOMISK PLAN

Intäkter och kostnader
Bostadsrättsföreningen kommer att erhålla månadsavgifter från innehavarna som sin primära intäkt. Det är styrelsen som beslutar vad månadsavgiften ska vara.

Föreningens drift kan variera från år-till-år och där kostnaden kan bli högre med ökade månadsavgifter till följd. Det åligger sittande styrelse att noggrant följa föreningens kostnadsutveckling under året och vidta nödvändiga åtgärder för att garantera föreningens långsiktiga ekonomi

Nyckeltalen bedöms ligga i linje med likvärdiga föreningar enligt REPAB. Intäkterna och kostnaderna kan komma att variera från år till år och det åligger styrelsen att löpande följa föreningens ekonomi i syfte att vidta eventuella åtgärder om väsentliga avvikelser skulle uppstå i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

En framtida styrelse kan också välja att teckna andra leverantörer och/eller tjänster som kan komma att minska respektive öka kostnaderna för bostadsrättsföreningen.

Amortering
Bostadsrättsföreningen kommer att amortera motsvarande 1% på lånebeloppet. Det innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

Ränta
Räntan i denna ekonomiska plan är beräknad till ett snitt på 3.50% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

Avsättningar
Föreningen ska i enlighet med framtida underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Under år 1 kommer bostadsrättsföreningen att avsätta 50 kronor per kvadratmeter till yttre underhållsfond.

Därutöver avsätter man 2 500 000 kronor för att finansiera det underhållsbehov som konstaterats vid besiktning av fastigheten inför ombildningen.

Den yttre underhållsfonden syftar till att avsätta kapital för framtida underhåll på fastigheten. Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas efter beslut av styrelsen.

Försäkring
Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

Kassa
Bostadsrättsföreningen kommer att avsätta 100 000 kronor till dispositionskassa ("startkassa") vilket innebär att bostadsrättsföreningen har täckning för eventuella oförutsedda händelser från start.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

8. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för hushållsel, tv/bredband och hemförsäkring där estimerade kostnader framgår av punkt 8.1.

Objekt	Lägenhetsnr	Adress	Yta	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift
001	1001	Lydinghielmsgatan 4A	67.00 m²	2	4.26%	1,820,000	60,509
002	1002	Lydinghielmsgatan 4A	46.00 m²	1,5	2.93%	1,295,000	41,544
003	1101	Lydinghielmsgatan 4A	67.00 m²	2	4.26%	1,750,000	60,509
004	1102	Lydinghielmsgatan 4A	46.00 m²	1,5	2.93%	1,312,500	41,544
005	1201	Lydinghielmsgatan 4A	67.00 m²	2	4.26%	1,820,000	60,509
006	1202	Lydinghielmsgatan 4A	46.00 m²	1,5	2.93%	1,330,000	41,544
007	1001	Lydinghielmsgatan 4B	58.00 m²	2	3.69%	1,515,000	52,381
008	1002	Lydinghielmsgatan 4B	46.00 m²	1,5	2.93%	1,295,000	41,544
009	1101	Lydinghielmsgatan 4B	58.00 m²	2	3.69%	1,680,000	52,381
010	1102	Lydinghielmsgatan 4B	46.00 m²	1,5	2.93%	1,312,500	41,544
011	1201	Lydinghielmsgatan 4B	58.00 m²	2	3.69%	1,575,000	52,381
012	1202	Lydinghielmsgatan 4B	46.00 m²	1,5	2.93%	1,435,000	41,544
013	1001	Lydinghielmsgatan 4C	58.00 m²	2	3.69%	1,750,000	52,381
014	1002	Lydinghielmsgatan 4C	46.00 m²	1,5	2.93%	1,295,000	41,544
015	1101	Lydinghielmsgatan 4C	58.00 m²	2	3.69%	1,715,000	52,381
016	1102	Lydinghielmsgatan 4C	46.00 m²	1,5	2.93%	1,400,000	41,544
017	1201	Lydinghielmsgatan 4C	58.00 m²	2	3.69%	1,820,000	52,381
018	1202	Lydinghielmsgatan 4C	46.00 m²	1,5	2.93%	1,312,500	41,544
019	1001	Lydinghielmsgatan 4D	58.00 m²	2	3.69%	1,505,000	52,381
020	1002	Lydinghielmsgatan 4D	46.00 m²	1,5	2.93%	1,400,000	41,544
021	1101	Lydinghielmsgatan 4D	58.00 m²	2	3.69%	1,522,500	52,381
022	1102	Lydinghielmsgatan 4D	46.00 m²	1,5	2.93%	1,312,500	41,544
023	1201	Lydinghielmsgatan 4D	58.00 m²	2	3.69%	1,592,500	52,381
024	1202	Lydinghielmsgatan 4D	46.00 m²	1,5	2.93%	1,330,000	41,544
025	1001	Lydinghielmsgatan 4E	58.00 m²	2	3.69%	1,610,000	52,381
026	1002	Lydinghielmsgatan 4E	41.00 m²	1	2.61%	1,190,000	37,028
027	1101	Lydinghielmsgatan 4E	58.00 m²	2	3.69%	1,627,500	52,381
028	1102	Lydinghielmsgatan 4E	41.00 m²	1	2.61%	1,225,000	37,028
029	1201	Lydinghielmsgatan 4E	58.00 m²	2	3.69%	1,645,000	52,381
030	1202	Lydinghielmsgatan 4E	41.00 m²	1	2.61%	1,190,000	37,028
	Totalt		**1,572 m²**		**100.00%**	**44,582,500**	**1,419,709**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

8.1 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning, förbrukningsmönster och val av leverantörer och abonnemang.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/30-del) över samtliga medlemmar.

Hushållsel:	500 kr +/- 200 kr per månad
Hemförsäkring:	500 kr +/- 100 kr per månad
TV/Bredband:	500 kr +/- 200 kr per månad

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta, 3.50%.

EKONOMISK PLAN

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter bostäder	1,419,709	1,448,103	1,477,065	1,506,606	1,536,738	1,567,473	1,696,683	2,068,248
Hyresintäkter parkering	7,560	7,711	7,865	8,023	8,183	8,347	9,035	11,013
Hyresintäkter garage	38,676	39,450	40,239	41,043	41,864	42,701	46,221	56,344
Summa intäkter	**1,465,945**	**1,495,264**	**1,525,169**	**1,555,672**	**1,586,786**	**1,618,521**	**1,751,940**	**2,135,605**
Driftkostnader	865,500	882,810	900,466	918,476	936,845	955,582	1,034,353	1,260,870
Fastighetsavgift	51,720	52,754	53,809	54,886	55,983	57,103	61,810	75,346
Avskrivningar	279,493	279,493	279,493	279,493	279,493	279,493	279,493	279,493
Ränta	366,041	362,614	359,186	355,758	352,331	347,739	333,098	296,494
Summa Kostnader	**1,562,754**	**1,577,671**	**1,592,954**	**1,608,612**	**1,624,652**	**1,639,917**	**1,708,753**	**1,912,203**
Årets resultat	**-96,809**	**-82,407**	**-67,786**	**-52,940**	**-37,866**	**-21,396**	**43,186**	**223,402**
Avsättning underhåll	78,100	78,100	78,100	78,100	78,100	78,100	78,100	78,100
Kassaflöde								
Summa intäkter	1,465,945	1,495,264	1,525,169	1,555,672	1,586,786	1,618,521	1,751,940	2,135,605
Summa kostnader	1,562,754	1,577,671	1,592,954	1,608,612	1,624,652	1,639,917	1,708,753	1,912,203
Återföring avskrivningar	279,493	279,493	279,493	279,493	279,493	279,493	279,493	279,493
Kassaflöde löpande drift	**182,683**	**197,086**	**211,707**	**226,553**	**241,627**	**258,097**	**322,679**	**502,895**
Amorteringar	104,583	104,583	104,583	104,583	104,583	104,583	104,583	104,583
Summa kassaflöde	**78,100**	**92,502**	**107,124**	**121,969**	**137,043**	**153,514**	**218,096**	**398,312**
Ingående kassa	100,000							
Ackumulerat kassaflöde	**178,100**	**270,602**	**377,726**	**499,696**	**636,739**	**790,253**	**1,546,216**	**4,694,915**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

10. Känslighetsanalys 1

Nedan tabell redovisar hur avgiften per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till individuell förbrukning. Känslighetsanalysen förutsätter att Föreningens kassalikviditet ska bibehållas i nivå med Föreningens grundprognos under punkt 8.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	903	921	940	958	978	997	1,079	1,316
Årsavgift om antagen inflationsnivå och:								
Antagen räntenivå +1%	970	990	1,010	1,031	1,053	1,075	1,167	1,426
Antagen räntenivå +2%	1,036	1,056	1,077	1,098	1,119	1,142	1,233	1,493
Antagen räntenivå -1%	837	857	877	898	920	942	1,034	1,293
Årsavgift om antagen räntenivå och:								
Antagen inflationsnivå +2%	903	939	977	1,016	1,057	1,099	1,143	1,692
Antagen inflationsnivå +1%	903	930	958	987	1,016	1,047	1,078	1,449
Antagen inflationsnivå -1%	903	912	921	930	940	949	959	1,059

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

11. Känslighetsanalys 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga upplåts med bostadsrätt, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea upplåts med bostadsrätt, och så vidare.

Nedan tabell redogör för hur bostadsrättsföreningen påverkas om hyresrätterna i sin helhet skulle finansieras genom bankfinansiering med motsvarande kalkylränta om 3.50%.Hyresintäkterna är baserade på en genomsnittlig hyresintäkt om 1 747 kronor per kvadratmeter och år, vilket är den aktuella hyresnivån för innevarande år (2025).

Anslutningsgrad	Föreningens skulder	Ökade hyresintäkter	Minskade årsavgifter	Ökad ränta	Diff	Avgiftsjustering (%)
100%	10 458 325					
90 %	14 916 575	274 628	141 971	156 039	-23 381	1.83%
80 %	19 374 825	549 257	283 942	312 078	-46 762	4.11%
70 %	23 833 075	823 885	425 913	468 116	-70 144	7.04%
60 %	28 291 325	1098 514	567 884	624 155	-93 525	10.96%

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

12. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.

3. Kostnader för hushållsel, hemförsäkring eller TV-abonnemang och bredband ingår ej i årsavgiften.

4. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader.

5. Lägenheternas area är enligt uppgift sån Säljaren, varför vissa mindre avvikelser av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.

6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsföreningen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Datum enligt signatur

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LYDINGHIELMSGATAN 4

_____ _____

Sarah Olsson Anne Sätradahl

_____

Leo Olsson

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Uppdrag 2025-06-11

Utlåtande över
STATUSBESIKTNING

Lydinghielmsgatan 4



Inscon AB
Landstormsvägen 5
0704502950

www.inscon.se
556819-6264
F-skattsedel

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057

visma sign
www.vismasign.com

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD 3

2. OKULÄR BESIKTNING 4

NOTERINGAR *5*

3. REKOMMENDATIONER 11

4. ÖVRIGA KOMMENTARER 12

BILAGA 1: VILLKOR FÖR STATUSBESIKTNING 13

BILAGA 2: LITEN BYGGORDBOK 15

BILAGA 3: TEKNISK MEDELLIVSLÄNGD FÖR BYGGNADSDELAR OCH BYGGKONSTRUKTIONER 16

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057

visma sign
www.vismasign.com

UTLÅTANDE ÖVER STATUSBESIKTNING

Statusbesiktning enligt SBR modellen

Objekt

Adress:	Lydinghielmsgatan 4
Postnummer och Ort:	416 43 Göteborg
Kommun:	Göteborg
Fastighetsägare:	Stefan Andersson

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare:	Interesta AB 559080-4034
Uppdragsnummer:	2025-06-11

Besiktningsman

Besiktningsman:	Robert Åkerfeldt Medlem i SBRs överlåtelsebesiktningsgrupp
Telefon:	0704-502950
Epost:	info@inscon.se

Besiktningsmannen är medlem i Svenska Byggingenjörers Riksförbund (SBR)

Besiktningsuppdrag

Omfattning:	Okulär besiktning av flerbostadshus.
Besiktningsdag:	2025-06-11 kl 10:00
Närvarande:	Stefan Andersson (Fastighetsägare) Alex Liljeblom (Uppdragsgivare) Ann Sätradahl (Lägenhetsinnehavare) Sara Olsson (Lägenhetsinnehavare)

Uppdraget utförs enligt ABK09 samt ”villkor för statusbesiktning enligt SBR-modellen”.
En uppdragsbekräftelse med bifogad villkorsbilaga överlämnades till beställaren den 2025-06-03.
Innan besiktningen påbörjades gjordes en genomgång av uppdragsbekräftelsen.
Besiktningsmannen ansvarar inte för fel och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt utlåtandet till uppdragsgivaren

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057

visma sign
www.vismasign.com

1. TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR OCH INFORMATION FRÅN UPPDRAGSGIVAREN ELLER DESS OMBUD

Tillhandahållna handlingar: ----

Information från uppdragsgivare: Under denna rubrik är samtliga uppgifter lämnade av fastighetsägare. Uppgifterna är inte kontrollerade av besiktningsmannen. Årtalen är uppskattade.

1999 förvärvade nuvarande fastighetsägare fastigheten.
1982 Fasadplåt och nya Fönster.
2000 Balkonger renoverades. Brun fasadplåt monterades i nära anslutning till balkonger. Det har aldrig noterats någon fuktinträngning i nära anslutning till balkonginfästning.
2010 Takomläggning, takkupa och takplåt.
2012 All el utbytt.
2019 Relining av samtliga gjutjärnsrör och ut till koppling i tomtgräns.
2020 Enstaka fönster är utbytta och/eller renoverade.

Radonmätning har utförts regelbundet (ca 5-6 års mellanrum) med resultat under gränsvärde.
Sättningar/sprickor i golvplatta i källarplan i framförallt mangelrum o torkrum är inte förändrade sedan förvärvet av fastigheten.
Flertalet hyresgäster påpekar att fönstren är svåra att stänga samt att det drar genom fönsterna.

Upplysningar om fel i fastigheten: ----

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2. OKULÄR BESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen:	Objekt har under besiktningen varit möblerad. Besiktning har skett av de delar som varit normalt åtkomliga utan omflyttning av möbler på belamrade ytor. För ytor, utrymmen och byggnadsdelar som noterats helt eller delvis ej besiktningsbara eller belamrade har besiktningsmannen inget ansvar. Notering ”--” innebär att utrymmet/ytan bedöms vara i normalt skick med hänsyn taget till byggnadens ålder och byggnadssätt. Utöver det som noteras i villkor (Bilaga 1) är följande delar undantagna i denna rapport: - Ventilation. - Brandsäkerhet. - Tillgänglighet.
Muntliga uppgifter:	Avsikten har varit att i detta utlåtande redovisa samtliga förhållanden, som framkommit vid besiktningen och då även samtliga muntliga uppgifter av någon betydelse som lämnats av besiktningsmannen vid besiktningen. Skulle någon muntlig uppgift av betydelse ha utelämnats eller blivit felaktigt återgiven, enligt beställarens uppfattning, har beställaren att snarast och helst inom sju dagar meddela besiktningsmannen vad som enligt beställarens uppfattning skall ändras i utlåtandet. Om sådant meddelande inte lämnats inom ovan angiven tid kan inte besiktningsmannen göras ansvarig för eventuella brister i utlåtandet, som på så sätt kunnat rättas.
Väderlek:	20 grader och sol
Byggnadstyp:	Flerbostadshus i 3 våningsplan med 30 st lägenheter inklusive källar- och vindsplan
Byggnadsår:	1946
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Betong och Lättbetong (s.k. Blåbetong)
Fasad:	Plåt

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Fönster:	Isolerglas
Yttertak:	Betongtakpannor
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Ventilation:	Självdrag

NOTERINGAR

Statusbesiktning

OBJEKT

INVÄNDIGT

Allmänt:	Det går inte utesluta fler fel/bristfälligheter än vad som noterats nedan för respektive lägenhet. För att klargöra krävs en mer omfattande besiktning. Asbest kan förekomma i byggnadsdelar. Merpart parkettgolv har brister som lösa tiljor, svikt, knarr, fuktskador och fläckar. Gjutjärnsrör och gjutjärnsbrunn har noterats i byggnaden, den teoretiska livslängden är överskriden som är ca 40-45 år. Relining är utförd på dessa som i sin tur har en teoretisk livslängd på ca 20-30 år. Mekanism i fönster och balkongdörrar är trög/bristfällig. Merpart balkonger är belagda med trall/belamrade, komplett besiktning inte utförd. *Tid för renovering noterade nedan är information från fastighetsägaren.*
TRAPPHUS A	
LGH 1001	Badrum: Renoverat för ca 18-20 år sedan. Flertal fel noterade som felaktigt monterad brunn, bakfall i golv mm. Kök: Renoverat för ca 12 år sen.
LGH 1101	Badrum: Renoverat för ca 4 år sedan. Inspektionslucka saknas i vägg. Kök: Renoverat för ca 4 år sedan.

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

	Antal fuktskador i skåpsstommar.
LGH 1201	Badrum: Ålder okänd, teoretisk livslängd på tätskikt bedöms uppnådd. Kök: Renoverat 18-20 år sedan. Balkong: En räckesstolpe bristfälligt fixerad.
LGH 1202	Badrum: Original Kök: Original
LGH 1102	Badrum: Original Kök: Original
LGH 1002	Badrum: Original Kök: Original
TRAPPHUS B	
LGH 1001	Ej besiktigad, pågående renovering
LGH 1101	Badrum: Renoverat för ca 8 år sedan. Sprickor/fogat i innerhörn våtrumsmatta vägg i duschplats. Skruv för hylla genom våtrumsmatta vägg i duschplats. Kök: Renoverat för ca 8 år sedan.
LGH 1201	Badrum: Original Kök: Original
LGH 1202	Ej besiktigad.
LGH 1102	Badrum: Ålder okänd, teoretisk livslängd på tätskikt bedöms uppnådd. Kök: Original.

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

LGH 1002	Badrum: Original Mögelskador i tak Kök: Original
TRAPPHUS C	
LGH 1001	Badrum: Renoverat för ca 1 år sedan. Kök: Renoverat för ca 1 år sedan.
LGH 1101	Badrum: Renoverat 7-8 år sedan. Kök: Renoverat 7-8 år sedan.
LGH 1201	Badrum: Renoverat för ca 1 år sedan. Kök: Renoverat för ca 1 år sedan.
LGH 1202	Badrum: Original Kök: Original.
LGH 1102	Badrum: Renoverat för ca 1 år sedan. Kök: Original.
LGH 1002	Badrum: Renoverat för ca 3 år sedan. Kök: Original.
TRAPPHUS D	
LGH 1001	Badrum: Renoverat för ca 18-20 år sedan. Kök: Original
LGH 1101	Badrum: Renoverat för ca 18-20 år sedan. Saknas klämring i brunn. Kök:

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

	Renoverat för ca 18-20 år sedan.
LGH 1201	Inte besiktigat
LGH 1202	Badrum: Original Kök: Original
LGH 1102	Badrum: Original Kök: Original
LGH 1002	Badrum: Renoverat för ca 3 år sedan. Sprickor/fogat i innerhörn våtrumsmatta vägg i duschplats. Bucklor i vägg bakom våtrumsmatta, orsak oklar. Kök: Renoverat för ca 3 år sedan.

TRAPPHUS E	
LGH 1001	Badrum: Renoverat för ca 18-20 år sedan. Rör genom vägg i duschplats. Kök: Renoverat ca 8-12 år sen
LGH 1101	Ej besiktigad.
LGH 1201	Badrum: Renoverat för ca 18-20 år sedan. Kök: Original
LGH 1202	Ej besiktigad.
LGH 1102	Ej besiktigad.
LGH 1002	Badrum: Ålder okänt. Saknas synligt tätskikt mot fönster (saknas kakelplattor i smyg), risk för otätheter. Kök:

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

	Original
KÄLLARE	
Hela utrymmet	Tecken på fuktinträngning i vägg på antal ställen som putssläpp, flagnande färg och mikrobiell påväxt. Sättningar/sprickor i del av golvplatta.
VIND	
Hela utrymmet	Flertal fuktfläckar/fuktskador på yttertakets insida, det går inte utesluta att vissa är aktiva/fuktiga vid oväder samt även viss röta. Vid besiktningstillfället uppmättes inga förhöjda värden vid stickprov. Merparten yta är dolda/ej möjliga att besiktiga på grund av belamring och/eller låsta förråd.

UTVÄNDIGT

Allmänt:	Högre detaljer än 3,5 meter på fasad är begränsat besiktigade på håll.
Mark	Sättningar i mark, asfalt och källartrappa. Asfalt skadad, sprucken och beväxt på antal ställen.
Grundmur	Större partier av puts har släppt/saknas. Dränering original, kan därmed ha nedsatt funktion. Livslängden på dränering och utvändigt tätskikt brukar uppskattas till mellan 20 och 30 år.
Fasad	Rostangrepp på stora delar av fasaden och övriga plåtdetaljer i nära anslutning till denna, dock främst på bruna plåtdetaljer i nära anslutning till balkonger och takfot.
Dörrar	Flagnade färg, går inte utesluta rötskador.
Fönster	Flagnade färg på fönster och plåtar, går inte utesluta rötskador.
Tak	Stickprovsbesiktigat under antal takpannor. Fåtal spruckna pannor Saknas 3-4 nockpannor, risk att vatten trängt ner till underliggande konstruktion.
Garage	Belamrat, begränsat besiktningsbart.
Mindre fastighet för sopsortering	Skall helt renoveras utvändigt av nuvarande fastighetsägare.

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Övrigt	Rostskador i räcken och kantskydd trappa till källare

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

3. REKOMMENDATIONER

0-1 år Byt trasiga takpannor och komplettera med nockpannor som saknas: 10000kr

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll): 100000kr

Resultatet av OVK:n kan innebära förändringar av ventilationssystemet och därmed tillkommande kostnader.

1-3 år Byta/komplettera tätlister I fönster/dörrar.

3-5 år Byte av rostskadade fasadplåtar i nära anslutning till balkonger: 400 000kr

Laga putsskador och måla på grundmur: 100 000kr.

Alternativt klä grundmur med fasadskiva: 150 000kr.

5-10 år Skrapning/Målning av fönster och balkongdörrar: 400 000kr

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge:
Kostnad för åtgärder inom respektive bostadslägenhet åligger respektive bostadsrättshavare.

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

4. ÖVRIGA KOMMENTARER

4.1	Kvalitetsdokument/dokumentation saknas från renoveringar av badrum. Oklart om arbetet med tätskikten har utförts enligt gällande branschregler vid renoveringarna. Kan även påverka bedömning av försäkringsbolag vid eventuell skada.
4.2	Teoretisk livslängd uppnådd för badrum som är 20 år eller äldre. Täthet går inte att ta för givet.
4:3	Badrum med hål i tätskikt som sprickor eller på grund av rördragning, skruvar mm i och i anslutning till duschplats/badkar är en risk ur fuktskadesynpunkt.
4:4	Antal badrum har fönster i duschplats vilket är en risk ur fuktskadesynpunkt.
4:5	Samtliga kök har brister i fuktsäkerhet med avsaknat/bristfälligt fuktskydd i diskbänksskåp och under kyl/frys vilket är en risk ur fuktskadesynpunkt.

Onsala, 250805
Inscon AB

Robert Åkerfeldt
Besiktningsman SBR

BYGGINGENJÖRERNA
Överlåtelsebesiktning

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

BILAGA 1: Villkor för statusbesiktning

Enligt SBR-modellen

Begreppsbestämningar

Med uppdragsgivare avses den eller de personer som undertecknat uppdragsbekräftelsen.

Med besiktningsman avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra statusbesiktningen.

Med byggnaden avses det objekt som omfattas av statusbesiktningen.

Ändamål

Ändamålet med statusbesiktningen är att samla och redovisa information om byggnadens fysiska skick samt, där så är möjligt, ange så kallade livslängdsuppgifter för byggmaterial och konstruktioner. Insamling av information sker genom en undersökning som utförs av en särskilt anlitad sakkunnig besiktningsman. Resultatet redovisas i ett besiktningsutlåtande.

Med hjälp av besiktningsutlåtandet ges ett underlag för att bedöma byggnadens skick och vilka åtgärder som behöver vidtas med hänsyn till livslängdsuppgifter avseende byggmaterial och konstruktioner.

Statusbesiktningen utgör inte en överlåtelsebesiktning. Statusbesiktningen ersätter inte den undersökningsplikt som avses i jordabalken.

GENOMFÖRANDE

Uppdragsbekräftelse

Efter mottagande av uppdraget översänder eller överlämnar besiktningsmannen en uppdragsbekräftelse till uppdragsgivaren jämte dessa villkor. Av uppdragsbekräftelsen och dessa villkor framgår statusbesiktningens omfattning.

Besiktningsmannen går igenom uppdragsbekräftelsen och villkoren för uppdraget med uppdragsgivaren innan statusbesiktningen påbörjas.

Statusbesiktningens huvudsakliga innehåll

Statusbesiktningen består av följande fyra delar;

1. Tillhandahållna handlingar samt information från ägaren till byggnaden.
2. Okulär besiktning.
3. Rekommendationer
4. Övriga Kommentarer

Resultatet av statusbesiktningen sammanställs i ett besiktningsutlåtande.

1. Handlingar och upplysningar

Inför statusbesiktningen, eller i samband med dess påbörjande, tar besiktningsmannen del av de handlingar och övriga upplysningar som överlämnats. De handlingar och upplysningar som besiktningsmannen lägger till grund för statusbesiktningen antecknas i besiktningsutlåtandet.

2. Besiktning

Statusbesiktningen genomförs i form av en omsorgsfull okulär besiktning av byggnaden, dvs. vad som kan upptäckas med blotta ögat. Som utgångspunkt sker statusbesiktningen alltså utan hjälpmedel.

Statusbesiktningen avser förhållandena vid besiktningstillfället.

Vid den okulära besiktningen undersöker besiktningsmannen synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen. Med tillgängliga utrymmen menas alla sådana utrymmen som kan undersökas via öppningar, dörrar, inspektionsluckor och liknande samt alla utrymmen som i övrigt är krypbara.

Om inte annat avtalats omfattar statusbesiktningen en teknisk, okulär besiktning av byggnaden.
Statusbesiktningen omfattar inte hela den fastighet på vilken byggnaden är belägen.

Om parterna kommer överens om att statusbesiktningen ska ha annan omfattning än vad som nu sagts ska detta framgå av uppdragsbekräftelsen.

Undantag

Statusbesiktningen omfattar inte installationer såsom el, värme, vatten, sanitet, maskinellutrustning, rökgångar eller eldstäder. Statusbesiktningen omfattar inte energideklaration, miljöinventering, undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Statusbesiktningens omfattning kan utökas eller inskränkas efter särskild överenskommelse mellan uppdragsgivaren och besiktningsmannen. Sådan överenskommelse ska framgå av uppdragsbekräftelsen.
Om besiktningsmannen inte har gjort en okulär besiktning av ett utrymme eller en yta som omfattas av statusbesiktningen ska detta antecknas i besiktningsutlåtandet och anledningen härtill.

3. Rekommendationer

Besiktningsmannen kan upprätta en lista med rekommendationer och anger ett planeringsförslag gällande när de borde utföras, t ex om 0-1 år, 1-3 år, 3-5 år 5-10 år osv, beroende på vilket underhållsbehov föreligger.
Till grund för rekommendationer lägger besiktningsmannen bland annat byggnadens konstruktion, ålder och skick, iakttagelser som gjorts vid den okulära besiktningen samt den information som lämnats genom handlingar och upplysningar.

4. Övriga kommentarer

Besiktningsmannen kan redovisa även generella punkter som är i behov av underhåll eller kan vara bra att vara medveten om.
Fortsatt teknisk utredning ingår inte i statusbesiktningen. Uppdragsgivaren och besiktningsmannen kan dock komma överens om att besiktningsmannen även ska utföra fortsatt teknisk utredning. Se vidare om sådant tilläggsuppdrag under rubrik nedan.

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Besiktningsutlåtande
Besiktningsmannen upprättar ett besiktningsutlåtande över statusbesiktningen. I besiktningsutlåtandet redovisas de fel som upptäckts vid den okulära besiktningen.
Besiktningsutlåtandets innehåll är en följd av att statusbesiktningen utförts med sådan omsorg som är påkallad med hänsyn till byggnadens skick, den Legala beskaffenheten hos jämförliga byggnader och omständigheterna vid statusbesiktningen. Vid statusbesiktningen har därför bl.a. byggnadens ålder och konstruktion betydelse.

Tilläggsuppdrag
Uppdragsgivare kan genom särskild överenskommelse med besiktningsmannen träffa avtal om tilläggsuppdrag i anslutning till statusbesiktningen. Tilläggsuppdrag förutsätter ett godkännande av byggnadens ägare.
Syftet med ett tilläggsuppdrag kan vara att utvidga undersökningen till att omfatta delar som inte ingår i statusbesiktningen eller att undersöka omständighet som inte kunnat klarläggas vid statusbesiktningen. Ett tilläggsuppdrag är inte en del av statusbesiktningen, men kan utföras i samband med denna.
Omfattningen av överenskomna tilläggsuppdrag ska anges i uppdragsbekräftelsen till statusbesiktningen, eller i en separat uppdragsbekräftelse. Resultatet av ett sådant tilläggsuppdrag ska redovisas i ett särskilt utlåtande.
Om uppdragsgivaren beställer tilläggsuppdrag som utförs i anslutning till statusbesiktningen gäller villkoren för statusbesiktningen även för tilläggsuppdraget.

Besiktningsmannens ansvar
Besiktningsmannen är endast ansvarig för uppdraget gentemot sin uppdragsgivare. Annan än uppdragsgivare har därför inte rätt till skadestånd från besiktningsmannen.
Besiktningsmannen är inte skyldig att kontrollera riktigheten av de handlingar och upplysningar om byggnaden som han mottar i samband med statusbesiktningen.
Besiktningsmannen är skyldig att ersätta den skada som besiktningsmannen orsakar uppdragsgivaren genom vårdslöshet eller försummelse vid utförandet av statusbesiktningen. Besiktningsmannens ansvar är dock begränsat enligt nedanstående villkor.
- Besiktningsmannens skadeståndsskyldighet överstiger inte i något fall 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om statusbesiktning träffades.
- Skada vars värde understiger ett belopp motsvarande 0,5 prisbasbelopp är besiktningsmannen inte skyldig att ersätta.
- Om besiktningsmannen utför tilläggsuppdrag i anslutning till statusbesiktningen ska begränsningen i besiktningsmannens skadeståndsskyldighet omfatta även skada på grund av fel i tilläggsuppdraget.
- Skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas någon uppgift eller påpekande som besiktningsmannen lämnat muntligen ersätts endast om uppdragsgivaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.
Besiktningsmannen är skyldig att inneha en giltig konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om besiktning.
Besiktningsmannen ska arkivera en kopia av besiktningsutlåtandet under minst två (2) år från det att uppdraget slutförts. Uppdraget är slutfört när besiktningsutlåtandet har skickats till uppdragsgivaren.

Reklamation och preskription
Fel i besiktningsmannens uppdrag eller krav på grund av sådant fel ska reklameras respektive framställas inom skälig tid från det att felet märkts eller borde ha märkts, respektive från det att skada upptäckts. Besiktningsmannen ansvarar dock inte i något fall för fel/skada och är inte skyldig att betala för krav som reklamerats respektive framställts senare än två (2) år efter att uppdraget avslutats. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsmannen översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.

Uppdragsgivarens ansvar
Uppdragsgivaren ska verka för att få fram alla relevanta handlingar och se till att byggnaden är besiktningsbar, enligt vad som ovan sagts, för att statusbesiktningen ska bli så rättvisande som möjligt.
Besiktningsmannen ansvarar inte för att de handlingar och övriga upplysningar om byggnaden som behövs för statusbesiktningen finns tillgängliga för besiktningsmannen vid statusbesiktningens påbörjande.
Besiktningsmannen ansvarar inte för att byggnadens samtliga utrymmen och ytor är tillgängliga för besiktning. För att kunna utföra besiktningen på ett rättvisande sätt ska ytorna vara lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Vid behov ska godkänd stege finnas tillgänglig.
Uppdragsgivaren ska noggrant läsa besiktningsutlåtandet efter mottagandet och utan dröjsmål därefter meddela besiktningsmannen om besiktningsutlåtandet innehåller någon felaktighet eller saknar något.
Besiktningsmannen är inte skyldig att genomföra besiktningsåtgärd som innebär att besiktningsmannen utsätter sig för fara. Besiktningsmannen avgör i varje enskilt fall vad som är en fara vid utförande av uppdraget.

Besiktningsutlåtandets juridiska betydelse
Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för statusbesiktningen.

Äganderätt eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet
Besiktningsmannen har upphovsrätten till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren får endast använda besiktningsutlåtandet i enlighet med det avtalade ändamålet.
Uppdragsgivaren har inte rätt att överlåta besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätt till besiktningsutlåtandet utan besiktningsmannens uttryckliga medgivande
Om överlåtelse av utlåtandet ska ske har besiktningsmannen rätt att vid sammanträffande eller på annat lämpligt sätt mot ersättning redovisa besiktningsutlåtandet för förvärvaren.
Sker överlåtelse utan medgivande från besiktningsmannen kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsmannen. Samma sak gäller om uppdragsgivaren utan medgivande använder besiktningsutlåtandet för annat än det avtalade ändamålet.
I inget fall har förvärvare av besiktningsutlåtandet bättre rätt än uppdragsgivaren.

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

BILAGA 2: Liten Byggordbok

Asfaboard
Porös, asfaltimpregnerad skiva.
Alkydoljefärg
En ”modernare” variant av oljefärg som består av linoljefärg och alkydhartser. Torkar snabbare än oljefärg men tränger inte lika djupt in i virket.
Avloppsluftare
Rör som går upp genom yttertaket och som har till uppgift att ta in luft vid spolning I avlopp, så att vakuum inte uppstår I systemet.
Betong
Blandning av cement (bindmedel) och grus, sten (ballast)
Blåbetong
Lättbetongblock tillverkade av alunskiffer. Radonhaltigt.
Brunröta
Angrepp av brunröta innebär att virkets hållfasthet nedsättes och att fibrerna spricker tvärs längdriktningen. Orsakas av svampangrepp.
Byggfukt
Fukt som tillförs byggnadsmaterial under byggtiden.
Bärläkt
Virke som bär upp takpannor.
Båge
Den del av ett fönster som är öppningsbar.
Cement
Bindmedel i betong och putsbruk.
Cylinder
Lås.
Dagvattenledning
Ledning i mark för att avleda vatten från stuprör och regnvattenbrunnar.
Dränering
System av dränerande (vattenavledande) massor och ledningar.
Dörrblad
Den öppningsbara delen av en dörr.
Falsad plåt
Slätplåt som skarvas ihop med övervikta ståndskarvar.
Fotplåt
Droppplåt placerad vid takfot och som leder vatten ner i hängrännan.
Fuktskydd
Skikt av vattentät massa, luftspaltbildande matta av HD-polyeten eller bitumenduk etc., som har till uppgift att förhindra fuktinträngning i konstruktion eller hindra avdunstning från mark i s.k. uteluftsventilerad krypgrund.
Fuktkvot
Förhållandet mellan vikten på fuktigt material och materialets torrvikt. Anges i % eller kg/kg.
Foder
Täckande listverk runt fönster eller dörr.
Grundmur
Murverk runt uteluftsventilerad krypgrund eller s.k. torpargrund varpå byggnaden vilar.
Hammarband
Träregel längst upp på en regelvägg varpå takstolen vilar.
Hanbjälke
Tvärgående bjälke i takstol (mot s.k. ”kattvind”).
Imma
Se mättnadsånghalt.
Karm
Den del av en dörr eller ett fönster som sitter fast i väggen.
Klinker
Plattor av keramiskt material.
Klämring
Ring m uppgift att hålla fast en plastmatta mot en golvbrunn, så att inget vatten kan tränga in mellan golvbrunnen och mattan.
Limträ
T ex balkar sammanlimmade av flertal trästavar. Är starkare än motsvarande dimension "vanligt" virke.
Mekanisk ventilation
Ventilation som styrs av fläktar. Kan vara endast frånluft eller både frånluft och tilluft. Ibland förekommer även energiåtervinning ur frånluften.
Mättnadsånghalt
Den ånghalt som luft vid en viss temperatur maximalt kan innehålla. Kan även benämnas daggpunkt. Vattenångan övergår då till vatten (kondenserar).
Okulär
Vad man kan se med ögat.
Plansteg
De horisontella stegen i en trappa.
Relativ fuktighet
Ånghalten i luft i % av mättnadsånghalten.
Radon
Radongas avgår vid radioaktivt sönderfall av radium i mineralkornen i jorden eller berggrunden.
Revetering
Puts på rörvassmatta, som beklädnad på hus med trästomme.
Självdragsventilation
Fungerar genom att varm luft, som är lättare än kall, stiger uppåt i rummet och ut genom frånluftskanaler.
Sättsteg
Den vertikala ytan mellan planstegen i en trappa.
Stödben
Den del av en takstol som utgör del av vägg längs takfot.
Svall
Underlagstak av spontade bräder.
Trycke
Dörr eller fönsterhandtag.
Takfot
Där taket möter ytterväggen.
Taknock
Översta delen av ett yttertak.
Underlagstak
Tak som ligger under beläggning av t ex tegelpannor, plåt eller överläggsplattor. Utgöres ibland av papp på träsvall, av masonit eller av armerad plastfolie.
Underram
Nedersta bjälken i en takstol. Utgör även del av bjälklag.
Överluft
Ventilation mellan två utrymmen via ventil i vägg eller springa mellan dörrkarm och dörrblad.
Överram
Den del av en takstol som underlagstaket vilar på.

© 2022 SBR Byggingenjörerna, Version 2022.1
UTSTB
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

BILAGA 3: Teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggkonstruktioner

En fastighet kräver underhåll och renoveringar som bör ske med olika tidsintervaller. Byggmaterial och konstruktioner har begränsad livslängd.
Anmärkning: Till grund för livslängdsuppgifter finns bland annat Meddelande M84:10 Statens Institut för Byggnadsforskning, Sammanställning av livslängdsuppgifter SABO-avskrivningsregler samt erfarenhetsmässiga värden.

Takkonstruktioner	
Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20 år
Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30 år
Takpapp under takpannor av betong, tegel	30 år
(Takpannor av betong/tegel)	30 år
Korrugerad takplåt med underliggande papp	35 år
Bandfalsad plåt, falsad plåt med underliggande papp	35 år
Asbestcementskivor/eternitskivor,	30 år
Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35 år
Hängrännor/stuprör	25 år
Skorsten (renovering/ommurning skorstenstopp, tätning rökkanaler),	40 år
Nytt undertak - invändigt	40 år
Terrasser/balkonger/altaner/utomhustrappor	
Tätskikt (t ex asfaltsbaserade tätskikt)	35 år
Plåt	35 år
Betongbalkonger (armering, betong exkl. tätskikt)	50 år
Fasader	
Träpanel (byte)	40 år
Träpanel (målning)	10 år
Tegel	Ej Byte
Puts - tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30 år
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30 år
Fönster/dörrar	
Isolerglasfönster (blir otäta med tiden)	25 år
Byte fönster	40 år
Byte dörrar (inne/ute)	35 år
Målning fönster/dörrar	10 år
Dränering/utvändigt fuktskydd	
Dräneringsledning och utvändig vertikal (inklusive dagvattenledning i anslutning till dräneringsledning.)	25 år
Dagvattenledning utanför byggnaden	50 år
Invändigt	
Målning/tapetsering etc.	10 år
Parkettgolv/trägolv (byte)	40 år
Parkettgolv/trägolv (slipning)	15 år
Laminatgolv	20 år
Klinkergolv	Ej byte
Plastmatta på golv (ej våtrum)	15 år
Köksluckor, bänkskivor, köksinredning	30 år
Snickerier och inredning (t ex lister). Ej kök	40 år

Värmegolv	
Elvärmeslingor i golv	25 år
Elvärmeslingor i våtutrymme	30 år
Vattenburna slingor i golv	30 år
Våtutrymmen	
Plastmatta i våtrum	20 år
Tätskikt under klinker/kakel rollat	20 år
Tätskikt under klinker/kakel folie	30 år
Tätskikt i golv/vägg av typ tunn dispersion utfört under 1980-tal/i början av 1990-talet	15 år
Typgodkänd våtrumsmatta (plast) som tätskikt under klinker/kakel	
* utfört före 1995	20 år
* utfört efter 1995	30 år
Våtrumstapeter väggar	15 år
Installationer för vatten, avlopp samt värme	
Avloppsledningar	50 år
Värmeledningar kall-/varmvattenledningar	50 år
Avloppstank	30 år
Sanitetsgods (tvättställ, WC stol m.m.)	30 år
Badkar	30 år
Värmeväxlare	20 år
Elinstallationer	
Kablar, centraler etc.	45 år
Vitvaror	
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll etc.	10 år
Tvättmaskin, torktumlare, torkskåp	10 år
Övriga installationer och annan maskinell utrustning än hushållsmaskiner	
T ex varmvattenberedare, elradiator, värmepanna (olja/el) inkl. expansionskärl	20 år
Luftvärmepump	8 år
Ventilation	
Injustering av ventilationssystem	5 år
Byte av fläktmotor	15 år
Styr- och reglerutrustning	20 år

© 2021 SBR Byggingenjörerna, Version 2021.2
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com



Underhållsplan

År 2025 till 2094

Brf Lydinghielmsgatan 4

Kålltorp 94:2

Datum för utskrift: 2025-10-17

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima. Läs mer på www.planima.se

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Innehållsförteckning

Översikt 2
Om fastigheten 5
Åtgärder per år 8
Åtgärder per kategori 20
Åtgärdsbeskrivningar och bilder 23

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan BRF Lydinghielmsvägen 4
Startår	2025
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräkning (%)	2.0%
Basår för indexering	2025
Filter	• **År:** 2025 - 2094 • **Utgiftstyp:** Alla åtgärder

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Underhållsplan för BRF Lydinghielmsvägen 4

Styrelsen skall upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens byggnader och årligen budgetera om årsavgiftens storlek samt genom beslut säkerställa erforderliga medel för att trygga föreningens fastigheter.
Styrelsen skall varje år tillse att föreningens egendom besiktas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

En underhållsplan bör ses som ett levande dokument och skall därmed revideras löpande. Åtgärder i underhållsplanen kan behöva komma tidigareläggas alternativt senareläggas beroende på slitage samt vilket läge fastigheten ligger i.

Det dagliga underhållet har också inverkan på hur underhållsplanen kan komma att behöva revideras.

Bostadsrättsinnehavarnas skyldighet när det gäller underhåll.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lokalen med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

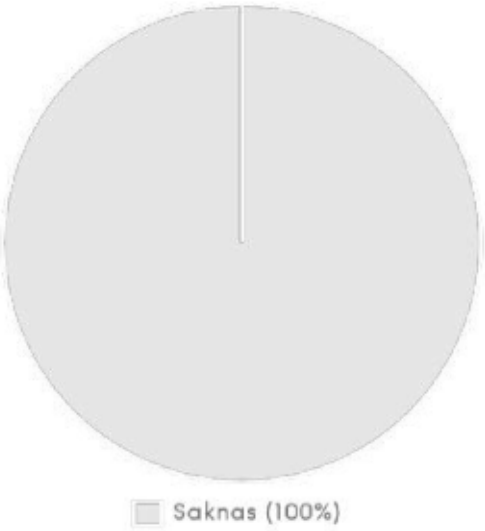
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Kålltorp 94:2



Adress	Lydinghielmsgatan 4 416 43 Göteborg
Boarea (BOA)	1572 m²
Byggår	1946

FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Flerbostadshus i 3 våningsplan med 30 st lägenheter.

Källare och vindsplan.

Grundläggning : Betongplatta

Stomme: Betong och lättbetong

Fasad: Plåt

Fönster: Träfönster med isolerglas

Yttertak: Betongpannor

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: Självdrag

Utförda ptgärder:

1982: Fasadplåt och nya fönster

2000: Balkonger renoverades

2010: Takomläggning

2012: All el utbytt

2019: Relining av samtliga gjutjärnsrör

2020: Renovering av fönster

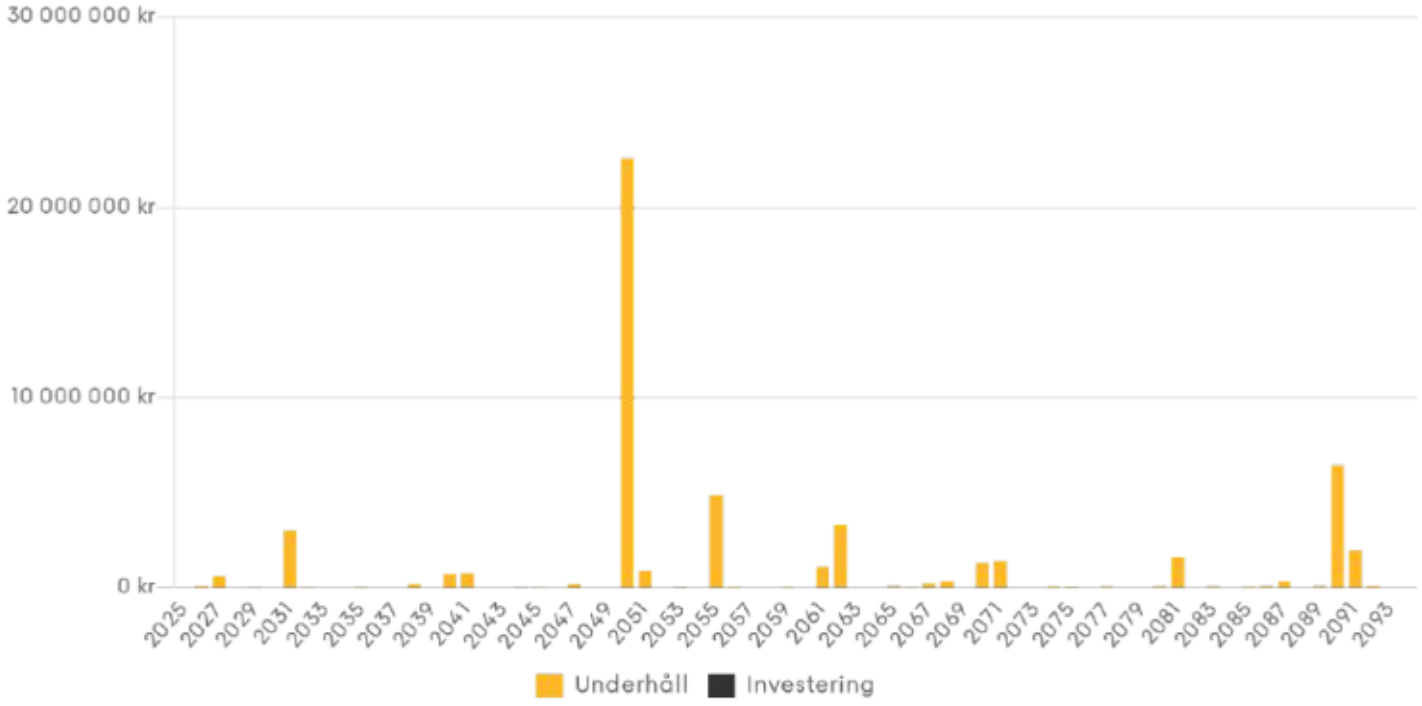
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Åtgärder per år

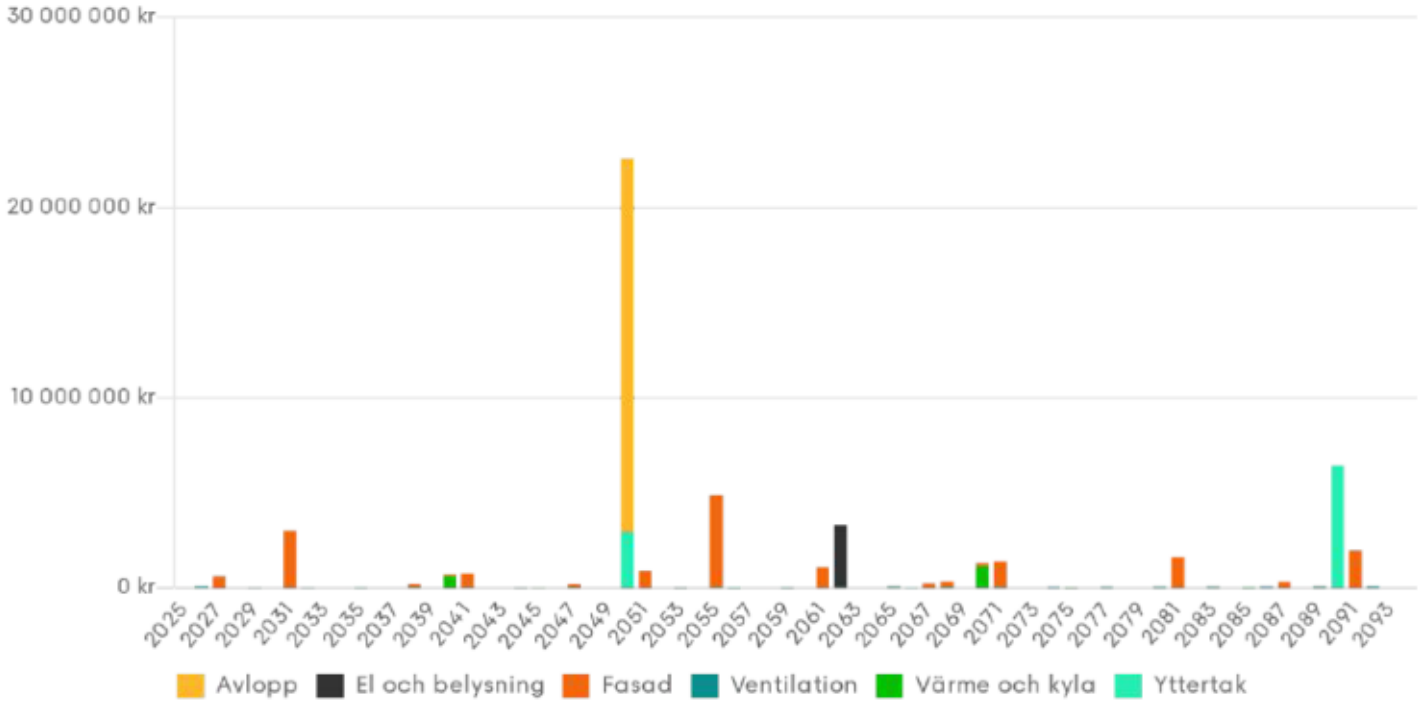
Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta trasiga betongpannor och komplettering nockpannor	Yttertak		40 år	Planerad	**14 000 kr**
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation			Planerad	**84 000 kr**

98 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte av rostskadad fasadplåt	Fasad			Planerad	**501 000 kr**
Laga sockel puts	Fasad		20 år	Planerad	**103 000 kr**

604 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**27 000 kr**

27 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Alternativ till målning av fönster Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fasad			Planerad	**2 402 000 kr**
Måla fönsterdörr/balkongdörr trä 3-glas	Fasad		10 år	Planerad	**601 000 kr**

3 003 000 kr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**28 000 kr**

28 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Energideklaration flerbostadshus	Värme och kyla		10 år	Planerad	**20 000 kr**
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**30 000 kr**

50 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta entrédörrar samt förrådsdörrar Ytterdörr trä	Fasad		30 år	Planerad	**162 000 kr**
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**32 000 kr**

194 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 30 lgh)	Värme och kyla		30 år	Planerad	**629 000 kr**
Byta garageport (takskjutport, plast, ca 2,5 x 2 m) Garageport (takskjutport, plast)	Fasad		30 år	Planerad	**91 000 kr**

720 000 kr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla fönsterdörr/balkongdörr trä 3-glas	Fasad		10 år	Planerad	**733 000 kr**
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**34 000 kr**

767 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**36 000 kr**

36 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Energideklaration flerbostadshus	Värme och kyla		10 år	Planerad	**25 000 kr**

25 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Laga sockel puts	Fasad		20 år	Planerad	**153 000 kr**
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**38 000 kr**

191 000 kr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	Avlopp		60 år	Planerad	**19 626 000 kr**
Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt) Takpannor betong	Yttertak		40 år	Planerad	**2 910 000 kr**
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**41 000 kr**

22 576 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla fönsterdörr/balkongdörr trä 3-glas	Fasad		10 år	Planerad	**893 000 kr**

893 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**43 000 kr**

43 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fasadplåt Träpanel	Fasad		40 år	Planerad	**4 857 000 kr**
Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Energideklaration flerbostadshus	Värme och kyla		10 år	Planerad	**30 000 kr**

4 887 000 kr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**46 000 kr**

46 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**49 000 kr**

49 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla fönsterdörr/balkongdörr trä 3-glas	Fasad		10 år	Planerad	**1 089 000 kr**

1 089 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta elstammar/elstigare inkl elcentraler/gruppcentraler (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet) El system bostadshus (elstammar och lgh-centraler)	El och belysning		50 år	Planerad	**3 261 000 kr**
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**51 000 kr**

3 313 000 kr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Energideklaration flerbostadshus	Värme och kyla		10 år	Planerad	**36 000 kr**
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**55 000 kr**

91 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta trasiga betongpannor och komplettering nockpannor	Yttertak		40 år	Planerad	**31 000 kr**

31 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Laga sockel puts	Fasad		20 år	Planerad	**227 000 kr**

227 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta entrédörrar samt förrådsdörrar Ytterdörr trä	Fasad		30 år	Planerad	**293 000 kr**
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**58 000 kr**

351 000 kr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 30 lgh)	Värme och kyla		30 år	Planerad	**1 140 000 kr**
Byta garageport (takskjutport, plast, ca 2,5 x 2 m) Garageport (takskjutport, plast)	Fasad		30 år	Planerad	**164 000 kr**

1 304 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla fönsterdörr/balkongdörr trä 3-glas	Fasad		10 år	Planerad	**1 327 000 kr**
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**62 000 kr**

1 389 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**65 000 kr**

65 000 kr

2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Energideklaration flerbostadshus	Värme och kyla		10 år	Planerad	**44 000 kr**

44 000 kr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2077

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	69 000 kr

69 000 kr

2080

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	74 000 kr

74 000 kr

2081

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla fönsterdörr/balkongdörr trä 3-glas	Fasad		10 år	Planerad	1 618 000 kr

1 618 000 kr

2083

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	78 000 kr

78 000 kr

2085

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Energideklaration flerbostadshus	Värme och kyla		10 år	Planerad	54 000 kr

54 000 kr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2086

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**83 000 kr**

83 000 kr

2087

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Laga sockel puts	Fasad		20 år	Planerad	**338 000 kr**

338 000 kr

2089

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**88 000 kr**

88 000 kr

2090

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt) Takpannor betong	Yttertak		40 år	Planerad	**6 425 000 kr**

6 425 000 kr

2091

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla fönsterdörr/balkongdörr trä 3-glas	Fasad		10 år	Planerad	**1 972 000 kr**

1 972 000 kr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

2092

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Ventilation		3 år	Planerad	**93 000 kr**

93 000 kr

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	2050	60 år		30	st	290 000 kr	**19 626 000 kr**

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta elstammar/elstigare inkl elcentraler/gruppcentraler (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet) Elsystem bostadshus (elstammar och lgh-centraler)	2062	50 år		30	st	38 000 kr	**3 261 000 kr**

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Alternativ till målning av fönster Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (0-1 m2)	2031			141	st	11 000 kr	**2 402 000 kr**
Byta entrédörrar samt förrådsdörrar Ytterdörr trä	2038	30 år		7	st	13 000 kr	**162 000 kr**
Byta fasadplåt Träpanel	2055	40 år		1500	m2	1 300 kr	**4 857 000 kr**
Byta garageport (takskjutport, plast, ca 2,5 x 2 m) Garageport (takskjutport, plast)	2040	30 år		2	st	33 000 kr	**91 000 kr**
Byte av rostskadad fasadplåt	2027			1	1	350 000 kr	**501 000 kr**
Laga sockel puts	2027	20 år		120	m2	600 kr	**103 000 kr**
Måla fönsterdörr/balkongdörr trä 3-glas	2031	10 år		141	st	3 100 kr	**601 000 kr**

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	2026			30	st	2 000 kr	**84 000 kr**
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	2029	3 år		30	st	600 kr	**27 000 kr**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Värme och kyla

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 250 kW värmeeffekt, ca 30 lgh)	2040	30 år	2024	1	st	340 000 kr	**629 000 kr**
Energideklaration bostadshus (per lägenhet) Energideklaration flerbostadshus	2035	10 år		30	st	400 kr	**20 000 kr**

Yttertak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt) Takpannor betong	2050	40 år		860	m2	1 500 kr	**2 910 000 kr**
Byta trasiga betongpannor och komplettering nockpannor	2026	40 år		1	st	10 000 kr	**14 000 kr**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)

År: 2026
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Kategori: Ventilation
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 84 000 kr inkl. moms

Antal: 30
Enhet: st

Genomgång av ventilation. Kan finnas förbättringar att göra.

Byte av rostskadad fasadplåt

År: 2027
Styckpris: 350 000 kr exkl. moms
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 501 000 kr inkl. moms

Antal: 1
Enhet: 1

Byte av rostskadad fasadplåt

Laga sockel puts

År: 2027, upprepas med 20 års intervall
Styckpris: 600 kr exkl. moms
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 103 000 kr inkl. moms

Antal: 120
Enhet: m2

Inkluderar målning

Alternativ till målning av fönster Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (0-1 m2)

År: 2031
Styckpris: 11 000 kr exkl. moms
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 2 402 000 kr inkl. moms

Antal: 141
Enhet: st

Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Måla fönsterdörr/balkongdörr trä 3-glas

År: 2031, upprepas med 10 års intervall
Styckpris: 3 000 kr exkl. moms
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 601 000 kr inkl. moms

Antal: 141
Enhet: st

Målning av fönster

Energideklaration bostadshus (per lägenhet)

År: 2035, upprepas med 10 års intervall
Styckpris: 400 kr exkl. moms
Kategori: Värme och kyla
Läge: -
Märkning: Energideklaration flerbostadshus

Totalt pris: 20 000 kr inkl. moms

Antal: 30
Enhet: st

Myndighetskrav. När utfördes detta senast?

Byta betongpannor/takpannor av betong (inkl byte av papp och läkt)

År: 2050, upprepas med 40 års intervall
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Kategori: Yttertak
Läge: -
Märkning: Takpannor betong

Totalt pris: 2 910 000 kr inkl. moms

Antal: 860
Enhet: m2

Innefattar plåtarbeten

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Boverket

Beslut

Datum	Processnummer	Diarienummer
2025-10-22	3.5.3.4	8031/2025

Alex Liljeblom
Alex@interesta.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Bengt Jansson, Ampellen konsult AB, och Peter Wipp, BostFast AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Lydinghielmsgatan 4, organisationsnummer 769643-2371.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Lydinghielmsgatan 4 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Bengt Jansson och Peter Wipp som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

Fastställd: dat 30/09/2024

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signeret / Elektronisk undertegnet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Bengt Jansson och Peter Wipp har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Lydinghielmsgatan 4 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit sekreterare Susanne Rickler.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Susanne Rickler
sekreterare

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:de kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Lydinghielmsgatan med org.nr 769643-2371 får härmed avge följande intyg.

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

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering, avsättningar och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.
Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhållet och att lånen amorteras från år 1, bedömer vi planen som hållbar.

Bostadsrättsföreningen omfattar 30 lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt och lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna. Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Med anledning av att det gjorts en noggrant dokumenterad besiktning av fristående byggkonsult så har inte platsbesök ansetts erforderligt.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighetsförvärv har angivits i den ekonomiska planen.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Stockholm enligt digital signering

Peter Wipp	Bengt Jansson
Bostfast AB	*Ampellen konsult AB*

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Bilaga 1

Handlingar som varit tillgängliga vid granskningen:

Ekonomisk plan daterad enligt	elektronisk signering
Stadgar registrerade	2025-08-15
Registreringsbevis daterat	2025-08-15
Utdrag ur fastighetsregistret	2025-09-16
Offert för finansiering från SEB	2025-09-25
Förvaltningsoffert Interesta	2025-10-15
Offert försäkring	2025-10-07
Underhållsplan (år 2025-2094)	2025-10-17
Utlåtande statusbesiktning, INSCON AB	2025-06-11
Tomträttsavtal med tilläggsavtal	2007-04-23/2016-04-14
Värderingsutlåtande, Hampus Granath, Länsförsäkringar Fastighetsförmedling AB	odaterat

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/6cecc571-d104-4b3e-b28e-61872cffb057
visma sign
www.vismasign.com

Sarah Linnea Josefine Olsson 199107184666
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Lydinghielmsgatan 4
fd526acf-c67b-4233-92d8-098504aad909 - 2025-10-22 18:19:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d8ca763e-2c2f-44f1-8594-cb151f3ad333 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANNE SÄTRADAHL 197610245503
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Lydinghielmsgatan 4
4ee55c16-3254-4d6c-9e77-d2ad8fab5e80 - 2025-10-22 21:56:23 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 73501bb3-e223-411a-a8b1-553f32dbfc94 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Leo Jonatan Per Olsen 200307222679
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Lydinghielmsgatan 4
8086bab7-f97d-41b5-8d95-8282025c9fa3 - 2025-10-23 23:07:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ab3686a6-a15e-4846-8ea2-6a87b720bf46 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PETER MIKAEL WIPP 196205180034
b5c5ba69-646e-4ece-93e6-ef43400a6093 - 2025-10-24 08:58:00 UTC +03:00
BankID / Freja eID - c9e3c75c-84d6-49f4-b9da-e4ba18bdbc7e - SE

BENGT JANSSON 196104042798
ecc2ca48-a80b-4a84-bd1c-c501fb056267 - 2025-10-24 10:52:57 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8ca030f8-fc11-4ffc-a2a2-c3b690d64a50 - SE