

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORIGO I LOMMA****Organisationsnummer: 769641-9915****Kommun: Lomma**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 5
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 6
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 8
	Lägenhetstabell	Sida 9
F.	Ekonomisk prognos	Sida 11
G.	Känslighetsanalys	Sida 12
H.	Nyckeltal	Sida 13

Bifogas av Sustend upprättad 50-årig underhållsplan

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Datum enligt digital signering

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORIGO I LOMMA

Alf Larsen

Kjell Glimred

Kim Hansson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Origo i Lomma har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Nybyggnad av ett bostadshus innehållande sammanlagt 32 lägenheter och en uthyrningslokal pågår och inflyttning beräknas ske med början under Q2 2025 och avslutas under Q3 2025.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under Q4 2024 och avslutas preliminärt under Q2 2025, dock senast i samband med sista inflyttning.

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

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade (2024-10-23). Av entreprenadkontraktet framgår bland annat att JM AB köper de bostadsrätter som inte upplåtits (sålts) senast på avräkningsdagen, det vill säga den dag föreningen tar över det ekonomiska ansvaret. Detta sker efter det att byggnaden är färdigställd och placering av föreningens lån har skett.

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

Bygglov beviljades 2023-06-13.

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

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lomma 33:49, Lomma
Adress:	Vegagatan 18A-B, Vegagatan 20A-G
Tomtens areal:	ca 1 465 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 3 234 kvm
Lokalarca:	ca 81 kvm
Byggnadens utformning:	1 bostadshus i 4 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	32 st

Parkering

26 garageplatser

Varav 8 laddplatser

Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

Uthyrningslokal

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplan med adress Vegagatan 20. Lokalen är planerad för butik eller kontor.

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

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

Visningslägenheter

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

Områdets utbyggnad

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Ledningar för yttre VA, el, bredband.

Grönytor, gångvägar, planteringar, lektya och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaden kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme och vatten, elrum och fläktrum

Två hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Utrymme för källsortering av sopor

Porttelefon

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum/WC, rullstolsförvaring i förrådsutrymme

Kabel för bredband med telefoni och TV

Varmvatten-/vattenmätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Solcellsanläggning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Källare med grundplatta i betong
Stomme:	Betong, stålpelare i fasad
Ytterväggar:	Fasadtegel och träpanel på utfackningsvägg
Innerväggar, lgh skiljande:	Betong alt gipsskivor på stålreglar alt murning
Innerväggar, ej bärande:	Gipsskivor på reglar
Innerväggar, bärande:	Betong
Yttertak:	Papp
Trappor:	Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik
Fönster och fönsterdörrar:	Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta
Balkonger:	Prefabricerade av betong, räcke i glas och aluminium
Entrépartier:	Trä/aluminium
Lägenhetsytterdörrar:	Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning.

Lokal: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

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

Bredband med telefoni och TV

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

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpsinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Stänkskydd av kakel	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa/Spisfläkt Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpsinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Ihylla, klädstång
Bad/tvätt WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpsinredning Duschskärm Kombimaskin eller Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpsinredning Tvättmaskin och torktumlare

Lägenheternas typ av rum samt utrustning och inredning framgår av ritning.

En omgång ritningar hålls tillgängliga hos bostadsrättsföreningens styrelse.

Kortfattad rumsbeskrivning, uthyrningslokaler

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Lokalyta	Parkett	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Avsättning för pentry
RWC	Klinker	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Sanitetsutrustning Utslagsback

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

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

Vid ibruktage kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrat.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	200 200 000 kr
--	----------------

Beräknad anskaffningskostnad	200 200 000 kr
-------------------------------------	-----------------------

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

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022, värdeområde	1262004
--	---------

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	69 400 tkr
-------------------------------------	------------

Taxeringsvärde bostäder, mark ca	10 200 tkr
----------------------------------	------------

Taxeringsvärde lokaler ca	1 300 tkr
---------------------------	-----------

Taxeringsvärde garage ca	2 900 tkr
--------------------------	-----------

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

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

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

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Ränte- garanti 4), 5) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	11 800 000	1	4,80%	566 400	-118 000		448 400
Bottenlån	11 800 000	2	4,60%	542 800	-118 000		424 800
Bottenlån	11 800 000	3	4,60%	542 800	-118 000		424 800
Bottenlån	11 900 000	4	4,70%	559 300	-119 000		440 300
Amortering						284 000	284 000
S:a lån	47 300 000			2 211 300	-473 000	284 000	2 022 300
Insatser	92 295 000						
Upplåtelseavgifter	60 605 000						
S:a finansiering	200 200 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 022 300**

- Beräknad lånetid 50 år.
- Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan rörligt 1 och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- Genomsnitt av antagna räntor för föreningens samtliga lån: 4,7%
Genomsnitt av aktuella räntor per 2024-10-04 3,0%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 1,7%
- JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,8% (bindningstid 1 år), 3,6% (bindningstid 2 år), 3,6% (bindningstid 3 år), 3,7% (bindningstid 4 år) under respektive låns första bindningstid.
Garantin är begränsad till max 1 %-enhet per lån och år för respektive lån.
Dvs. JM AB ersätter räntekostnader för räntesatser upp till maximalt 4,8 % för lånet med 1 års bindningstid, upp till maximalt 4,6 % för lånet med 2 års bindningstid, upp till maximalt 4,60 % för lånet med 3 års bindningstid och upp till maximalt 4,7 % för lånet med 4 års bindningstid.
Räntekostnader till den del de understiger en räntesats om 3,8% (bindningstid 1 år), 3,6% (bindningstid 2 år), 3,6% (bindningstid 3 år), 3,7% (bindningstid 4 år) ersätts inte.
Lånens räntesats respektive räntegarantins slutliga belopp kommer att fastställas i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras därefter av JM AB i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen.
Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

Effekten av minskade kostnader på grund av lägre ränta vid slutplacering bör till största delen användas till ökad amortering av lånen för att säkerställa föreningens ekonomi på längre sikt.

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

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

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2022 med 34 596 kr/kvm boarea och lokalarea.

956 tkr

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)	30 kr/kvm	99 450
------------------------------------	-----------	--------

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	55 750	
Styrelsearvode	57 300	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	24 375	
Vattenavgifter	170 000	
Värmeavgifter	260 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	90 000	
Elavgifter (hushållsel)	140 600	
Sophämtning och källsortering	30 000	
Teknisk förvaltning c)	50 000	
Yttre och inre fastighetsskötsel inklusive trädgårdsskötsel	85 000	
Besiktning och service hissar d)		
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	88 320	
Försäkringar	20 000	
Serviceavtal e)	20 000	
Övriga driftskostnader	40 000	
Summa driftskostnader		1 156 345

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	29 000	
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	13 000	
		42 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	3 320 095
--	------------------

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

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

118 718 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.

c) JM@home ansvarar för ekonomisk förvaltning under ca tre år och entreprenören för teknisk förvaltning av installationer i ca fem år.

d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 24 000 kr per år.

e) Serviceavtal för dörrautomatik, fjärrvärme- och styrutrustning (10 000kr). Upphandlat och faktureras via JM AB.

f) Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgift lägenhet	3 234	kvm		2 355 857
Årsavgift bredband				88 320
Årsavgift varmvatten *)				118 718
Årsavgift hushållsel *)				140 600
Hyra uthyrningslokaler **)	81	kvm	2 000	kr/kvm och år
Fastighetsskatt uthyrningslokal				13 000
Hyra p-plats i garage	26	st	1 300	kr/plats och mån
Varav laddplatser ***)	8	st	300	kr/plats och mån
Hyra extra förråd	1	st	600	kr/förråd/mån

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	3 320 095
--	------------------

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

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

***) 30% av projektets garage och p-platser utrustas med 3-fas 16A ladduttag. De boende erbjuds 1-fas och 16 A. Om det finns kapacitet i systemet går det att ladda på 3-faser.

Utöver 300kr i administrativ kostnad tillkommer avgifter för el inklusive mervärdesskatt som belastar laddplatsens hyresgäst.

LÄGENHETSTABELL

BRF ORIGO I LOMMA

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÄTELSE-	INSATS OCH	NETTOSKULD-	ÅRSavgIFT		ÅRSavgIFT	ÅRSavgIFT TOTAL		ÅRSavgIFT	ÅRSavgIFT			
	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾ %		AVGIFT	UPPLÄTELSE- AVGIFT	SÄTTNING LGH ⁴⁾ kr	LGH	per mån kr	BREDBAND ⁵⁾	Lgh inkl bredband	per mån kr	VARMVATTEN ⁶⁾ kr	HUSHÅLLSEL ⁶⁾ kr			
						kr					kr					kr	kr	kr
1-1001	128	4 RK	M	3,7749%	3 484 000	1 916 000	5 400 000	1 785 500	88 930	7 411	2 760	230	91 690	7 641	3 989	332	4 855	405
1-1201	92	4 RK		3,0760%	2 839 000	1 361 000	4 200 000	1 454 900	72 466	6 039	2 760	230	75 226	6 269	3 989	332	4 855	405
1-1202	54	2 RK		2,0499%	1 892 000	758 000	2 650 000	969 600	48 294	4 025	2 760	230	51 054	4 255	2 675	223	3 055	255
1-1203	134	6 RK		3,8442%	3 548 000	2 452 000	6 000 000	1 818 300	90 564	7 547	2 760	230	93 324	7 777	4 778	398	5 355	446
1-1204	108	4 RK		3,4249%	3 161 000	1 639 000	4 800 000	1 620 000	80 685	6 724	2 760	230	83 445	6 954	3 989	332	4 855	405
1-1205	59	2 RK		2,2136%	2 043 000	707 000	2 750 000	1 047 000	52 148	4 346	2 760	230	54 908	4 576	2 675	223	3 055	255
1-1301	93	4 RK		3,0988%	2 860 000	1 740 000	4 600 000	1 465 700	73 002	6 084	2 760	230	75 762	6 314	3 989	332	4 855	405
1-1302	54	2 RK		2,0499%	1 892 000	858 000	2 750 000	969 600	48 294	4 025	2 760	230	51 054	4 255	2 675	223	3 055	255
1-1303	80	3 RK		2,7499%	2 538 000	1 362 000	3 900 000	1 300 700	64 783	5 399	2 760	230	67 543	5 629	3 201	267	4 015	335
1-1304	108	4 RK		3,4249%	3 161 000	1 839 000	5 000 000	1 620 000	80 685	6 724	2 760	230	83 445	6 954	3 989	332	4 855	405
1-1305	59	2 RK		2,2136%	2 043 000	807 000	2 850 000	1 047 000	52 148	4 346	2 760	230	54 908	4 576	2 675	223	3 055	255
1-1401	125	4 RK		3,7283%	3 441 000	5 059 000	8 500 000	1 763 500	87 833	7 319	2 760	230	90 593	7 549	3 989	332	4 855	405
1-1402	125	4 RK		3,7283%	3 441 000	4 059 000	7 500 000	1 763 500	87 833	7 319	2 760	230	90 593	7 549	3 989	332	4 855	405
2-1001	157	5 RK	M	3,9374%	3 634 000	2 566 000	6 200 000	1 862 400	92 759	7 730	2 760	230	95 519	7 960	4 778	398	5 355	446
2-1201	59	2 RK		2,2136%	2 043 000	707 000	2 750 000	1 047 000	52 148	4 346	2 760	230	54 908	4 576	2 675	223	3 055	255
2-1202	108	4 RK		3,4249%	3 161 000	1 639 000	4 800 000	1 620 000	80 685	6 724	2 760	230	83 445	6 954	3 989	332	4 855	405
2-1203	80	3 RK		2,7499%	2 538 000	1 162 000	3 700 000	1 300 700	64 783	5 399	2 760	230	67 543	5 629	3 201	267	4 015	335
2-1204	54	2 RK		2,0499%	1 892 000	458 000	2 350 000	969 600	48 294	4 025	2 760	230	51 054	4 255	2 675	223	3 055	255
2-1205	93	4 RK		3,0988%	2 860 000	1 340 000	4 200 000	1 465 700	73 002	6 084	2 760	230	75 762	6 314	3 989	332	4 855	405
2-1301	59	2 RK		2,2136%	2 043 000	807 000	2 850 000	1 047 000	52 148	4 346	2 760	230	54 908	4 576	2 675	223	3 055	255
2-1302	108	4 RK		3,4249%	3 161 000	1 839 000	5 000 000	1 620 000	80 685	6 724	2 760	230	83 445	6 954	3 989	332	4 855	405
2-1303	80	3 RK		2,7499%	2 538 000	1 262 000	3 800 000	1 300 700	64 783	5 399	2 760	230	67 543	5 629	3 201	267	4 015	335
2-1304	54	2 RK		2,0499%	1 892 000	558 000	2 450 000	969 600	48 294	4 025	2 760	230	51 054	4 255	2 675	223	3 055	255
2-1305	93	4 RK		3,0988%	2 860 000	1 740 000	4 600 000	1 465 700	73 002	6 084	2 760	230	75 762	6 314	3 989	332	4 855	405
2-1401	121	4 RK		3,6817%	3 398 000	4 102 000	7 500 000	1 741 400	86 735	7 228	2 760	230	89 495	7 458	3 989	332	4 855	405
2-1402	101	3 RK		3,2385%	2 989 000	3 511 000	6 500 000	1 531 800	76 295	6 358	2 760	230	79 055	6 588	3 201	267	4 015	335
3-1001	112	4 RK	M	3,4715%	3 204 000	1 796 000	5 000 000	1 642 000	81 783	6 815	2 760	230	84 543	7 045	3 989	332	4 855	405
4-1001	166	5 RK	M	3,9840%	3 677 000	2 823 000	6 500 000	1 884 400	93 857	7 821	2 760	230	96 617	8 051	4 778	398	5 355	446
5-1001	146	5 RK	M	3,8908%	3 591 000	2 409 000	6 000 000	1 840 300	91 661	7 638	2 760	230	94 421	7 868	4 778	398	5 355	446
6-1001	146	5 RK	M	3,8908%	3 591 000	2 409 000	6 000 000	1 840 300	91 661	7 638	2 760	230	94 421	7 868	4 778	398	5 355	446
7-1001	166	5 RK	M	3,9840%	3 677 000	2 823 000	6 500 000	1 884 400	93 857	7 821	2 760	230	96 617	8 051	4 778	398	5 355	446
8-1001	112	4 RK	M	3,4715%	3 204 000	2 096 000	5 300 000	1 642 000	81 783	6 815	2 760	230	84 543	7 045	3 989	332	4 855	405
Justering				-0,0016%	-	1 000	1 000	-	300	-23			-23					
SUMMA	3 234	32		100,0000%	92 295 000	60 605 000	152 900 000	47 300 000	2 355 857	88 320	2 444 177	118 718	140 600					

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

Hushållsel enligt 6) nedan, utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

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

M = Mark i anslutning till vissa lägenheter är upplåten med bostadsrätt. Övriga lägenheter har balkong/er eller terrass som är upplåtna med bostadsrätt.

Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

Nr	Boarea, cirka ¹⁾ kvm	LÄGENHET		Andelstal ³⁾ %	INSATS kr	UPPLÄTELSE-	INSATS OCH	NETTOSKULD-	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT TOTAL	ÅRSAVGIFT	ÅRSAVGIFT
		Storlek ²⁾ Mark	AVGIFT			UPPLÄTELSE-	SÄTTNING	LGH	BREDBAND ⁵⁾ per mån	Lgh inkl bredband	VARMVATTEN ⁶⁾ per mån	HUSHÅLLSEL ⁶⁾ per mån		
													AVGIFT	AVGIFT

1) Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning uppmätt area. Bostadsrätternas insatser baseras på lägenheternas funktion och boarea.

Mindre avvikelser i funktion eller boarea påverkar inte de fastställda insatserna.

2) Antal rum (R) och kök (K).

3) Andelstal beräknas utifrån bostadsrättens insats i förhållande till total insats i föreningen och avrundas med fyra decimaler.

Bostadsrätternas insats baseras i sin tur på lägenheternas funktion (främst antal rum och kök) och boarea.

4) Föreningens nettoskuldsättning fördelad per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till hundratal.

5) Årsavgift bredband fördelas med lika belopp per lägenhet och år.

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet. Hushållsbeloppet inkluderar el för handdukstork, komfortgolvvärme och el för frånluftsfläkt i kök.

F. EKONOMISK PROGNOIS**Antaganden:**

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

6,0%

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

2,0%

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

2,0%

Driftskostnadsökning (inflation), per år

2,0%

Räntenivå, genomsnitt

4,7%

Räntegaranti

1,0%

Taxeringsvärde FFT 2022, tkr		Uppräkning per år	Fastighets- skatt
Bostäder:	79 600	2,0%	
Garage:	2 900	2,0%	1,0%
Uthyrningslokaler:	1 300	2,0%	1,0%

År :		1	2	3	4	5	6	10	20
Kalenderår:		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)									
Räntor	tkr	-2 211	-2 198	-2 183	-2 168	-2 151	-2 132	-2 046	-1 743
Räntegaranti	tkr	473	353	234	116				
Amorteringar	tkr	-284	-311	-338	-365	-392	-419	-527	-797
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-1 156	-1 179	-1 203	-1 227	-1 252	-1 301	-1 409	-1 718
Fastighetsskatt garage	tkr	-29	-30	-30	-31	-31	-32	-35	-42
Fastighetsskatt uthyrningslokal	tkr	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-16	-19
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-78
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-3 220	-3 378	-3 534	-3 689	-3 840	-3 898	-4 033	-4 397
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm BOA	836	882	930	982	1 001	1 021	1 106	1 348
Inbetalningar									
Årsavgifter	tkr	2 356	2 497	2 647	2 806	2 862	2 919	3 160	3 852
Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	348	355	362	369	376	384	416	507
Övriga intäkter	tkr	617	629	642	655	668	681	737	899
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	3 321	3 481	3 651	3 830	3 906	3 984	4 313	5 258
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	101	103	117	141	66	86	280	861
Föreningens kassa									
Ingående saldo	tkr	0							
KASSABEHÅLLNING	tkr	101	204	320	461	527	613	1 431	7 268
varav ackumulerad avsättning									
till fond för fastighetsunderhåll	tkr	99	198	297	396	495	594	990	1 980

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

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

Avskrivning	(byggnad)	tkr	-956	-956	-956	-956	-956	-956	-956
-------------	-----------	-----	------	------	------	------	------	------	------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-670	-641	-600	-549	-597	-550	-248	604
----------------------------	-----	------	------	------	------	------	------	------	-----

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

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

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	tkr	2 704	2 852	3 009	3 175	3 238	3 303	3576	4 359
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA		836	882	930	982	1 001	1 021	1 106	1 348
Prognosens antagna räntenivå	4,7%								
Prognosens antagna inflationsnivå	2,0%								
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:									
Prognosens antagna inflationsnivå och									
Antagen räntenivå + 1%	5,7%	982	1027	1075	1125	1143	1162	1241	1463
Antagen räntenivå + 2%	6,7%	1129	1173	1219	1269	1286	1303	1376	1578
Antagen räntenivå - 1%	3,7%	690	736	786	838	859	880	970	1233
Prognosens antagna räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%	3,0%	836	887	940	997	1022	1047	1157	1494
Antagen inflationsnivå + 2%	4,0%	836	891	950	1012	1043	1075	1214	1668
Antagen inflationsnivå - 1%	1,0%	836	877	921	967	982	996	1057	1224

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär schablonkostnad för varmvatten och hushållsel

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	36 255 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	60 392 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	47 279 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	14 268 kr	24%
Lån³	14 626 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	756 kr	
Årsavgift varmvatten³	37 kr	
Årsavgift hushållsel	43 kr	
Driftskostnad	349 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	288 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	285 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	315 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (50 år)/år	206 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 5 522 kvm.

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

³ Avser enbart upplåten boarea.

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

⁵ Beräknat snittvärde utifrån amortering 50 år.

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Origo i Lomma med org.nr 769641-9915, 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.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av att det rör sig om nyproduktion varvid ett flertal kontrollinstanser har funnits har något platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

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

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

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

Enligt digital signering

Per Envall
Civilekonom
Gar-Bo Besiktning AB

Elin Siwers
Jur kand
Ekman Juridik AB

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

Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2023-07-06
Registreringsbevis	2023-07-06
Bygglov	2023-06-13
Startbesked	2023-10-12
Totalentreprenadkontrakt inkl bilagor	2024-10-23
Köpekontrakt	2024-10-23
Entreprenadförsäkring	2024-10-03
Offert för finansieringen av föreningen	2023-10-16
Accept av bankoffert	2023-10-18
Uppdaterade räntor	2024-10-04
Beslut gällande intygsgivare	2024-09-30
Areasammanställning	2023-07-07
Utdrag ur fastighetsregistret	2024-09-26
Underhållsplan	2023-09-26
Slutliga adresser	2023-06-29
Lägenhetstabell	2023-06-16
Protokoll anbudsmöte	2023-10-31
Amorteringsplan	
Beräkning av taxeringsvärde	





UNDERHÅLLSPLAN

Brf Origo i Lomma
Lomma

2023-09-26

© Sustend AB 2023

GRATTIS TILL ER NYA FASTIGHET!

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna må bra i långa tider framöver. För att ni snabbt ska få bästa möjliga nytta av planen rekommenderar vi att ni säkerställer att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och inför rutiner för användande och uppdatering, så att ni direkt kommer i gång med en effektiv förvaltning.

Lägg gärna ut underhållsplanen på er hemsida. Det skapar förtroende och förståelse för underhållsarbetet hos de boende.

KONTAKTA OSS OM NI VILL HA MER INFORMATION

Vi berättar gärna mer om er underhållsplan, hur ni bäst använder den i ert styrelsearbete och vad ni bör tänka på när ni planerar era framtida projekt.

GLÖM INTE ATT UPPDATERA UNDERHÅLLSPLENEN!

Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras **inom fem år från fastighetens färdigställande** för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.

Kom ihåg att ni alltid kan
fråga oss på Sustend om något är oklart,
det kostar inget!

TELEFON:	010 - 175 69 09
EPOST:	Info@sustend.se
WEBB:	sustend.se

UNDERHÅLLSPLANEN ÄR BARA BÖRJAN!

Även om vårt uppdrag med er underhållsplan nu är avslutat så står vi alltid till er tjänst om ni önskar hjälp med projektledning för att genomföra åtgärderna i planen, eller har behov av någon av våra andra tjänster. Vi är aldrig längre än ett telefonsamtal bort!

Den här underhållsplanen är framtagen på uppdrag av JM AB och ger er i styrelsen ett enkelt verktyg för att ta hand om er fastighet.

UPPHANDLING OCH PROJEKTLEDNING

En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna för renoverings- och underhållsprojekt. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten [Sustend Projektledning](#).

Sustend är ett konsultbolag inom byggprojektledning, underhållsplanering och besiktningar. Vi hjälper bostadsrättsföreningar, fastighetsägare och kommuner att ta hand om och utveckla sina fastigheter!

Läs mer om oss under www.sustend.se

INNEHÅLL

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN	2
VAD NI BÖR GÖRA NU	4
INTRODUKTION	5
VAD SÄGER LAGEN?.....	8
ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ	9
DEL 1 - GUIDE	10
INFORMATION OM FASTIGHETEN	10
EKONOMI.....	12
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	13
SLUTSATS.....	14



INTRODUKTION

En kort introduktion till underhållsplanering och den årliga arbetsprocessen.



DEL 1 - GUIDE

Ger djupare förståelse om fastighetens olika delar, deras skick och vilka åtgärder som krävs



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN

Planen startar:	2026-01-01
Tidsomfattning:	50 år
Omfattning:	Samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet, indelat i: • Mark • Fasader • Tak • Invändigt (allmänna utrymmen) • Installationer
Övrig information:	Planen är upprättad på ritning under tiden för fastighetens uppförande.
Kostnadsangivelser:	Uppskattade kostnader i planen är inklusive moms och inklusive 10% byggherrekostnader*. Kostnaderna är exklusive indexuppräknings. Hänsyn till det bör tas inför varje ny årsbudget.

* Byggherrekostnader är ett påslag som inkluderar indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

Kostnaderna i planen är baserade på en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från liknande objekt samt prisuppgifter från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den som anges. Faktorer som påverkar priset för genomförandet är bland annat entreprenörers belägningsnivå, tid på säsongen, tillgänglighet och specifika önskemål.

SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

Analys – Våra byggkonsulter analyserar ritningar, beskrivningar och övriga underlag för att fastställa vilka material och konstruktioner som finns och deras framtida underhållsbehov.



Bearbetning - Planens olika delar arbetas fram på kontoret. Här deltar ofta ännu fler kollegor som var och en bidrar med sina specialistkompetenser inom olika områden. Åtgärder beräknas, prissätts, prioriteras och planeras så att de bildar väl samordnade projekt. Övriga delar skrivs och packas ihop till ett snyggt och lättarbetat dokument.



Leverans - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas.



Uppföljning - Vi hör av oss för att säkerställa att ni är nöjda samt att ni kommit igång med planen. Om ni vill ändra något så ordnar vi det kostnadsfritt.

VAD NI BÖR GÖRA NU

UPPDATERING AV UNDERHÅLLSPLANEN

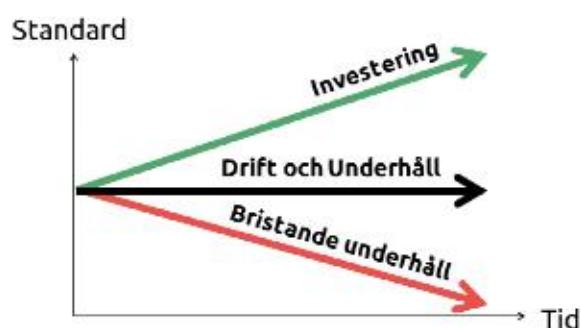
Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument och någon besiktning har inte varit möjlig. Planen bör uppdateras inom fem år från färdigställandet för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt i den långsiktiga förvaltningen. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.



INTRODUKTION

VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

Genom aktiv underhållsplanering kan fastighetsägaren planera långsiktigt och kostnadseffektivt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande. Underhåll är kärnan av fastighetsägandet och den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet.



UNDERHÅLL: Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: Ett tak bör underhållas innan det börjat läcka snarare än att lagas då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått.

DRIFT: Åtgärder som bibehåller en funktion. Ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Exempel är smörjning av lås, filterbyten och byte av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR: Standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av bergvärme. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskats eller redan beslutats då planen tas fram.

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder och för dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna. Efter färdigställandet följs arbetet upp. Underhållsplanen uppdateras, utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig koll på föreningens ekonomi.



VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. På så sätt säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

- Ger en objektiv och detaljerad bild av hur alla delar av huset mår.
- Berättar exakt vad som behöver göras, nu och på lång sikt.
- Minskar risken för obehagliga överraskningar.
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader.
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror.
- Säkerställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar.
- För nya hus: identifierar oupptäckta byggfel och ser till att byggaren åtgärdar dem.

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

- Minskade kostnader genom smart samordning av underhåll i färdiga projekt.
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid.
- Reducerar andelen dyrt akut underhåll.
- Maximerar fastighetens och lägenheternas värde över tid.
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Sustend Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt.

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat.
- Fokus på rätt saker: att driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor.
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid.
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner.
- Nya ledamöter sätter sig snabbt in i underhållsarbetet.
- Ekonomiska förvaltare, revisorer, entreprenörer, förvaltare, fastighetsskötare, mäklare, köpare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Läs mer på vår hemsida:

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)

VAD SÄGER LAGEN?

Det finns ett antal lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd som reglerar hur underhållet av en fastighet ska skötas. De viktigaste av dessa är:

Bostadsrättslagen

"5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] 7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus"

Kommentar: Medel ska avsättas till underhåll, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. Underhållsplanen ger vägledning till en passande avsättningsnivå.

"4§ Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren."

Kommentar: Styrelsen måste hålla fastigheten i gott skick. Det är dock viktigt att ha en tydlig gränsdragning för vad bostadsrättshavaren ansvarar för om konflikter ska undvikas.

Plan- och bygglagen (PBL)

"14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt."

Kommentar: Styrelsen är ansvarig för att byggnaden hålls i vårdat skick. Det räcker inte heller att bara att underhålla huset, det måste göras rätt!

Boverkets Byggregler (BBR)

"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvudförfattningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."

Kommentar: En underhållsplan anpassad till varje byggnads unika utformning och förutsättningar ska finnas på plats redan när huset byggs, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.

ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

SBA

Systematiskt brandskyddsarbete. Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras årligen.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll. Ska utföras regelbundet i flerbostadshus och lokaler. Besiktningsintervallet beror på vilket ventilationssystem fastigheten har.

ENERGIDEKLARATION

Ska utföras var 10:e år.

LEKPLATSBESIKTNING

Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.

TAKSÄKERHET

Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av besiktningsman som är sakkunnig i taksäkerhet.

BESIKTNING AV HISSAR

För att hissarna ska få användas krävs att de kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.

RADONMÄTNING

Radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft.

PCB-INVENTERING

Byggnader uppförda 1956-1969 ska vara sanerade från PCB (senast 2016).

ELDSTÄDER

Eldstäder ska genomgå en brandskydds-kontroll vart sjätte år, på fastighetsägarens initiativ. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkana-lerna för att kontrollera tätheten.

BESIKTNING AV TRYCKKÄRL

Tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.

BESIKTNING AV GASLEDNINGAR

Ledningar bör täthetsbesiktas vart 5:e år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.

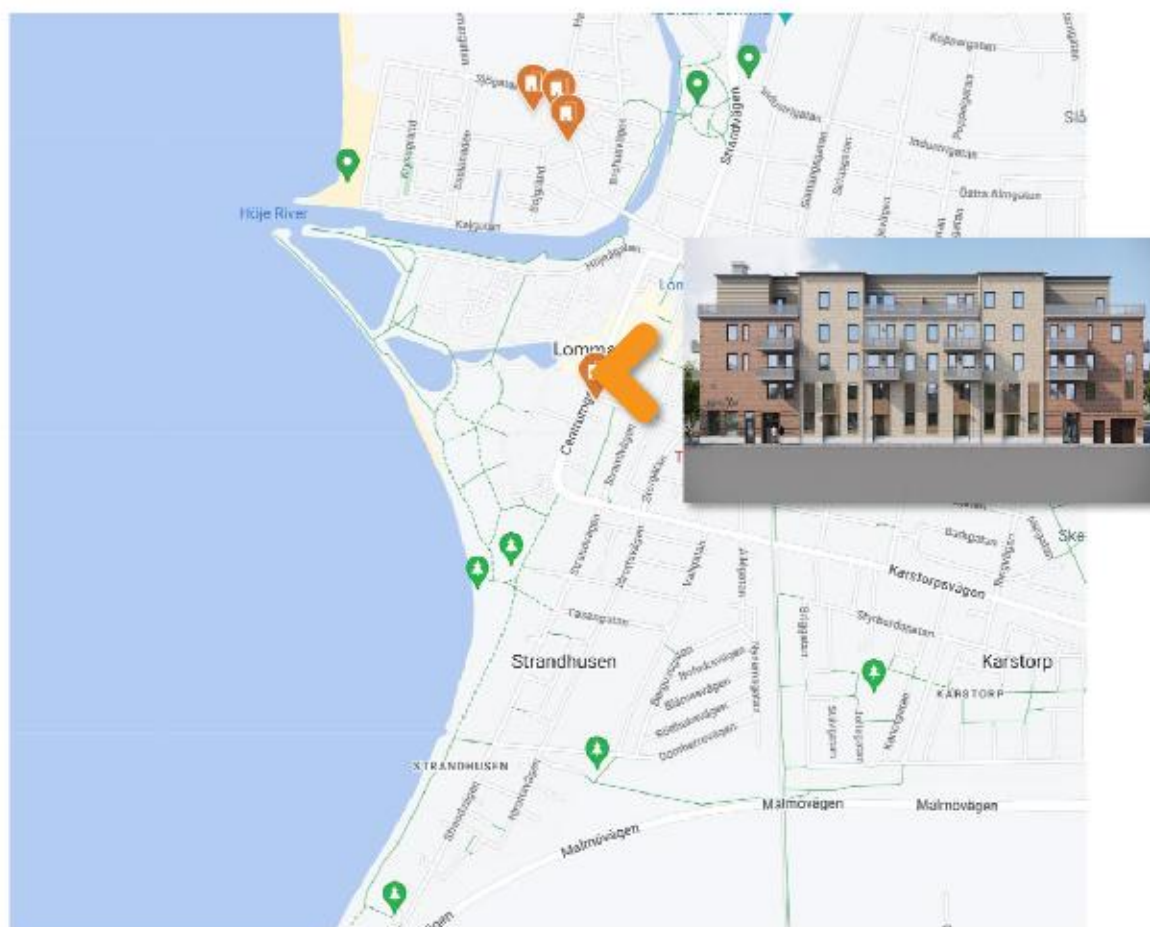
IS OCH SNÖ PÅ TAK

Fastighetsägaren ansvarar för att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom

DEL 1 - GUIDE

Här beskrivs fastighetens olika delar och deras underhållsbehov. Besiktningsrapporten ger en tydlig bild av hur fastigheten mår och vad som behöver göras framöver. Kapitlet ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som återfinns i Del 2 - Underhållsplan.

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Lomma 33:49		
Adress	Vegagatan 18A-B och 20A-G, 234 32 Lomma		
Byggår	2025		
Antal lägenheter	32 st	Total boarea (BOA)	3 234 m ²
Antal lokaler	1 st	Total lokalaria (LOA)	81 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett u-format bostadshus i tre våningsplan med en fjärde indragen takvåning.

Grund	Källare
Stomme	Betong Stålpelare
Fasader	Tegel Trä
Tak	Papp
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast Varm- och kallvattenledningar av PEX-rör
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

Alla hus är konstverk, oavsett utformning och tidsepok. Med sina tidstypiska detaljer och material är de viktiga kulturhistoriska objekt som bjuder kommande generationer på en lärorik resa bakåt i tiden. Underhållet ska ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och bevara husets identitet, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

Arkitekt	Yellon
----------	--------

EKONOMI

HUR SKA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA FINANSIERAS?

Er underhållsplan innehåller budgeterade kostnader i hög detaljnivå och under lång tid framöver vilket gör det lätt att planera i god tid för kommande kostnader. När planen är färdig börjar ofta den ekonomiska diskussionen, och där vill vi passa på att ge lite tips!

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

Förenklat finns det två olika perspektiv att se på kostnaderna i underhållsplanen: kassaflöde eller redovisning. När vi pratar kassaflöde så innebär det verkliga pengar d.v.s. pengar som flödar in ut och från era konton. Redovisning innebär de siffror som ni hittar i er årsredovisning. När vi pratar redovisning så är kopplingen till verkliga pengar ibland inte så tydlig. Exempelvis så innebär inte begreppet "avsättning till underhållsfond" att ni nödvändigtvis sätter in pengar i en fond eller på ett konto. Ni kan ha mycket pengar i er underhållsfond i redovisningens värld, men det behöver inte betyda att ni har verkliga pengar att betala kommande underhåll med. Inte heller avskrivningar har en tydlig koppling till faktiska pengar.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

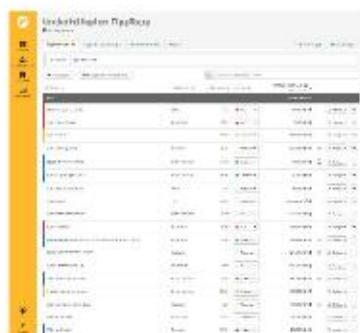
I underhållsplanen pratar vi kassaflöde. Underhållsåtgärderna kommer att kosta verkliga pengar som måste finnas tillgängliga när det är dags för genomförande. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att ta upp nya lån, eller en kombination av dessa alternativ. Det är upp till er att välja strategi. Vår rekommendation är att ni säkerställer att verkliga pengar finns tillgängliga. För en fingervisning om ett lämpligt belopp så är nyckeltalet "Genomsnittlig underhållskostnad per år" en bra utgångspunkt. I Planima kan ni prova er fram med olika scenarion för hur just er förening kan finansiera det planerade underhållet.

VEM SKA NI VÄNDA ER TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

När det gäller dessa djupgående ekonomiska diskussioner så bör ni i första hand vända er till er ekonomiska förvaltare och/eller revisor. De är väl insatta i just er förenings unika ekonomiska förutsättningar och besitter de detaljkunskaper som krävs för att överföra underhållsplanen korrekt till ekonomiska termer, både kassaflöde och redovisning.

DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

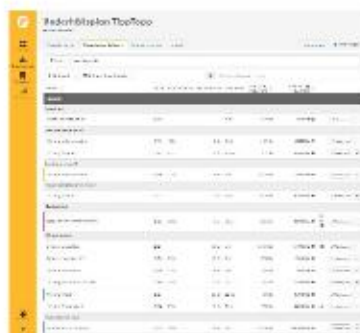
Underhållsplanering ska vara enkelt! Därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. Där kan ni själva ändra i planen och testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.



Åtgärd	Mängd	Enhet	Kost
Byta olja	100	l	1000
Byta filter	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/ KOSTNADER PER ÅR

Denna vy är en checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här kan ni lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras automatiskt och i realtid så att ni direkt ser hur scenariot förändras.



Åtgärd	Mängd	Enhet	Kost
Byta olja	100	l	1000
Byta filter	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100
Byta bälte	10	st	100

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER KATEGORI

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för efter år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se antalet fönster. Vyn ger en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov samt mängder och styckpriser.



EKONOMISK ANALYS

Hur mycket kostar underhållet? Hur mycket ska vi spara varje år? Hur stor andel av kostnaderna är akuta? Här finns svaren. I den ekonomiska analysen kan ni enkelt se hur underhållsåtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.

SLUTSATS

Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om fastigheten på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

Vi tackar för att vi fått förtroendet att upprätta er Sustend Underhållsplan och vi hjälper gärna till med att svara på frågor eller hjälper er vidare i underhållsarbetet!

SUSTEND AB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

Den projektansvarige byggkonsulten har haft övergripande ansvar för framtagandet av underhållsplanen och hjälper er gärna om ni har frågor.



Valentina Perica



Underhållsplan

År 2026 till 2075

Brf Origo

Lomma 33:49

Datum för utskrift: 2023-09-26

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	28
Ekonomisk analys	35

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.



Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Origo
Startår	2026
Slutår	2075
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2026 - 2075 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder



Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.



Lomma 33:49



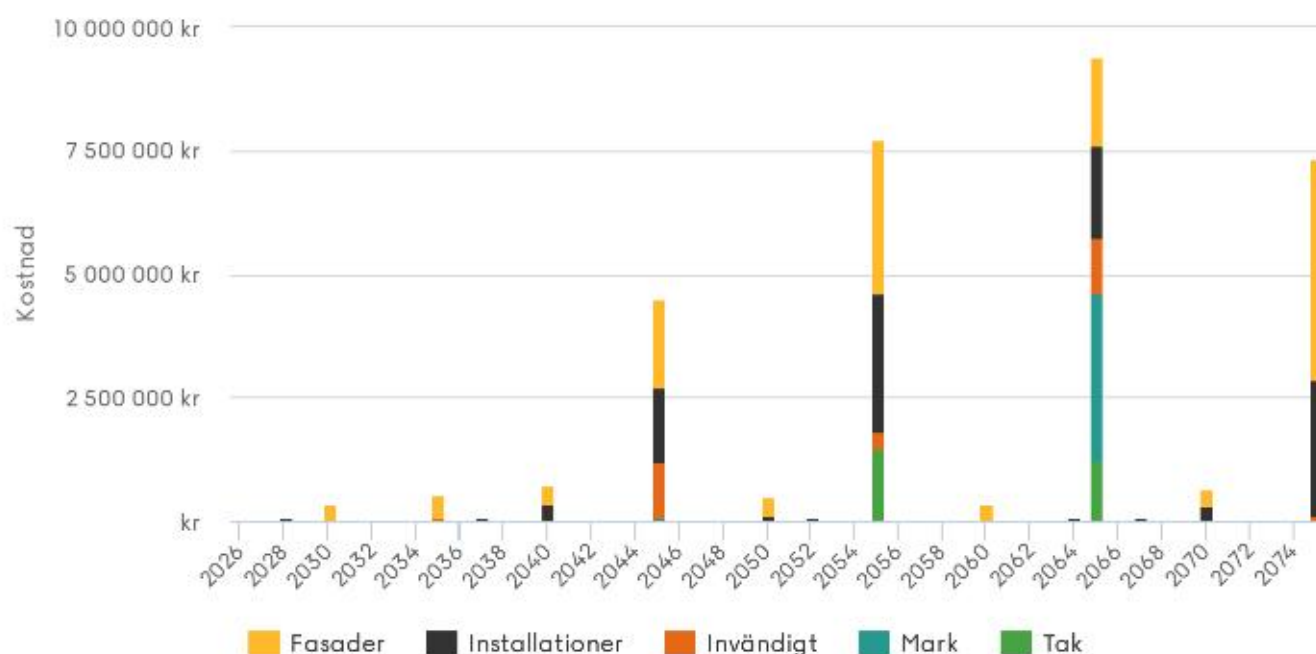
Adress	Vegagatan 18A-B och 20A-G 234 32 Lomma
Boarea (BOA)	3234 m ²
Byggår	2025

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.



Total kostnad planerat underhåll per år



2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

29 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	69 000 kr

100 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
					29 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lasering skärmväggar	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	37 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	301 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr
					345 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
					60 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
					29 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
					31 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Lasering skärmväggar	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	37 000 kr
Lasering takfot	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	59 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	301 000 kr
Målning lägenhetsdörrar	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	18 000 kr
Målning pelare	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning ståldörr	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Entréer	10 år	Planerad	24 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Garageslussar	10 år	Planerad	6 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	35 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
					537 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	12 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

72 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

29 000 kr



2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	14 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	38 000 kr
Byte cirkulationspumpar shuntgrupp	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	28 000 kr
Byte digital anslagstavla	Invändigt	Entréer	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	15 000 kr
Byte reglerventiler shuntgrupp	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	5 000 kr
Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	55 000 kr
Byte växelriktare solcellsanläggning	Installationer	El	15 år	Planerad	87 000 kr
Lasering skärmväggar	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	37 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	301 000 kr
Linjemålning parkeringsplatser	Invändigt	Garage	15 år	Planerad	14 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	69 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr

716 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

29 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

60 000 kr



2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte automatiska dörröppnare	Installationer	El	20 år	Planerad	268 000 kr
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Byte belysning LED barnvagns- och rullstolsrum	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	Installationer	El	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte belysning LED elrum	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED entréer	Installationer	El	20 år	Planerad	61 000 kr
Byte belysning LED fläktrum	Installationer	El	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte belysning LED garage	Installationer	El	20 år	Planerad	110 000 kr
Byte belysning LED garageslussar	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED lägenhetsförråd	Installationer	El	20 år	Planerad	45 000 kr
Byte belysning LED miljörum	Installationer	El	20 år	Planerad	11 000 kr
Byte belysning LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	166 000 kr
Byte belysning LED undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte belysning LED WC och städ	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte blandare	Invändigt	Fläktrum	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte elbilsaddare	Installationer	El	20 år	Planerad	132 000 kr
Byte fasadbelysning LED	Installationer	El	20 år	Planerad	110 000 kr
Byte kubbsarg	Mark	Generellt	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte pergola	Mark	Generellt	20 år	Planerad	34 000 kr
Byte picknickbord	Mark	Generellt	20 år	Planerad	21 000 kr
Byte porttelefoner	Installationer	Tele	20 år	Planerad	63 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	253 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Generellt	20 år	Planerad	110 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	20 år	Planerad	12 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Garageslussar	20 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	20 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	20 år	Planerad	22 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	20 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Wc och städ	20 år	Planerad	3 000 kr



Dammbindning golv	Invändigt	Garage	20 år	Planerad	268 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelförråd	20 år	Planerad	34 000 kr
Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	8 000 kr
Fasadställning vid fasadåtgärder	Fasader	Generellt	20 år	Planerad	774 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	44 000 kr
Lasering skärmväggar	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	37 000 kr
Lasering takfot	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	59 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	301 000 kr
Målning balkongplattor	Fasader	Generellt	20 år	Planerad	179 000 kr
Målning brandgasluckor	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning lägenhetsdörrar	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	18 000 kr
Målning pelare	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning ståldörr	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	303 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Entréer	10 år	Planerad	24 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelförråd	20 år	Planerad	41 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	20 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Wc och städ	20 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Garage	20 år	Planerad	322 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Lägenhetsförråd	20 år	Planerad	26 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Garageslussar	10 år	Planerad	6 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	117 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	35 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	28 000 kr
Översyn och komplettering fogar tegel	Fasader	Generellt	20 år	Planerad	227 000 kr
					4 479 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
					31 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	12 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
					41 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
					60 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte garageport	Fasader	Generellt	25 år	Planerad	48 000 kr
Byte handfat, blandare och WC-stol	Invändigt	Wc och städ	25 år	Planerad	17 000 kr
Byte kanalfläktar	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	12 000 kr
Byte låssystem i allmänna dörrar	Installationer	Tele	25 år	Planerad	62 000 kr
Byte takfläkt	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	17 000 kr
Lasering skärmväggar	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	37 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	301 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr

501 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

29 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	69 000 kr

100 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

29 000 kr



2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Miljörum	30 år	Planerad	19 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Entréer	30 år	Planerad	71 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Trapphus	30 år	Planerad	107 000 kr
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Byte balkongräcke	Fasader	Generellt	50 år	Planerad	429 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	14 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	38 000 kr
Byte cirkulationspumpar shuntgrupp	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	28 000 kr
Byte digital anslagstavla	Invändigt	Entréer	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte entrédörrar aluminium	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	144 000 kr
Byte entrépartier aluminium	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	248 000 kr
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	7 000 kr
Byte hissar	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	2 475 000 kr
Byte hänggrännor	Tak	Generellt	30 år	Planerad	87 000 kr
Byte krönplåt	Tak	Generellt	30 år	Planerad	243 000 kr
Byte lägenhetsdörrar	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	248 000 kr
Byte plastmatta golv	Invändigt	Fläktrum	30 år	Planerad	32 000 kr
Byte postboxar	Invändigt	Entréer	30 år	Planerad	33 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	15 000 kr
Byte reglerventiler shuntgrupp	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	5 000 kr
Byte rökluckor	Tak	Generellt	30 år	Planerad	132 000 kr
Byte shuntgrupp	Installationer	Ventilation	30 år	Planerad	36 000 kr
Byte skärmväggar	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	129 000 kr
Byte solceller	Tak	Generellt	30 år	Planerad	194 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	705 000 kr
Byte ståldörr	Fasader	Generellt	30 år	Planerad	14 000 kr
Byte takpapp	Tak	Generellt	30 år	Planerad	419 000 kr
Byte taksäkerhet	Tak	Generellt	30 år	Planerad	344 000 kr



Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	55 000 kr
Byte växelriktare solcellsanläggning	Installationer	El	15 år	Planerad	87 000 kr
Fasadställning vid fönsterbyte	Fasader	Generellt	50 år	Planerad	774 000 kr
Lasering takfot	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	59 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	301 000 kr
Linjemålning parkeringsplatser	Invändigt	Garage	15 år	Planerad	14 000 kr
Målning brandgasluckor	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning pelare	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Entréer	10 år	Planerad	24 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	30 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum	30 år	Planerad	18 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	30 år	Planerad	14 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Garageslussar	10 år	Planerad	6 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	35 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

7 738 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	12 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

41 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
					31 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
					29 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lasering skärmväggar	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	37 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	301 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr
					345 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
					60 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
					29 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	69 000 kr
					100 000 kr



2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte automatiska dörröppnare	Installationer	El	20 år	Planerad	268 000 kr
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Byte belysning LED barnvagns- och rullstolsrum	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	Installationer	El	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte belysning LED elrum	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED entréer	Installationer	El	20 år	Planerad	61 000 kr
Byte belysning LED fläktrum	Installationer	El	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte belysning LED garage	Installationer	El	20 år	Planerad	110 000 kr
Byte belysning LED garageslussar	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED lägenhetsförråd	Installationer	El	20 år	Planerad	45 000 kr
Byte belysning LED miljörum	Installationer	El	20 år	Planerad	11 000 kr
Byte belysning LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	166 000 kr
Byte belysning LED undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte belysning LED WC och städ	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte blandare	Invändigt	Fläktrum	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte cykelpollare	Mark	Generellt	40 år	Planerad	38 000 kr
Byte elbilsaddare	Installationer	El	20 år	Planerad	132 000 kr
Byte fasadbelysning LED	Installationer	El	20 år	Planerad	110 000 kr
Byte kubbsarg	Mark	Generellt	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte pergola	Mark	Generellt	20 år	Planerad	34 000 kr
Byte picknickbord	Mark	Generellt	20 år	Planerad	21 000 kr
Byte porttelefoner	Installationer	Tele	20 år	Planerad	63 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	253 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Generellt	20 år	Planerad	110 000 kr
Byte tätskikt terrasser	Tak	Generellt	30 år	Planerad	1 232 000 kr
Byte ventilationsaggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	275 000 kr
Byte värmepump	Installationer	Värme undercentral	40 år	Planerad	206 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	20 år	Planerad	22 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Wc och städ	20 år	Planerad	3 000 kr

Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	20 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	20 år	Planerad	12 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Garageslussar	20 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Garage	20 år	Planerad	268 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	20 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelförråd	20 år	Planerad	34 000 kr
Dammbindning golv källarplan	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	8 000 kr
Fasadställning vid fasadåtgärder	Fasader	Generellt	20 år	Planerad	774 000 kr
Helrivning gårdsbjälklag samt återställning med nytt tätskikt och marksten	Mark	Generellt	40 år	Planerad	3 266 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	44 000 kr
Lasering skärmväggar	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	37 000 kr
Lasering takfot	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	59 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	301 000 kr
Målning balkongplattor	Fasader	Generellt	20 år	Planerad	179 000 kr
Målning brandgasluckor	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning lägenhetsdörrar	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	18 000 kr
Målning pelare	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning ståldörr	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	303 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Entréer	10 år	Planerad	24 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelförråd	20 år	Planerad	41 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	20 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Garage	20 år	Planerad	322 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Garageslussar	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Lägenhetsförråd	20 år	Planerad	26 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Wc och städ	20 år	Planerad	3 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	35 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	28 000 kr
Översyn och komplettering fogar tegel	Fasader	Generellt	20 år	Planerad	227 000 kr
					9 379 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	12 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
					72 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr
					29 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	14 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	38 000 kr
Byte cirkulationspumpar shuntgrupp	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	28 000 kr
Byte digital anslagstavla	Invändigt	Entréer	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	15 000 kr
Byte reglerventiler shuntgrupp	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	5 000 kr
Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	55 000 kr
Byte växelriktare solcellsanläggning	Installationer	El	15 år	Planerad	87 000 kr
Lasering skärmväggar	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	37 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	301 000 kr
Linjemålning parkeringsplatser	Invändigt	Garage	15 år	Planerad	14 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr

647 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

29 000 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	31 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

60 000 kr



2075

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	Fasader	Generellt	50 år	Planerad	4 010 000 kr
Byte garageport	Fasader	Generellt	25 år	Planerad	48 000 kr
Byte handfat, blandare och WC-stol	Invändigt	Wc och städ	25 år	Planerad	17 000 kr
Byte kanalfläktar	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	12 000 kr
Byte låssystem i allmänna dörrar	Installationer	Tele	25 år	Planerad	62 000 kr
Byte takfläkt	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	17 000 kr
Elstambyte	Installationer	El	50 år	Planerad	792 000 kr
Lasering skärmväggar	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	37 000 kr
Lasering takfot	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	59 000 kr
Lasering träpanel	Fasader	Generellt	5 år	Planerad	301 000 kr
Målning brandgasluckor	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning lägenhetsdörrar	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	18 000 kr
Målning pelare	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning ståldörr	Fasader	Generellt	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Entréer	10 år	Planerad	24 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Garageslussar	10 år	Planerad	6 000 kr
Oljning picknickbord	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Relining avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp		Planerad	1 320 000 kr
Relining avloppsstammar bottenplatta	Installationer	Vatten och avlopp		Planerad	550 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	2 år	Planerad	21 000 kr

7 332 000 kr

Åtgärder per kategori

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



Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte balkongräcke	2055	50 år		26	st	12 000 kr	429 000 kr
Byte entrédörrar aluminium	2055	30 år		3	st	35 000 kr	144 000 kr
Byte entrépartier aluminium	2055	30 år		3	st	60 000 kr	248 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	2075	50 år		243	st	12 000 kr	4 010 000 kr
Byte garageport	2050	25 år		1	st	35 000 kr	48 000 kr
Byte lägenhetsdörrar	2055	30 år		10	st	18 000 kr	248 000 kr
Byte skärmväggar	2055	30 år		15	st	6 250 kr	129 000 kr
Byte stuprör	2055	30 år		333	m1	1 540 kr	705 000 kr
Byte ståldörr	2055	30 år		1	st	10 000 kr	14 000 kr
Byte tätningslister fönster	2045	20 år		32	lgh	2 500 kr	110 000 kr
Fasadställning vid fasadåtgärder	2045	20 år		2681	m2	210 kr	774 000 kr
Fasadställning vid fönsterbyte	2055	50 år		2681	m2	210 kr	774 000 kr
Lasering skärmväggar	2030	5 år		15	st	1 800 kr	37 000 kr
Lasering takfot	2035	10 år		158	m1	270 kr	59 000 kr
Lasering träpanel	2030	5 år		730	m2	300 kr	301 000 kr
Målning balkongplattor	2045	20 år		26	st	5 000 kr	179 000 kr
Målning brandgasluckor	2045	10 år		2	st	800 kr	2 000 kr
Målning fönsterbleck	2045	10 år		239	m1	90 kr	30 000 kr
Målning lägenhetsdörrar	2035	10 år		10	st	1 300 kr	18 000 kr
Målning ståldörr	2035	10 år		1	st	1 700 kr	2 000 kr
Smörjning och justering fönster	2035	10 år		32	lgh	800 kr	35 000 kr
Översyn och komplettering fogar tegel	2045	20 år		1	omg	165 000 kr	227 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El							
Byte automatiska dörröppnare	2045	20 år		13	st	15 000 kr	268 000 kr
Byte belysning LED barnvagns- och rullstolsrum	2045	20 år		2	st	2 750 kr	8 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	2045	20 år		6	st	2 750 kr	23 000 kr
Byte belysning LED elrum	2045	20 år		1	st	2 750 kr	4 000 kr
Byte belysning LED entréer	2045	20 år		16	st	2 750 kr	61 000 kr
Byte belysning LED fläktrum	2045	20 år		4	st	2 750 kr	15 000 kr
Byte belysning LED garage	2045	20 år		29	st	2 750 kr	110 000 kr
Byte belysning LED garageslussar	2045	20 år		2	st	2 750 kr	8 000 kr
Byte belysning LED lägenhetsförråd	2045	20 år		12	st	2 750 kr	45 000 kr
Byte belysning LED miljörum	2045	20 år		3	st	2 750 kr	11 000 kr
Byte belysning LED trapphus	2045	20 år		44	st	2 750 kr	166 000 kr
Byte belysning LED undercentral	2045	20 år		4	st	2 750 kr	15 000 kr
Byte belysning LED WC och städ	2045	20 år		1	st	2 750 kr	4 000 kr
Byte elbilsaddare	2045	20 år		8	st	12 000 kr	132 000 kr
Byte fasadbelysning LED	2045	20 år		16	st	5 000 kr	110 000 kr
Byte växelriktare solcellsanläggning	2040	15 år		2	st	31 500 kr	87 000 kr
Elstambyte	2075	50 år		32	lgh	18 000 kr	792 000 kr
Hiss							
Byte hissar	2055	30 år		2	st	900 000 kr	2 475 000 kr
Tele							
Byte låssystem i allmänna dörrar	2050	25 år		18	st	2 500 kr	62 000 kr
Byte porttelefoner	2045	20 år		2	st	23 000 kr	63 000 kr
Vatten och avlopp							
Relining avloppsstammar	2075			32	lgh	30 000 kr	1 320 000 kr
Relining avloppsstammar bottenplatta	2075			1	omg	400 000 kr	550 000 kr
Ventilation							
Byte cirkulationspumpar shuntgrupp	2040	15 år		1	st	20 000 kr	28 000 kr
Byte kanalfläktar	2050	25 år		2	st	4 500 kr	12 000 kr
Byte reglerventiler shuntgrupp	2040	15 år		1	st	3 600 kr	5 000 kr

Byte shuntgrupp	2055	30 år		1	st	26 000 kr	36 000 kr
Byte takfläkt	2050	25 år		1	st	12 000 kr	17 000 kr
Byte ventilationsaggregat	2065	40 år		1	st	200 000 kr	275 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2028	3 år		1	omg	22 500 kr	31 000 kr
Renovering ventilationsaggregat	2045	40 år		1	st	85 000 kr	117 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2028	12 år		1	omg	50 000 kr	69 000 kr
Värme generellt							
Byte termostater och ventiler radiatorer	2045	20 år		160	st	1 150 kr	253 000 kr
Energideklaration	2037	10 år	2027	1	st	8 500 kr	12 000 kr
Injustering värme	2045	20 år		32	lgh	1 000 kr	44 000 kr
Värme undercentral							
Byte cirkulationspump VVC	2040	15 år		1	st	10 000 kr	14 000 kr
Byte cirkulationspump värme	2040	15 år		1	st	27 400 kr	38 000 kr
Byte expansionskärl	2055	30 år		1	st	5 000 kr	7 000 kr
Byte reglerventiler	2040	15 år		3	st	3 600 kr	15 000 kr
Byte tryckstegringspump	2040	15 år		1	st	40 000 kr	55 000 kr
Byte värmeväxlare	2065	40 år		3	st	50 000 kr	206 000 kr
Uppgradering styrning	2045	20 år		1	st	20 000 kr	28 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Barnvagns- och rullstollsförråd							
Dammbindning golv	2045	20 år		12	m2	250 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2045	20 år		12	m2	300 kr	5 000 kr
Cykelförråd							
Dammbindning golv	2045	20 år		100	m2	250 kr	34 000 kr
Målning väggar och tak	2045	20 år		100	m2	300 kr	41 000 kr
Elrum							
Dammbindning golv	2045	20 år		9	m2	250 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2055	30 år		9	m2	300 kr	4 000 kr
Entréer							
Byte akustikplattor tak	2055	30 år		89	m2	580 kr	71 000 kr
Byte digital anslagstavla	2040	15 år		2	st	6 000 kr	17 000 kr
Byte postboxar	2055	30 år		2	st	12 000 kr	33 000 kr
Målning väggar	2035	10 år		89	m2	200 kr	24 000 kr
Fläktrum							
Byte blandare	2045	20 år		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Byte plastmatta golv	2055	30 år		44	m2	535 kr	32 000 kr
Målning väggar och tak	2055	30 år		44	m2	300 kr	18 000 kr
Garage							
Dammbindning golv	2045	20 år		781	m2	250 kr	268 000 kr
Linjemålning parkeringsplatser	2040	15 år		26	st	400 kr	14 000 kr
Målning pelare	2035	10 år		14	st	1 000 kr	19 000 kr
Målning väggar och tak	2045	20 år		781	m2	300 kr	322 000 kr
Garageslussar							
Dammbindning golv	2045	20 år		2	st	2 000 kr	6 000 kr
Målning väggar och tak	2035	10 år		2	st	2 000 kr	6 000 kr
Lägenhetsförråd							
Dammbindning golv	2045	20 år		63	m2	250 kr	22 000 kr
Målning väggar och tak	2045	20 år		63	m2	300 kr	26 000 kr
Miljörum							
Byte akustikplattor tak	2055	30 år		24	m2	580 kr	19 000 kr
Dammbindning golv	2045	20 år		24	m2	250 kr	8 000 kr

Målning väggar	2045	20 år	24	m2	200 kr	7 000 kr
Trapphus						
Byte akustikplattor tak	2055	30 år	134	m2	580 kr	107 000 kr
Dammbindning golv källarplan	2045	20 år	22	m2	250 kr	8 000 kr
Målning trapphus	2045	20 år	10	vån	22 000 kr	303 000 kr
Undercentral						
Dammbindning golv	2045	20 år	35	m2	250 kr	12 000 kr
Målning väggar och tak	2055	30 år	35	m2	300 kr	14 000 kr
Wc och städ						
Byte handfat, blandare och WC-stol	2050	25 år	1	st	12 500 kr	17 000 kr
Dammbindning golv	2045	20 år	1	st	2 000 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2045	20 år	1	st	2 000 kr	3 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte baksand	2027	2 år		1	omg	3 500 kr	5 000 kr
Byte cykelpollare	2065	40 år		11	st	2 500 kr	38 000 kr
Byte kubbsarg	2045	20 år		6	m1	430 kr	4 000 kr
Byte pergola	2045	20 år		1	st	25 000 kr	34 000 kr
Byte picknickbord	2045	20 år		1	st	15 000 kr	21 000 kr
Helrivning gårdsbjälklag samt återställning med nytt tätskikt och marksten	2065	40 år		475	m2	5 000 kr	3 266 000 kr
Oljning picknickbord	2027	2 år		1	st	2 500 kr	3 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	2030	5 år		1	omg	5 000 kr	7 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte hängrännor	2055	30 år		84	m1	750 kr	87 000 kr
Byte krönplåt	2055	30 år		165	m1	1 070 kr	243 000 kr
Byte rökluckor	2055	30 år		4	st	24 000 kr	132 000 kr
Byte solceller	2055	30 år		47	st	3 000 kr	194 000 kr
Byte takpapp	2055	30 år		662	m2	460 kr	419 000 kr
Byte taksäkerhet	2055	30 år		1	omg	250 000 kr	344 000 kr
Byte tätskikt terrasser	2065	30 år		309	m2	2 900 kr	1 232 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2027	2 år		1	omg	15 000 kr	21 000 kr



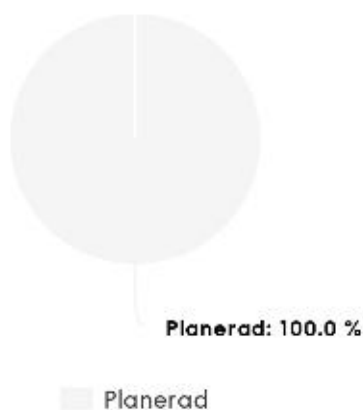
Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

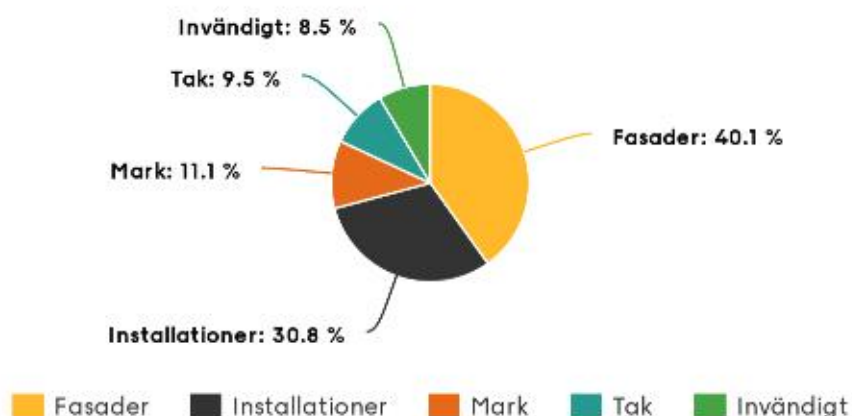


Total kostnad	33 252 808 kr
Kostnad per år	665 056 kr
Kostnad per år och m ²	206 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Kostnad per status



Kostnad per kategori



SUSTEN^D

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors hem, arbetsplatser och investeringar. De är avgörande för samhällsfunktioner som skola, sjukvård och räddningstjänst. De fastigheter som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som i framtiden. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så liten inverkan på miljö och klimat som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att ta hand om och utveckla fastigheter på ett hållbart sätt.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att tänka nytt och bättre. "Vi gör som vi alltid har gjort" har ingen på Sustend någonsin sagt. Våra innovativa metoder och tjänster effektiviserar, förenklar och gör det roligare att bygga, äga och utveckla fastigheter.

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

010 - 175 69 09
info@sustend.se
sustend.se



Verifikat

Transaktion 09222115557530992468

Dokument

Brf Origo i Lomma ek plan inkl intyg
Huvuddokument
70 sidor
Startades 2024-11-05 08:47:52 CET (+0100) av Per Envall (PE)
Färdigställt 2024-11-05 19:04:59 CET (+0100)

Signerare

Per Envall (PE) GarBo per.envall@gar-bo.se +46706647348 Signerade 2024-11-05 17:27:22 CET (+0100)	Elin Siwers (ES) elin@ekmanjuridik.se Signerade 2024-11-05 19:04:59 CET (+0100)
Alf Larsen (AL) alf@al-consult.se Signerade 2024-11-05 16:13:18 CET (+0100)	Kim Hansson (KH) kim.hansson@staffanstorp.se Signerade 2024-11-05 09:04:30 CET (+0100)
Kjell Glimred (KG) kjell.glimred@gmail.com Signerade 2024-11-05 17:25:41 CET (+0100)	

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



Sophie Margareta Henfeld
sophie.henfeld@jm.se

Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Per Envall, Gar-Bo Besiktning AB, och Elin Siwers, Ekman Juridik AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Origo i Lomma, organisationsnummer 769641-9915.

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Origo i Lomma har ansökt om godkännande av intygsgivarna Per Envall och Elin Siwers som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

Skäl för beslutet

Per Envall och Elin Siwers 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 Origo i Lomma om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I handläggningen av ärendet framkom att intygsgivarna Per Envall och Elin Siwers uppnått maximalt antal samarbeten. Föreningen Origo i Lomma inkom den 26 september 2024 med skäl till varför Boverket trots detta ska godkänna samarbetet. Föreningens motivering är att valda intygsgivare redan intygat kostnads kalkylen före år 2024 och att ansökan avser intygande av den ekonomiska planen. Boverket godkänner föreningens skäl till ytterligare samarbete mellan intygsgivarna

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

Joacim Möhlhoff
enhetschef

Anna Viktorsson
handläggare