

BRF VATTENTORNET SÖDRA

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTENTORNET SÖDRA

Organisationsnummer: 769641-9998

Kommun: Nacka

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 Momentum upprättad 50-årig underhållsplan	
	Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

Stockholm 2024-12-13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTENTORNET SÖDRA


Anders Willner


Anders Harlin


Elisabeth Kalderén

BRF VATTENTORNET SÖDRA

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

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

Nybyggnad av två bostadshus innehållande sammanlagt 75 lägenheter pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 3 år 2025 och avslutas under kvartal 4 2025.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 1 2025 och avslutas preliminärt under kvartal 4 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 2024-12-13. 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 byggnaderna är färdigställda och placering av föreningens lån har skett.

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

Bygglov beviljades 2023-12-06.

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

Föreningen avser även att teckna förhandsavtal i enlighet med bostadsrättslagens 5 kap 4 § med denna ekonomiska plan som grund och ta emot förskott med totalt 7 500 000 kronor. Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 9 § i bostadsrättslagen lämnas av Gar-Bo Försäkring AB.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Sicklaön 362:8, Nacka kommun
Adress:	Jarlabergsvägen 3A, Tvåtaktsvägen 2 - 8
Tomtens areal:	ca 1 729 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 4 675 kvm
Lokalarea:	ca 131 kvm
Byggnadernas utformning:	2 bostadshus i 6-8 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	75 st

Föreningen har fler än ett hus som är så placerade att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Parkering

48 garageplatser i gemensamhetsanläggning samt 1 parkeringsplats i markplan reserverad för bilpool. Beräknas vara färdiga i takt med att inflyttning sker i lägenheterna.

2024121806515

BRF VATTENTORNET SÖDRA

Uthyrningslokal

Föreningen har en lokal för uthyrning i gatuplan med adress Tvåtaktsvägen 2 planerad för café/restaurang.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Fastigheten kommer tillförsäkras servitut avseende dräneringsledningar på allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ska delta i gemensamhetsanläggning avseende innergård, anläggningar för dagvattenhantering, parkeringsgarage och miljörum samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda.

För förvaltning av gemensamhetsanläggning kan samfällighetsförening komma att bildas.

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

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

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

Visningslägenheter

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

Områdets utbyggnad

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Ledningar för yttre VA och el

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elcentral/elrum, fläktrum

Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum/övernattningsrum

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband och TV

Varmvatten-/värmemätare

Elmätare

Utd

BRF VATTENTORNET SÖDRA**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

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

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk 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.

BRF VATTENTORNET SÖDRA

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl/frys Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning enligt ritning
Klädkammare/förråd	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Tvättmaskin och torktumlare, alternativt kombimaskin enligt planritning Torkställning
WC	Klinker	Målat/kakel	Målat	Sanitetsutrustning

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>
Allm. ytor	Parkett	Målat	Undertak	
Kök	Klinker	Målat	Undertak	Avsättningar VS och el
WC, RWC	Klinker	Målat, Kakel	Undertak	WC-, RWC-inredning

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 fullvärdesförsäkrade.

BRF VATTENTORNET SÖDRA

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *)	378 790 000 kr
Ospecificerat (kassa)	10 000 kr
Beräknad anskaffningskostnad	378 800 000 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 2025-2027, värdeområde	182292
Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca	153 500 tkr
Taxeringsvärde bostäder, mark ca	42 900 tkr
Taxeringsvärde lokaler ca	3 900 tkr
Taxeringsvärde garage ca	7 100 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	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	13 600 000	1	3,60%	489 600		489 600
Bottenlån	13 600 000	2	3,50%	476 000		476 000
Bottenlån	13 600 000	3	3,60%	489 600		489 600
Bottenlån	13 600 000	4	3,60%	489 600		489 600
Bottenlån	13 600 000	5	3,70%	503 200		503 200
Amortering					408 000	408 000
S:a lån	68 000 000			2 448 000	408 000	2 856 000
Insatser	192 195 000					
Upplåtelseavgifter	118 605 000					
S:a finansiering	378 800 000					

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**2 856 000**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 och 5 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.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor för föreningens samtliga lån: 3,60%
 Genomsnitt av aktuella räntor per 2024-11-14 2,99%
 Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 0,61%

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:

1 551 tkr

Basen för avskrivningen bygger på en fördelning av anskaffningskostnaden mellan mark och byggnad där kostnaden för byggnad bygger på ett schablonvärde från Statistiska Centralbyrån från 2022 med 38 717 kr/kvm boarea och lokalarea.

BRF VATTENTORNET SÖDRA

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

144 180

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	95 000
Styrelsearvode	30 000
Revisionsarvode	20 000
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	23 000
Vattenavgifter	550 000
Värmeavgifter	570 000
Elavgifter (exkl hushållsel)	200 000
Elavgifter (hushållsel)	283 385
Sophämtning (hushållssopor)	90 000
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	350 000
Besiktning och service hissar d)	
Gemensamhetsanläggning e)	70 000
Gemensamhetsanläggning bilpool f)	35 000
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	207 000
Försäkringar	21 000
Väderprognosstyrning	17 300
Köldmediekontroll	8 750
Övriga driftskostnader inkl. serviceavtal	50 000

Summa driftskostnader

2 620 435

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder h)	
Fastighetsskatt garage	71 000
Fastighetsskatt uthyrningslokaler	39 000

110 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar	5 730 615
--	------------------

- 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 304 247 kr återfinns under flera delposter; adm.kostnad, vatten-, värme- och elavgifter. I kostnader för individuell varmvattenförbrukning och elavgifter (hushållsel) ingår för föreningen avdragsgill mervärdesskatt.
- c) JM@home ansvarar för ekonomisk och teknisk förvaltning under ca tre år.
- d) Hisservice och besiktning av hissar under garantitiden betalas av entreprenören. Kostnaden från år 6 kan beräknas till 48 000 kr per år.
- e) Enligt köpekontrakt ansvarar säljaren för administration, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggningen mot ersättning av 70 000 kr per år.
- f) Andel för bilpool i gemensamhetsanläggning beräknas till 35 000 kr per år.
- h) Föreningen är befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första 15 åren efter fastställt värdeår. Eventuell fastighetsskatt avseende bostäder till och med färdigställandeåret (värdeåret) betalas av entreprenören.

BRF VATTENTORNET SÖDRA

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	4 675	kvm		3 707 223
Årsavgift bredband				207 000
Årsavgift varmvatten *)				304 247
Årsavgift hushållsel *)				283 385
Hyra uthyrningslokaler **)	131	kvm	2 800 kr/kvm och år	366 800
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				39 000
Hyra garage	34	st	1 500 kr/plats och mån	612 000
Hyra garage, laddplatser ***)	14	st	1 800 kr/plats och mån	302 400
Outhyrda garageplatser	10%	av total intäkt garage		-91 440

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER	5 730 615
--	------------------

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

*) I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

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

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

BRF VATTENTORNET SÖDRA

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	Biarea cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾	Mark Andelstal ³⁾	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- SÄTTNING		ÅRSAVGIFT LGH		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾		ÅRSAVGIFT Lgh inkl bredband		ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN ⁶⁾		ÅRSAVGIFT HUSHÄLSEL ⁶⁾	
					kr	%	kr	%	kr	%	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån	kr	per mån
11101	59		2 RK	M	2 466 000	1,2831%	424 000	2 890 000	872 400		47 566	3 964	2 760	230	50 326	4 194	3 648	304	3 055	255		
11102	41		2 RK	M	1 947 000	1,0130%	993 000	2 940 000	688 700		37 555	3 130	2 760	230	40 315	3 360	2 800	233	3 055	255		
11103	85		4 RK	M	3 244 000	1,6879%	1 796 000	5 040 000	1 147 600		62 573	5 214	2 760	230	65 333	5 444	4 375	365	4 855	405		
11201	75		3 RK		2 933 000	1,5261%	1 757 000	4 690 000	1 037 600		56 574	4 715	2 760	230	59 334	4 945	4 375	365	4 015	335		
11202	41		2 RK		1 947 000	1,0130%	1 043 000	2 990 000	688 700		37 555	3 130	2 760	230	40 315	3 360	2 800	233	3 055	255		
11203	85		4 RK		3 244 000	1,6879%	1 996 000	5 240 000	1 147 600		62 573	5 214	2 760	230	65 333	5 444	4 375	365	4 855	405		
11301	75		3 RK		2 933 000	1,5261%	1 907 000	4 840 000	1 037 600		56 574	4 715	2 760	230	59 334	4 945	4 375	365	4 015	335		
11302	41		2 RK		1 947 000	1,0130%	1 093 000	3 040 000	688 700		37 555	3 130	2 760	230	40 315	3 360	2 800	233	3 055	255		
11303	85		4 RK		3 244 000	1,6879%	2 196 000	5 440 000	1 147 600		62 573	5 214	2 760	230	65 333	5 444	4 375	365	4 855	405		
11401	75		3 RK		2 933 000	1,5261%	2 057 000	4 990 000	1 037 600		56 574	4 715	2 760	230	59 334	4 945	4 375	365	4 015	335		
11402	41		2 RK		1 947 000	1,0130%	1 143 000	3 090 000	688 700		37 555	3 130	2 760	230	40 315	3 360	2 800	233	3 055	255		
11403	85		4 RK		3 244 000	1,6879%	2 396 000	5 640 000	1 147 600		62 573	5 214	2 760	230	65 333	5 444	4 375	365	4 855	405		
11501	75		3 RK		2 933 000	1,5261%	2 207 000	5 140 000	1 037 600		56 574	4 715	2 760	230	59 334	4 945	4 375	365	4 015	335		
11502	41		2 RK		1 947 000	1,0130%	1 193 000	3 140 000	688 700		37 555	3 130	2 760	230	40 315	3 360	2 800	233	3 055	255		
11503	85		4 RK		3 244 000	1,6879%	2 596 000	5 840 000	1 147 600		62 573	5 214	2 760	230	65 333	5 444	4 375	365	4 855	405		
11601	64		2 RK		2 596 000	1,3507%	1 694 000	4 290 000	918 300		50 074	4 173	2 760	230	52 834	4 403	3 648	304	3 055	255		
11602	41		2 RK		1 947 000	1,0130%	1 343 000	3 290 000	688 700		37 555	3 130	2 760	230	40 315	3 360	2 800	233	3 055	255		
11603	64		3 RK		2 647 000	1,3772%	2 643 000	5 290 000	936 400		51 038	4 255	2 760	230	53 818	4 485	4 375	365	4 015	335		
21101	56		2 RK	M	2 388 000	1,2425%	852 000	3 240 000	844 800		46 062	3 839	2 760	230	46 822	4 069	3 648	304	3 055	255		
21102	33		1 RK	M	1 687 000	0,8778%	453 000	2 140 000	596 800		32 540	2 712	2 760	230	35 300	2 942	2 800	233	3 055	255		
21103	65		2 RK		2 621 000	1,3637%	669 000	3 290 000	927 200		50 556	4 213	2 760	230	53 316	4 443	3 648	304	3 055	255		
21201	56		2 RK		2 388 000	1,2425%	902 000	3 290 000	844 800		46 062	3 839	2 760	230	48 822	4 069	3 648	304	3 055	255		
21202	33		1 RK		1 687 000	0,8778%	503 000	2 190 000	596 800		32 540	2 712	2 760	230	35 300	2 942	2 800	233	3 055	255		
21203	80		3 RK		3 063 000	1,5937%	1 727 000	4 790 000	952 000		59 082	4 924	2 760	230	61 842	5 154	4 375	365	4 015	335		
21301	56		2 RK		2 388 000	1,2425%	952 000	3 340 000	844 800		46 062	3 839	2 760	230	48 822	4 069	3 648	304	3 055	255		
21302	32		1 RK		1 661 000	0,8642%	579 000	2 240 000	587 600		32 039	2 670	2 760	230	32 799	2 900	2 800	233	3 055	255		
21303	80		3 RK		3 063 000	1,5937%	1 877 000	4 940 000	952 000		59 082	4 924	2 760	230	61 842	5 154	4 375	365	4 015	335		
21401	56		2 RK		2 388 000	1,2425%	1 002 000	3 390 000	844 800		46 062	3 839	2 760	230	48 822	4 069	3 648	304	3 055	255		
21402	32		1 RK		1 661 000	0,8642%	629 000	2 290 000	587 600		32 039	2 670	2 760	230	34 799	2 900	2 800	233	3 055	255		
21403	80		3 RK		3 063 000	1,5937%	2 027 000	5 090 000	1 083 600		59 082	4 924	2 760	230	61 842	5 154	4 375	365	4 015	335		
21501	56		2 RK		2 388 000	1,2425%	1 052 000	3 440 000	844 800		46 062	3 839	2 760	230	48 822	4 069	3 648	304	3 055	255		
21502	32		1 RK		1 661 000	0,8642%	679 000	2 340 000	587 600		32 039	2 670	2 760	230	34 799	2 900	2 800	233	3 055	255		
21503	80		3 RK		3 063 000	1,5937%	2 177 000	5 240 000	1 083 600		59 082	4 924	2 760	230	61 842	5 154	4 375	365	4 015	335		
21601	50		2 RK		2 180 000	1,1343%	1 560 000	3 740 000	771 200		42 030	3 504	2 760	230	44 810	3 734	2 800	233	3 055	255		
21602	32		1 RK		1 661 000	0,8642%	879 000	2 540 000	587 600		32 039	2 670	2 760	230	34 799	2 900	2 800	233	3 055	255		
21603	77		3 RK		2 985 000	1,5531%	2 555 000	5 540 000	1 056 000		57 577	4 798	2 760	230	60 337	5 028	4 375	365	4 015	335		
31101	64		2 RK	M	2 596 000	1,3507%	744 000	3 340 000	918 300		50 074	4 173	2 760	230	52 834	4 403	3 648	304	3 055	255		
31102	33		1 RK	M	1 687 000	0,8778%	503 000	2 190 000	596 800		32 540	2 712	2 760	230	35 300	2 942	2 800	233	3 055	255		
31103	87		4 RK	M	3 296 000	1,7149%	1 944 000	5 240 000	1 166 000		63 576	5 298	2 760	230	66 336	5 528	4 375	365	4 855	405		
31201	64		2 RK		2 596 000	1,3507%	794 000	3 390 000	918 300		50 074	4 173	2 760	230	52 834	4 403	3 648	304	3 055	255		
31202	33		1 RK		1 687 000	0,8778%	553 000	2 240 000	596 800		32 540	2 712	2 760	230	35 300	2 942	2 800	233	3 055	255		
31203	87		4 RK		3 296 000	1,7149%	2 144 000	5 440 000	1 166 000		63 576	5 298	2 760	230	66 336	5 528	4 375	365	4 855	405		
31301	64		2 RK		2 596 000	1,3507%	844 000	3 440 000	918 300		50 074	4 173	2 760	230	52 834	4 403	3 648	304	3 055	255		
31302	32		1 RK		1 661 000	0,8642%	629 000	2 290 000	587 600		32 039	2 670	2 760	230	34 799	2 900	2 800	233	3 055	255		
31303	87		4 RK		3 296 000	1,7149%	2 344 000	5 640 000	1 166 000		63 576	5 298	2 760	230	66 336	5 528	4 375	365	4 855	405		
31401	63		2 RK		2 570 000	1,3372%	920 000	3 490 000	909 200		49 572	4 131	2 760	230	52 332	4 361	3 648	304	3 055	255		
31402	32		1 RK		1 661 000	0,8642%	679 000	2 340 000	587 600		32 039	2 670	2 760	230	34 799	2 900	2 800	233	3 055	255		
31403	87		4 RK		3 296 000	1,7149%	2 544 000	5 840 000	1 166 000		63 576	5 298	2 760	230	66 336	5 528	4 375	365	4 855	405		
31501	63		2 RK		2 570 000	1,3372%	970 000	3 540 000	909 200		49 572	4 131	2 760	230	52 332	4 361	3 648	304	3 055	255		
31502	32		1 RK		1 661 000	0,8642%	729 000	2 390 000	587 600		32 039	2 670	2 760	230	34 799	2 900	2 800	233	3 055	255		
31503	86		4 RK		3 270 000	1,7014%	2 770 000	6 040 000	1 156 800		63 075	5 256	2 760	230	65 835	5 486	4 375	365	4 855	405		

BRF VATTENTORNET SÖDRA

Nr	Boarea, cirka ¹⁾	Biarea, cirka ¹⁾	LÄGENHET Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾	%	INSATS		UPPLÅTELSE- AVGIFT		UPPLÅTELSE- AVGIFT		LGH ⁴⁾		ÅRSavgift		BREDBAND ⁵⁾		ÅRSavgift		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift		ÅRSavgift		HUSHÅLSEL ⁶⁾
							kr	kr	kr	kr	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	kr	per mån	kr	
31601	62		2 RK		1,3237%		2 544 000	1 296 000	3 840 000	900 000	49 071	4 089	2 760	230	51 831	4 319	3 648	304	3 055	255							
31602	32		1 RK		0,8642%		1 661 000	879 000	2 540 000	587 600	32 039	2 670	2 760	230	34 799	2 900	2 800	233	3 055	255							
31603	83		4 RK		1,6613%		3 193 000	3 197 000	6 390 000	1 129 500	61 589	5 132	2 760	230	64 349	5 362	5 465	455	4 855	405							
41101	84		3 RK	M	1,6478%		3 167 000	1 323 000	4 490 000	1 120 300	61 088	5 091	2 760	230	63 848	5 321	4 375	365	4 015	335							
41201	89		4 RK		1,7420%		3 348 000	2 342 000	5 690 000	1 184 400	64 579	5 382	2 760	230	67 339	5 612	5 465	455	4 855	405							
41202	31		1 RK		0,8507%		1 635 000	505 000	2 140 000	578 400	31 537	2 628	2 760	230	34 297	2 858	2 800	233	3 055	255							
41203	84		4 RK		1,6743%		3 218 000	1 772 000	4 990 000	1 138 400	62 072	5 173	2 760	230	64 832	5 403	5 465	455	4 855	405							
41301	89		4 RK		1,7420%		3 348 000	2 542 000	5 890 000	1 184 400	64 579	5 382	2 760	230	67 339	5 612	5 465	455	4 855	405							
41302	31		1 RK		0,8507%		1 635 000	555 000	2 190 000	578 400	31 537	2 628	2 760	230	34 297	2 858	2 800	233	3 055	255							
41303	84		4 RK		1,6743%		3 218 000	2 222 000	5 440 000	1 138 400	62 072	5 173	2 760	230	64 832	5 403	5 465	455	4 855	405							
41401	89		4 RK		1,7420%		3 348 000	2 742 000	6 090 000	1 184 400	64 579	5 382	2 760	230	67 339	5 612	5 465	455	4 855	405							
41402	31		1 RK		0,8507%		1 635 000	605 000	2 240 000	578 400	31 537	2 628	2 760	230	34 297	2 858	2 800	233	3 055	255							
41403	84		4 RK		1,6743%		3 218 000	2 422 000	5 640 000	1 138 400	62 072	5 173	2 760	230	64 832	5 403	5 465	455	4 855	405							
41501	89		4 RK		1,7420%		3 348 000	2 942 000	6 290 000	1 184 400	64 579	5 382	2 760	230	67 339	5 612	5 465	455	4 855	405							
41502	30		1 RK		0,8372%		1 609 000	681 000	2 290 000	569 200	31 036	2 586	2 760	230	33 796	2 816	2 800	233	3 055	255							
41503	84		4 RK		1,6743%		3 218 000	2 622 000	5 840 000	1 138 400	62 072	5 173	2 760	230	64 832	5 403	5 465	455	4 855	405							
41601	89		4 RK		1,7420%		3 348 000	3 142 000	6 490 000	1 184 400	64 579	5 382	2 760	230	67 339	5 612	5 465	455	4 855	405							
41602	30		1 RK		0,8372%		1 609 000	731 000	2 340 000	569 200	31 036	2 586	2 760	230	33 796	2 816	2 800	233	3 055	255							
41603	84		4 RK		1,6743%		3 218 000	2 822 000	6 040 000	1 138 400	62 072	5 173	2 760	230	64 832	5 403	5 465	455	4 855	405							
41701	89		4 RK		1,7420%		3 348 000	3 842 000	7 190 000	1 184 400	64 579	5 382	2 760	230	67 339	5 612	5 465	455	4 855	405							
41702	30		1 RK		0,8372%		1 609 000	781 000	2 390 000	569 200	31 036	2 586	2 760	230	33 796	2 816	2 800	233	3 055	255							
41703	84		4 RK		1,6743%		3 218 000	3 022 000	6 240 000	1 138 400	62 072	5 173	2 760	230	64 832	5 403	5 465	455	4 855	405							
41801	30		1 RK		0,8372%		1 609 000	981 000	2 590 000	569 200	31 036	2 586	2 760	230	33 796	2 816	2 800	233	3 055	255							
41802	105		5 RK		1,9850%		3 815 000	3 975 000	7 790 000	1 349 600	73 587	6 132	2 760	230	76 347	6 362	6 555	546	5 355	446							
Justering					-0,0001%					800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
SUMMA	4 675	0	75		100,0000%		192 195 000	118 605 000	310 800 000	67 990 000	3 707 223	207 000	207 000	230	3 914 223	3 042 47	283 385										

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

Utbokat 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 eller terrass.

Lägenhet 11101 har varken mark, balkong eller terrass. Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt. Lägenhet 11101 - 11501, 21103 - 21603, 31101 - 31601 har endast förråd i lägenheten.

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 bostadsrätternas 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 nettoskuldssättning fördelas per lägenhet utifrån andelstal, avrundade till hundratal.

5) Årsavgift 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.

BRF VATTENTORNET SÖDRA

F. EKONOMISK PROGNOZ

Antaganden:

Höjning årsavgifter (enl. insats), per år
Höjning årsavgift (bredband, varmvatten och hushållsel) samt hyror, per år
Driftskostnadsökning (inflation), per år
Räntenivå, genomsnitt

Taxeringsvärde FFT 2025, tkr
Bostäder: 196 400
Garage: 7 100
Uthyrningslokaler: 3 900

Uppräkning Fastighets-
per år skatt
2,0%
2,0%
2,0%
3,6%

År:	1	2	3	4	5	6	10	20
Kalenderår:	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2035	2045
Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)								
Räntor	tkr	-2 448	-2 433	-2 417	-2 381	-2 361	-2 265	-1 930
Amorteringar	tkr	-408	-447	-486	-525	-602	-758	-1 146
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 620	-2 672	-2 725	-2 780	-2 836	-2 941	-3 881
Fastighetsskatt garage	tkr	-71	-72	-74	-75	-77	-78	-85
Fastighetsskatt uthyrningslokal	tkr	-39	-40	-41	-41	-42	-43	-47
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	-182

SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-5 586	-5 664	-5 743	-5 821	-5 899	-6 025	-6 338	-7 299
Årsavgift (inkl. bredband, varmvatten och hushållsel), genomsnitt	kr/kvm BOA	963	982	1 002	1 022	1 043	1 063	1 151	1 403

Inbetalningar

Årsavgifter	tkr	3 707	3 781	3 857	3 934	4 013	4 093	4 431	5 402
Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	795	811	827	844	861	878	951	1 159
Övriga intäkter	tkr	1 229	1 254	1 279	1 305	1 331	1 358	1 470	1 791

SUMMA INBETALNINGAR	tkr	5 731	5 846	5 963	6 083	6 205	6 329	6 852	8 352
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	145	182	220	262	306	304	514	1 053

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	10							
KASSABEHÅLLNING	tkr	155	337	557	819	1 125	1 429	3 155	11 145
varav ackumulerad avsättning	tkr	144	288	432	576	720	864	1 440	2 880
till fond för fastighetsunderhåll	tkr								

Avskrivning för löpande räkningsår 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	-1 551	-1 551	-1 551	-1 551	-1 551	-1 551	-1 551
-------------	-----------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat

Det bokföringsmässiga resultatet har beräknats på ovan redovisade inbetalningar, räntor, driftkostnader, fastighetsskatt, fastighetsavgift, avskrivning samt avsättning till fond för fastighetsunderhåll.	tkr	-1 142	-1 066	-989	-908	-826	-789	-423	505
--	-----	--------	--------	------	------	------	------	------	-----

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

BRF VATTENTORNET SÖDRA

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :	1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	tkr 4 502	4 592	4 684	4 778	4 874	4 971	5382	6 561
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA	963	982	1 002	1 022	1 043	1 063	1 151	1 403
Prognosens antagna räntenivå	3,60%							
Prognosens antagna inflationsnivå	2,00%							
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:								
Prognosens antagna inflationsnivå och								
Antagen räntenivå + 1%	1108	1127	1146	1165	1184	1204	1286	1518
Antagen räntenivå + 2%	1254	1271	1289	1307	1325	1344	1420	1633
Antagen räntenivå - 1%	818	838	858	879	901	923	1017	1289
Prognosens antagna räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1%	963	990	1017	1046	1075	1104	1233	1633
Antagen inflationsnivå + 2%	963	997	1033	1070	1108	1147	1322	1908
Antagen inflationsnivå - 1%	963	975	987	999	1011	1024	1075	1209

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel

BRF VATTENTORNET SÖDRA

H. NYCKELTAL

	kr/BTA¹	
Anskaffningsvärde	43 580 kr	
	kr/kvm²	
Anskaffningsvärde	78 818 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	66 481 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	14 149 kr	18%
Lån³	14 545 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	837 kr	
Årsavgift varmvatten³	65 kr	
Årsavgift hushållsel	61 kr	
Driftskostnad	545 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	323 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	162 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	192 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (50 år)/år	186 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 8 692 kvm.

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

³ Avser enbart upplåten boarea.

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

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-20.

2024121806527

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2024-12-13 för bostadsrättsföreningen Vattentornet Södra, Org. nr: 769641-9998.

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

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

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

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

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

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

Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

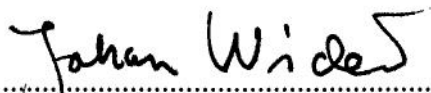
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2024-12-13



Marie-Ann Widén
Jur kand
BRFexperterna M&J AB
Warfvinges väg 31
112 51 Stockholm



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

Bilaga till granskningsintyg 2024-12-13 för Brf Vattentornet Södra

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

Föreningens stadgar	2024-11-27
Registreringsbevis	2024-11-27
Totalentreprenadkontrakt med bilagor	2024-12-13
Köpekontrakt	2024-12-13
Kreditoffert Handelsbanken	2023-10-24
Indikativa räntor	2024-11-14
Utdrag från fastighetsregistret	2024-11-19
Beräkning av taxeringsvärde	Odaterat
Bygglovsbeslut	2023-12-06
Information från kontrollansvarig	2024-11-27
Amorteringsplan	2024-12-13
Areasammanställning flerbostadshus	2019-05-14
Entreprenadsäkerhetsförsäkring	2024-12-03
Koncept exploateringsavtal	Odaterat
Bekräftelse av antal laddplatser	2024-12-02
Indikativa hyresnivåer	2024-12-02
Styrelseansvarsförsäkring	2024-06-04

jm

Förutsättningar

Objekt- och byggnadsförteckning

Underhållsprognos, 50 år

Sammandrag

Per byggdel

Besiktningsrapport

Mängdförteckning

Övrigt

FÖRUTSÄTTNINGAR PRISER

Observera att priserna i underhållsplanen anger *bruttopriser*.

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

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

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

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

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

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

Göteborg 2024-11-11

Momentum

BYGGNADSFÖRTECKNING

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

Förklaringar:

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

UNDERHÅLLSPROGNOS 50 ÅR

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

- Sammandrag för hela objektet.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. **Kr/år/UBA**

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)
I det här fallet **186,00** Kr/år/UBA.

2. **Evig kostn./år/UBA**

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)
Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.
I det här fallet **270,00** Kr/år/UBA

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

Kostnaderna för underhållet redovisas per år i 1000-tal kronor

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder t ex 26-30 avser kostnaderna för underhåll under åren 2026, 2027, 2028, 2029 och 2030.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

UNDERHÅLLSPROGNOS – 50 år PER BYGGDEL

Syftet med denna rapport är att man får en överblick på hur avsättningsbehovet kommer att fördelas per byggdel under den närmaste 50-årsperioden. Här, liksom i underhållsplan 30 år, kan man utläsa rekommenderad avsättning för att klara underhållsbehoven på lång sikt.

Beträffande kostnader fördelade per åtgärd, hänvisas till besiktningsrapporten.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. **Kronor/år/UBA**

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)
I det här fallet **186,00** Kr/år/UBA.

2. **Evig kostn./år/UBA**

Avsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (från innevarande år och framåt)
Det är de verkliga genomsnittliga kostnaderna för underhållet under fastighetens livslängd.
I detta fall **270,00** Kr/år/UBA.

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 3-årsperioder t ex 26-30 avser kostnaderna för underhåll under åren 2026, 2027, 2028, 2029 och 2030.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

BESIKTNINGSRAPPORT

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

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

Sortering är gjord enligt underhållsplanens struktur.

Förklaringar:

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

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

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

MÄNGDFÖRTECKNING

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

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

Förklaringar:

Åtgärd (t ex 12111):

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden.

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

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

Urval:		Företag.Företag lika med 37 Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 089				
Byggnad	Byggn. år/Ombyggn. år	BOA	LOA	UBA	Antal lgh.	Antal lokaler
Företag						
37 - JM Ramavtal						
Förvaltningsenhet						
089 BRF VATTENTORNET SÖDRA						
HUS 1		4 675,0	131,0	4 806,0	75	1
Summa:		4 675,0	131,0	4 806,0	75	1

202412180534

Förvaltningsenhet, lista

Urval: Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 089

Förvaltningsenhet	Förvaltningsenhetstyp	BTA	BRA	LOA	BOA
Företag					
37 - JM Ramavtal					
089	BRF VATTENTORNET SÖDRA			131,00	4675,00
Summa	1,00 st			131,00	4675,00

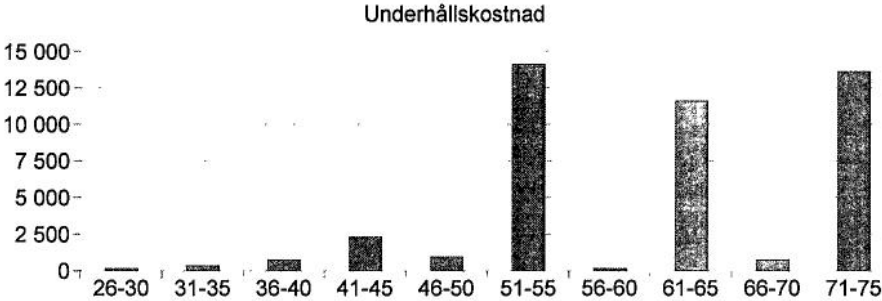
Underhållsplan

Urval: Egenskaper: Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper: Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper: Kostnadsfaktor modifiering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper: Hämta utförandeår/intervall från lika med Nästa utförandeår/intervall
Egenskaper: Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll
Företag: Företag lika med 37
Förvaltningsenhet: Förvaltningsenhet lika med 089

Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Sammandrag
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Förvaltningsenhet	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
37 - JM Ramavtal												
089 BRF VATTENTORNET SÖDRA	151	341	739	2 287	946	14 112	151	11 613	739	13 600	186	270



Underhållsplan

Urval: Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Hämta utförandeår/intervall från lika med Nästa utförandeår/intervall
Egenskaper.Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll
Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 089

Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Byggherrekostnad
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggherrekostn	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
37 - JM Ramavtal												
Förvaltningsenhet												
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA												
2 Utvändigt												
21 Fasad		123		173	99	123		2 265		473	14	27
22 Fasadkompletteringar		2		46	1	476		46		84	3	4
23 Balkonger/skärmtak				54				3 157			13	17
24 Fönster						2 424				8 945	47	54
25 Dörrar entreparti/portar						552					2	4
26 Yttertak					40	63				2 106	9	9
27 Enheter på tak					502	224				502	5	6
29 Utvändigt övrigt								1 305			5	14
3 Invändigt												
30 Invändigt			31	512		372		512	31	46	6	8
31 Golv		2	8	35		232		35	8	1 181	6	7
33 Tak invändigt				0		253		0			1	2
35 Dörrar invändigt			255		67	255			255	67	4	4
5 VVS												
52 Vatten och avlopp			13	18		40		18	13		0	15

Underhållsplan

Startår: 2026
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Bygghet
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsäge 2402

Bygghet	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
56 Värmeanläggningar			97	960		97		3 734	97		21	26
57 Luftbehandling	52	104	133	153	104	1 976	52	205	133	52	12	18
6 El												
60 El					34	1 532				34	7	11
63 Belysning				140				140			1	1
64 Tele				70				70			1	1
69 El övrigt	99	111	99	123	99	111	99	123	99	111	4	4
7 Transportanordningar												
71 Hissar						5 268					22	37
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem			58			58			58		1	1
9 Utrustning												
91 Köksutrustning			45			55			45		1	1
Summa:	151	341	739	2 287	946	14 112	151	11 613	739	13 600	186	270

2024121806536

Besiktningsrapport

Sida 1 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Urval: Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Hämta utförandeår/intervall från lika med Nästa utförandeår/intervall
Egenskaper.Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll
Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 089
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Företag					
37 - JM Ramavtal					
Förvaltningsenhet					
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA					
System: 35 - LAS					
35952 Låssystem, byte cylinder >10 st	12,0 st	2050	25		16 686
Entréer					
35952 Låssystem, byte cylinder >10 st	36,0 st	2050	25		50 058
Övriga gemensamma lås					
64711 Kodsysteem, byte kodlås, tablå	12,0 st	2045	20		44 064
64712 Kodsysteem, byte kodcentral, < 4 lås	2,0 st	2045	20		26 325
System: 52 - STAMMAR					
52502 Stammar, byte >2 vån, inkl. våtrum	76,0 st	2085	60		4 177 154
30% av kostnaden.					
System: 56 - VÄRME					
52212 Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW / G1 1/2"	1,0 st	2040	15		12 906
VV01-CP1					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2045	20		142 223
VV01-VVX1:1					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2045	20		142 223
VS01-VVX1					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2045	20		142 223
VV01-VVX1:2					
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	1,0 st	2045	20		142 223
VS02-VVX1					
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	1,0 st	2040	15		6 602
VS02-SV21					
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	1,0 st	2040	15		6 602
VV01-SV21					
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	1,0 st	2040	15		6 602
VS01-SV21					
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW / DN 32-40	1,0 st	2040	15		38 543
VS01-CP1					
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW / DN 32-40	1,0 st	2040	15		38 543
VS02-CP1					
56551 Luftavskiljare, vatten, byte DN 10-40	1,0 st	2045	20		19 035
VS01-AVG					
56551 Luftavskiljare, vatten, byte DN 10-40	1,0 st	2045	20		19 035
VS02-AVG					
56872 Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter	1,0 st	2065	40		8 735
VS01-EXP					
56872 Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter	1,0 st	2065	40		8 735
VS02-EXP					
System: 57 - VENT					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2045	20		28 404
LB04-SHGV1					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2045	20		28 404
LB01-SHGV1					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2045	20		28 404
LB02-SHGV1					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	1,0 st	2045	20		28 404
LB03-SHGV1					
57225 Fläktaggregat, komplett, byte < 1.5 m3/s med plattvix	1,0 st	2055	30		397 562
LB04 Lokal					
57225 Fläktaggregat, komplett, byte < 1.5 m3/s med plattvix	1,0 st	2055	30		397 562
LB02					

Besiktningsrapport

Sida 2 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA					
57225 Fläktaggregat, komplett, byte < 1.5 m3/s med plattvxx LB03	1,0 st	2055	30		397 562
57226 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med plattvxx LB01	1,0 st	2055	30		565 313
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s FF06 (Frånluft från soprum lokal)	1,0 st	2040	15		14 526
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s FF01 (Frånluft från soprum TRH3)	1,0 st	2040	15		14 526
57373 Värmebatterier, byte 80x80 cm frontarea LB01	1,0 st	2055	30		21 222
57373 Värmebatterier, byte 80x80 cm frontarea LB02	1,0 st	2055	30		21 222
57373 Värmebatterier, byte 80x80 cm frontarea LB03	1,0 st	2055	30		21 222
57373 Värmebatterier, byte 80x80 cm frontarea LB04	1,0 st	2055	30		21 222
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm FF02 (Frånluft från undercentral TRH2)	1,0 st	2045	20		5 144
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm FF03 (Frånluft från elcentral TRH2)	1,0 st	2045	20		5 144
57851 Rökgasfläktar, byte 0.5 - 2.5 m3/s RGF01 (LB01)	1,0 st	2045	20		91 166
System: 69 - BESIKTNING					
57014 OVK- besiktning, FT/FTX-system, lägenheter	4.806,0m²	2028	3		51 905
69100 Besiktningar	12,8Kk	2026	1		17 280
69122 Hissbesiktning, 4 hissar					
69122 Brandsäkerhetsbesiktning, 2 000-5 000 m2	1,0 st	2029	4		12 339
69131 EnergideklARATIONER, energidekl. bostäder < 5 000 m	1,0 st	2035	10		12 150
System: 71 - HISSAR					
71013 Hissar komplett, byte linhiss	4,0 st	2055	30		5 268 240
System: 83 - STYRSYSTEM					
83222 Styr- o reglerenhet datorisera, byte vattenb. värme, stor fast	1,0 st	2040	15		28 107
83224 Styr- o reglerenhet datorisera, byte luftbehandling <3 funkt.	1,0 st	2040	15		29 727
System: RADIATORER -					
56812 Radiatorer, byte panelradiator 1200 W	374,0 st	2065	40		2 756 754
56833 Termostatventiler, byte känslkropp	374,0 st	2045	20		207 009
56834 Termostatventiler, injustering, radiatorventil	374,0 st	2045	20		32 314

Besiktningssrapport

Sida 3 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
Byggnad					
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA					
HUS 1 -					
Byggnadsdel: F1:1 - Fasad mot söder, gavel TRH1					
21253	Stålblåt profilerad, byte 100 % av ytan	15,0m²	2075	50	14 783
21256	Stålblåt profilerad, 2 ggr strykning	15,0m²	2050	25	5 873
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	43,0m²	2065	20	16 602
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	43,0m²	2065	20	17 415
22211	Stuprör, byte galv/lack	20,0 m	2055	30	44 550
22221	Hängrännor, byte galv/lack	10,0 m	2055	30	10 935
22411	Taksprång < 0.35 m, byte trä	10,0 m	2075	50	3 821
Infärgad skiva					
29115	Fasadställningar, murarställning	65,0m²	2065	20	20 183
Byggnadsdel: F1:2 - Fasad mot söder					
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	127,0m²	2045	20	21 260
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	127,0m²	2035	10	53 150
21253	Stålblåt profilerad, byte 100 % av ytan	73,0m²	2075	50	71 942
21256	Stålblåt profilerad, 2 ggr strykning	73,0m²	2050	25	28 580
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	748,0m²	2065	20	288 803
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	18,0m²	2065	20	7 290
Avser Mosaik					
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	748,0m²	2065	20	302 940
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	6,0 st	2045	20	8 667
22211	Stuprör, byte galv/lack	24,0 m	2055	30	53 460
22221	Hängrännor, byte galv/lack	40,5 m	2055	30	44 287
22411	Taksprång < 0.35 m, byte trä	40,5 m	2075	50	15 473
Infärgad skiva					
23212	Balkongplatta betong, lagning ovasida	310,0m²	2065	40	364 095
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	310,0m²	2065	40	493 830
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	310,0m²	2065	20	82 863
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	207,0 m	2065	40	536 544
23352	Balkongräcken skivor, byte plexiglas	33,0 m	2065	40	110 930
23531	Balkongskärmar aluminium, byte	20,0m²	2065	40	42 660
Frostat glas					
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50	59 981
Lokal					
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	19,0 st	2075	50	379 877
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	67,0 st	2075	50	1 991 709
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	39,0 st	2055	30	1 086 696
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50	9 005
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	22,0 st	2075	50	327 294
Entréplan					
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	14,0 st	2075	50	208 278
Lokal					
25131	Dörrar stål, komplett byte	1,0 st	2055	30	13 527
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	5,0 st	2055	30	204 053
TRH/Hiss					
25241	Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2055	30	40 811
Lokal					
25331	Dubbeldörrar stål, komplett byte	1,0 st	2055	30	24 651
29115	Fasadställningar, murarställning	1.310,0m²	2065	20	406 755
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	8,0 st	2045	20	65 988
Byggnadsdel: F1:3 - Fasad mot söder					
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	30,0m²	2045	20	5 022
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	30,0m²	2035	10	12 555
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	253,0m²	2065	20	97 683
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	253,0m²	2065	20	102 465
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	13,0 st	2045	20	18 779
22221	Hängrännor, byte galv/lack	16,0 m	2055	30	17 496
23212	Balkongplatta betong, lagning ovasida	50,0m²	2065	40	58 725
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	50,0m²	2065	40	79 650
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	50,0m²	2045	20	13 365
23352	Balkongräcken skivor, byte plexiglas	50,0 m	2065	40	168 075
24312	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50	13 959
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	28,0 st	2075	50	559 818
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	13,0 st	2075	50	386 451
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	6,0 st	2055	30	167 184

Besiktningsrapport

Sida 4 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
<i>Förvaltningsenhet</i>	<i>Byggnad</i>				
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA	HUS 1 -				
24371 Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50		9 005
29115 Fasadställningar, murarställning	375,0m²	2065	20		116 438
Byggnadsdel: F2:1 - Fasad mot väster, gavel TRH5					
21253 Stålblåt profilerad, byte 100 % av ytan	43,0m²	2075	50		42 377
21256 Stålblåt profilerad, 2 ggr strykning	43,0m²	2050	25		16 835
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	31,0m²	2065	20		11 969
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	31,0m²	2065	20		12 555
29115 Fasadställningar, murarställning	74,0m²	2065	20		22 977
Byggnadsdel: F2:2 - Fasad mot väster, gavel TRH3					
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	59,0m²	2065	20		22 780
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	59,0m²	2065	20		23 895
22631 Ventilationsgaller, byte plåt	1,0 st	2075	50		2 957
22636 Ventilationsgaller, 2 ggr strykning	1,0 st	2035	10		540
29115 Fasadställningar, murarställning	60,0m²	2065	20		18 630
Byggnadsdel: F2:3 - Fasad mot väster, gård					
21111 Träpanel, byte 5 % av ytan	30,0m²	2045	20		5 022
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	30,0m²	2035	10		12 555
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	193,0m²	2065	20		74 517
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	193,0m²	2065	20		78 165
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	2,0 st	2045	20		2 889
22211 Stuprör, byte galv/lack	17,5 m	2055	30		38 981
22221 Hängrännor, byte galv/lack	11,0 m	2055	30		12 029
22411 Taksprång < 0.35 m, byte trä	11,0 m	2075	50		4 203
Infärgad skiva					
22631 Ventilationsgaller, byte plåt	2,0 st	2075	50		5 913
22636 Ventilationsgaller, 2 ggr strykning	2,0 st	2035	10		1 080
23212 Balkongplatta betong, lagning ovasida	50,0m²	2065	40		58 725
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	50,0m²	2065	40		79 650
23216 Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	50,0m²	2045	20		13 365
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	32,0 m	2065	40		82 944
23352 Balkongräcken skivor, byte plexiglas	32,0 m	2065	40		107 568
23531 Balkongskärmar aluminium, byte	27,0m²	2065	40		57 591
Frostat glas					
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	20,0 st	2075	50		399 870
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	8,0 st	2075	50		237 816
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	12,0 st	2055	30		334 368
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	12,0 st	2075	50		178 524
25241 Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2055	30		40 811
29115 Fasadställningar, murarställning	330,0m²	2065	20		102 465
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	5,0 st	2045	20		41 243
Byggnadsdel: F3:1 - Fasad mot norr, gavel TRH1/10					
21253 Stålblåt profilerad, byte 100 % av ytan	50,0m²	2075	50		49 275
21256 Stålblåt profilerad, 2 ggr strykning	50,0m²	2050	25		19 575
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	44,0m²	2065	20		16 988
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	44,0m²	2065	20		17 820
22532 Fasadstegar, byte galv utan ryggstöd	4,0 m	2075	50		9 720
29115 Fasadställningar, murarställning	105,0m²	2065	20		32 603
Byggnadsdel: F3:3 - Fasad mot norr, gård					
21111 Träpanel, byte 5 % av ytan	63,0m²	2045	20		10 546
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	63,0m²	2035	10		26 366
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	698,0m²	2065	20		269 498
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	698,0m²	2065	20		282 690
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	4,0 st	2045	20		5 778
22211 Stuprör, byte galv/lack	68,0 m	2055	30		151 470
22221 Hängrännor, byte galv/lack	50,0 m	2055	30		54 675
22411 Taksprång < 0.35 m, byte trä	50,0 m	2075	50		19 103
Infärgad skiva					
23212 Balkongplatta betong, lagning ovasida	102,0m²	2065	40		119 799
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	102,0m²	2065	40		162 486
23216 Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	102,0m²	2045	20		27 265
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	70,0 m	2065	40		181 440
23352 Balkongräcken skivor, byte plexiglas	49,0 m	2065	40		164 714

Besiktningsrapport

Sida 5 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA	HUS 1 -				
23531 Balkongskärmar aluminium, byte	16,0m²	2065	40		34 128
Frostat glas					
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	29,0 st	2075	50		579 812
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	55,0 st	2075	50		1 634 985
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	24,0 st	2055	30		668 736
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	19,0 st	2075	50		282 663
25241 Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2055	30		40 811
29115 Fasadställningar, murarställning	1.005,0m²	2065	20		312 053
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	1,0 st	2045	20		8 249
Byggnadsdel: F4:1 - Fasad mot öster					
21111 Träpanel, byte 5 % av ytan	17,0m²	2045	20		2 846
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	17,0m²	2035	10		7 115
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	525,0m²	2065	20		202 703
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	525,0m²	2065	20		212 625
22111 Sockel betong, lagning 1 m2	4,0 st	2045	20		5 778
22211 Stuprör, byte galv/lack	18,0 m	2055	30		40 095
22221 Hängrännor, byte galv/lack	6,0 m	2055	30		6 561
22411 Taksprång < 0.35 m, byte trä	6,0 m	2075	50		2 292
Infärgad skiva					
23212 Balkongplatta betong, lagning ovansida	33,0m²	2065	40		38 759
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	22,0 m	2065	40		57 024
23352 Balkongräcken skivor, byte plexiglas	4,0 m	2065	40		13 446
"Fransk Balkong" ??					
23531 Balkongskärmar aluminium, byte	3,5m²	2065	40		7 466
Frostat glas					
24312 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte komplett 3-glas	5,0 st	2075	50		69 795
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50		19 994
Lokal					
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	12,0 st	2075	50		239 922
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	28,0 st	2075	50		832 356
24342 Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	5,0 st	2075	50		211 005
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	6,0 st	2055	30		167 184
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50		14 877
Fläktrum					
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	16,0 st	2075	50		238 032
Entréplan					
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50		59 508
Lokal					
25241 Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	1,0 st	2055	30		40 811
TRH1					
25241 Dörrar aluminium med glasruta, komplett byte	2,0 st	2055	30		81 621
Lokal					
25331 Dubbeldörrar stål, komplett byte	1,0 st	2055	30		24 651
29115 Fasadställningar, murarställning	725,0m²	2065	20		225 113
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	3,0 st	2045	20		24 746
Byggnadsdel: F4:2 - Fasad mot öster, gavel TRH2					
21253 Stålblåt profilerad, byte 100 % av ytan	30,0m²	2075	50		29 565
21256 Stålblåt profilerad, 2 ggr strykning	30,0m²	2050	25		11 745
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	10,0m²	2065	20		3 861
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	10,0m²	2065	20		4 050
22532 Fasadstegar, byte galv utan ryggstöd	5,0 m	2075	50		12 150
22686 Luckor övriga < 1 m2, 2 ggr strykning	1,0 st	2050	25		554
29115 Fasadställningar, murarställning	40,0m²	2065	20		12 420
Byggnadsdel: F4:3 - Fasad mot öster, gavel TRH4					
21253 Stålblåt profilerad, byte 100 % av ytan	43,0m²	2075	50		42 377
21256 Stålblåt profilerad, 2 ggr strykning	43,0m²	2050	25		16 835
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	31,0m²	2065	20		11 969
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	31,0m²	2065	20		12 555
29115 Fasadställningar, murarställning	74,0m²	2065	20		22 977
Byggnadsdel: F4:4 - Fasad mot öster, Fläktrum					
21111 Träpanel, byte 5 % av ytan	28,0m²	2045	20		4 687
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	28,0m²	2035	10		11 718
22631 Ventilationsgaller, byte plåt	2,0 st	2075	50		5 913

Besiktningsrapport

Sida 6 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad			
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA		HUS 1 -			
22916 Undertak träpanel, 2 ggr strykning	10,0m²	2045	20		2 808
25131 Dörrar stål, komplett byte	3,0 st	2055	30		40 581
29115 Fasadställningar, murarställning	40,0m²	2065	20		12 420
Byggnadsdel: TAK - Yttertak					
26253 Takplåt galv/lack profilerad, byte 100 % av ytan	82,0m²	2075	50		48 708
Fläktrum gård					
26256 Takplåt galv/lack profilerad, 2 ggr strykning	82,0m²	2050	25		39 852
Fläktrum gård					
26321 Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	102,0m²	2055	30		63 342
26954 Sedumtak, byte låglutande tak <27°	1.205,0m²	2075	50		2 017 170
27011 Takdetaljer samtliga, byte liten omfattning ca 5 %	1.307,0m²	2055	30		224 085
27241 Takluckor, byte galv/lack 60x60 cm	20,0 st	2050	25		206 550
27251 Rökluckor, byte ca 1 m2	10,0 st	2050	25		295 920
Våning/TRH					
TRH 1 -					
Rum: 1001 - Trapphall/ramp	NTA: 20,70	m²			
30516 Entré/Trapphus > 20 m2, målning exkl. tak	20,7m²	2045	20		8 104
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	20,7m²	2075	50		63 156
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	20,7m²	2055	30		17 046
60514 Entré/Trapphus > 20 m2, byte elinstall. led med sensor	20,7m²	2055	30		39 123
Rum: 1002 - Passage	NTA: 10,30	m²			
30126 Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, målning exkl. tak	10,3m²	2045	20		7 231
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	10,3m²	2075	50		31 425
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	10,3m²	2055	30		8 482
60124 Rum 10-20 m2, byte elinstall. led med sensor	10,3m²	2055	30		15 991
Rum: 1003 - Hiss	NTA: 3,80	m²			
30145 Rum h < 2.75 m yta > 40 m2, helmålning	3,8m²	2055	30		22 059
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	3,8m²	2055	30		11 286
Rum: 1004 - FRD	NTA: 3,00	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	3,0m²	2055	30		1 944
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	3,0m²	2045	20		227
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	3,0m²	2055	30		3 564
Rum: 1005 - Sluss	NTA: 3,90	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	3,9m²	2040	15		2 527
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	3,9m²	2035	10		295
35971 Dörr/portautomatik, byte komplett	2,0 st	2040	15		63 666
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	3,9m²	2055	30		4 633
Rum: 1006 - Sop Lokal	NTA: 8,00	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	8,0m²	2045	20		5 184
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	8,0m²	2045	20		605
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	8,0m²	2055	30		9 504
Rum: 1101 - Trapphall	NTA: 20,00	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	20,0m²	2045	20		16 740
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	20,0m²	2075	50		61 020
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	20,0m²	2055	30		16 470
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	20,0m²	2055	30		33 210
Rum: 1201 - Trapphall	NTA: 7,10	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	7,1m²	2045	20		5 943
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	7,1m²	2075	50		21 662
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	7,1m²	2055	30		5 847
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	7,1m²	2055	30		11 790
Rum: 1301 - Trapphall	NTA: 7,10	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	7,1m²	2045	20		5 943
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	7,1m²	2075	50		21 662
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	7,1m²	2055	30		5 847
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	7,1m²	2055	30		11 790

Besiktningsrapport

Sida 7 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA	HUS 1 -				
Våning/TRH					
TRH 1 -					
Rum: 1401 - Trapphall	NTA: 7,10	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	7,1m²	2045	20		5 943
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	7,1m²	2075	50		21 662
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	7,1m²	2055	30		5 847
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	7,1m²	2055	30		11 790
Rum: 1501 - Trapphall	NTA: 7,10	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	7,1m²	2045	20		5 943
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	7,1m²	2075	50		21 662
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	7,1m²	2055	30		5 847
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	7,1m²	2055	30		11 790
Rum: 1601 - Trapphall	NTA: 7,10	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	7,1m²	2045	20		5 943
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	7,1m²	2075	50		21 662
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	7,1m²	2055	30		5 847
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	7,1m²	2055	30		11 790
Rum: 1701 - Fläktrum	NTA: 55,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	55,0m²	2055	30		22 275
31422 Plastgolv med uppvikt sockel, byte 2.0 mm	55,0m²	2055	30		64 598
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall. led med sensor	55,0m²	2055	30		45 293
Rum: TRH 1 -	NTA: 36,30	m²			
30535 Trapphus h < 2.7 m, helmålning	36,3m²	2045	20		50 475
31252 Cementmosaikgolv, slipning	36,3m²	2075	50		26 953
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	36,3m²	2055	30		74 978
Våning/TRH					
TRH 2 -					
Rum: 1001 - Trapphall	NTA: 7,60	m²			
30516 Entré/Trapphus > 20 m2, målning exkl. tak	7,6m²	2045	20		2 975
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	7,6m²	2075	50		23 188
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	7,6m²	2055	30		6 259
60514 Entré/Trapphus > 20 m2, byte elinstall. led med sensor	7,6m²	2055	30		14 364
Rum: 1002 - Hiss	NTA: 4,00	m²			
30145 Rum h < 2.75 m yta > 40 m2, helmålning	4,0m²	2055	30		23 220
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	4,0m²	2055	30		11 880
Rum: 1003 - Rullst FRD	NTA: 9,00	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	9,0m²	2045	20		5 832
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	9,0m²	2075	50		27 459
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	9,0m²	2055	30		10 692
Rum: 1004 - Elrum	NTA: 10,00	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	10,0m²	2055	30		6 480
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	10,0m²	2045	20		756
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	10,0m²	2055	30		11 880
Rum: 1005 - FRD	NTA: 25,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	25,0m²	2055	30		10 125
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	25,0m²	2045	20		1 890
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall. led med sensor	25,0m²	2055	30		20 588
Rum: 1006 - Sluss	NTA: 8,00	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	8,0m²	2040	15		5 184
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	8,0m²	2035	10		605
35971 Dörr/portautomatik, byte komplett	2,0 st	2040	15		63 666
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	8,0m²	2055	30		9 504

Besiktningsrapport

Sida 8 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd	Mängd						Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad									
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA					HUS 1 -					
Våning/TRH										
TRH 2 -										
Rum:	1007 - FRD				NTA:	5,00	m²			
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning					5,0m²	2055	30		3 240
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning					5,0m²	2045	20		378
60474	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor					5,0m²	2055	30		5 940
Rum:	1008 - UC				NTA:	19,00	m²			
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning					19,0m²	2055	30		7 695
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning					19,0m²	2045	20		1 436
60481	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstallationer led					19,0m²	2055	30		14 877
Rum:	1009 - FRD				NTA:	4,00	m²			
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning					4,0m²	2055	30		2 592
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning					4,0m²	2045	20		302
60474	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor					4,0m²	2055	30		4 752
Rum:	1010 - Cykelkök				NTA:	19,00	m²			
30487	Enkla utrymmen > 10 m2, målning exkl.tak och golv					19,0m²	2045	20		6 464
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte					19,0m²	2075	50		57 969
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan					19,0m²	2055	30		15 647
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor					19,0m²	2055	30		15 647
Rum:	1011 - Hiss hall				NTA:	6,00	m²			
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak					6,0m²	2045	20		5 022
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte					6,0m²	2075	50		18 306
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan					6,0m²	2055	30		4 941
60114	Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor					6,0m²	2055	30		9 963
Rum:	1101 - Trapphall				NTA:	20,10	m²			
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak					20,1m²	2045	20		16 824
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte					20,1m²	2075	50		61 325
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan					20,1m²	2055	30		16 552
60114	Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor					20,1m²	2055	30		33 376
Rum:	1201 - Trapphall				NTA:	6,60	m²			
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak					6,6m²	2045	20		5 524
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte					6,6m²	2075	50		20 137
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan					6,6m²	2055	30		5 435
60114	Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor					6,6m²	2055	30		10 959
Rum:	1301 - Trapphall				NTA:	6,60	m²			
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak					6,6m²	2045	20		5 524
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte					6,6m²	2075	50		20 137
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan					6,6m²	2055	30		5 435
60114	Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor					6,6m²	2055	30		10 959
Rum:	1401 - Trapphall				NTA:	6,60	m²			
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak					6,6m²	2045	20		5 524
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte					6,6m²	2075	50		20 137
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan					6,6m²	2055	30		5 435
60114	Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor					6,6m²	2055	30		10 959
Rum:	1501 - Trapphall				NTA:	6,60	m²			
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak					6,6m²	2045	20		5 524
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte					6,6m²	2075	50		20 137
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan					6,6m²	2055	30		5 435
60114	Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor					6,6m²	2055	30		10 959
Rum:	1601 - Trapphall				NTA:	6,60	m²			
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak					6,6m²	2045	20		5 524
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte					6,6m²	2075	50		20 137
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan					6,6m²	2055	30		5 435
60114	Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor					6,6m²	2055	30		10 959

Besiktningsrapport

Sida 9 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd

Mängd Nästa år Intervall, år Föreg. år Kostnad

Förvaltningsenhet

Byggnad

089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA

HUS 1 -

Våning/TRH

TRH 2 -

Rum:	TRH 2 -	NTA:	39,60	m²			
30535	Trapphus h < 2.7 m, helmålning		39,6m²	2045	20		55 064
31252	Cementmosaikgolv, slipning		39,6m²	2075	50		29 403
60534	Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor		39,6m²	2055	30		81 794

Våning/TRH

TRH 3 -

Rum:	1001 - Trapphall	NTA:	7,60	m²			
30516	Entré/Trapphus > 20 m2, målning exkl. tak		7,6m²	2045	20		2 975
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		7,6m²	2075	50		23 188
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan		7,6m²	2055	30		6 259
60514	Entré/Trapphus > 20 m2, byte elinstall. led med sensor		7,6m²	2055	30		14 364
Rum:	1002 - Hiss	NTA:	4,00	m²			
30145	Rum h < 2.75 m yta > 40 m2, helmålning		4,0m²	2055	30		23 220
60111	Rum < 10 m2, byte elinstallationer led		4,0m²	2055	30		11 880
Rum:	1003 - Sluss	NTA:	5,00	m²			
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning		5,0m²	2040	15		3 240
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		5,0m²	2035	10		378
35971	Dörr/portautomatik, byte komplett		2,0 st	2040	15		63 666
60474	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor		5,0m²	2055	30		5 940
Rum:	1004 - Sop	NTA:	33,00	m²			
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		33,0m²	2045	20		13 365
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		33,0m²	2045	20		2 495
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		33,0m²	2055	30		27 176
Rum:	1005 - Hiss	NTA:	11,70	m²			
30126	Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, målning exkl. tak		11,7m²	2045	20		8 213
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		11,7m²	2075	50		35 697
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan		11,7m²	2055	30		9 635
60124	Rum 10-20 m2, byte elinstall. led med sensor		11,7m²	2055	30		18 164
Rum:	1006 - Barnv.FRD Rullst. FRD	NTA:	9,00	m²			
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning		9,0m²	2045	20		5 832
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		9,0m²	2075	50		27 459
60474	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor		9,0m²	2055	30		10 692
Rum:	1101 - Trapphall	NTA:	6,60	m²			
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak		6,6m²	2045	20		5 524
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		6,6m²	2075	50		20 137
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan		6,6m²	2055	30		5 435
60114	Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor		6,6m²	2055	30		10 959
Rum:	1201 - Trapphall	NTA:	6,60	m²			
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak		6,6m²	2045	20		5 524
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		6,6m²	2075	50		20 137
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan		6,6m²	2055	30		5 435
60114	Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor		6,6m²	2055	30		10 959
Rum:	1301 - Trapphall	NTA:	6,60	m²			
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak		6,6m²	2045	20		5 524
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		6,6m²	2075	50		20 137
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan		6,6m²	2055	30		5 435
60114	Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor		6,6m²	2055	30		10 959
Rum:	1401 - Trapphall	NTA:	6,60	m²			
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak		6,6m²	2045	20		5 524
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		6,6m²	2075	50		20 137
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan		6,6m²	2055	30		5 435
60114	Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor		6,6m²	2055	30		10 959

Besiktningsrapport

Sida 10 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
Byggnad					
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA					
HUS 1 -					
Våning/TRH					
TRH 3 -					
Rum: 1501 - Trapphall	NTA: 6,60	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	6,6m²	2045	20		5 524
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,6m²	2075	50		20 137
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,6m²	2055	30		5 435
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	6,6m²	2055	30		10 959
Rum: 1601 - Trapphall	NTA: 6,60	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	6,6m²	2045	20		5 524
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,6m²	2075	50		20 137
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,6m²	2055	30		5 435
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	6,6m²	2055	30		10 959
Rum: 1701 - Trapphall	NTA: 6,60	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	6,6m²	2045	20		5 524
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,6m²	2075	50		20 137
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,6m²	2055	30		5 435
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	6,6m²	2055	30		10 959
Rum: 1702 - FRD	NTA: 48,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	48,0m²	2055	30		19 440
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	48,0m²	2045	20		3 629
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	48,0m²	2055	30		39 528
Rum: 1703 - Fläktrum	NTA: 66,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	66,0m²	2055	30		26 730
31422 Plastgolv med uppvikt sockel, byte 2.0 mm	66,0m²	2055	30		77 517
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	66,0m²	2055	30		54 351
Rum: 1704 - FRD	NTA: 48,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	48,0m²	2055	30		19 440
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	48,0m²	2045	20		3 629
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	48,0m²	2055	30		39 528
Rum: TRH 3 -	NTA: 44,80	m²			
30535 Trapphus h < 2.7 m, helmålning	44,8m²	2045	20		62 294
31252 Cementmosaikgolv, slipning	44,8m²	2075	50		33 264
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	44,8m²	2055	30		92 534
Våning/TRH					
TRH 4 -					
Rum: 1001 - Trapphall	NTA: 17,30	m²			
30516 Entré/Trapphus > 20 m2, målning exkl. tak	17,3m²	2045	20		6 773
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	17,3m²	2075	50		52 782
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	17,3m²	2055	30		14 247
60514 Entré/Trapphus > 20 m2, byte elinstall. led med sensor	17,3m²	2055	30		32 697
Rum: 1002 - Hiss	NTA: 4,30	m²			
30145 Rum h < 2.75 m yta > 40 m2, helmålning	4,3m²	2055	30		24 962
60111 Rum < 10 m2, byte elinstallationer led	4,3m²	2055	30		12 771
Rum: 1003 - FRD	NTA: 51,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	51,0m²	2055	30		20 655
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	51,0m²	2045	20		3 856
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	51,0m²	2055	30		41 999
Rum: 1004 - Barnv.FRD Rullst. FRD	NTA: 9,00	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	9,0m²	2045	20		5 832
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	9,0m²	2075	50		27 459
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	9,0m²	2055	30		10 692
Rum: 1005 - FRD	NTA: 14,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	14,0m²	2055	30		5 670

Besiktningsrapport

Sida 11 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA	HUS 1 -				
Våning/TRH					
TRH 4 -					
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	14,0m²	2045	20		1 058
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	14,0m²	2055	30		11 529
Rum: 1006 - Sluss	NTA: 3,00	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	3,0m²	2040	15		1 944
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	3,0m²	2035	10		227
35971 Dörr/portautomatik, byte komplett	2,0 st	2040	15		63 666
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	3,0m²	2055	30		3 564
Rum: 1007 - FRD	NTA: 31,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	31,0m²	2055	30		12 555
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	31,0m²	2045	20		2 344
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	31,0m²	2055	30		25 529
Rum: 1101 - Trapphall	NTA: 6,60	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	6,6m²	2045	20		5 524
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,6m²	2075	50		20 137
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,6m²	2055	30		5 435
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	6,6m²	2055	30		10 959
Rum: 1102 - WC (Städ)	NTA: 3,10	m²			
30115 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	3,1m²	2045	20		3 222
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	3,1m²	2075	50		9 458
52821 Tvättställ, porslin, byte vitt 450x310 mm	1,0 st	2055	30		6 075
52831 WC-stolar, byte vit	1,0 st	2055	30		7 263
52882 Blandare, byte tvättställ 1-grepp	1,0 st	2045	20		4 131
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	3,1m²	2055	30		5 148
Rum: 1103 - FRD	NTA: 96,90	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	96,9m²	2055	30		39 245
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	96,9m²	2045	20		7 326
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	96,9m²	2055	30		79 797
Rum: 1104 - Teknik El rum	NTA: 41,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	41,0m²	2055	30		16 605
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	41,0m²	2045	20		3 100
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	41,0m²	2055	30		33 764
Rum: 1105 - FRD	NTA: 8,00	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	8,0m²	2055	30		5 184
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	8,0m²	2045	20		605
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	8,0m²	2055	30		9 504
Rum: 1201 - Trapphall	NTA: 6,60	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	6,6m²	2045	20		5 524
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,6m²	2075	50		20 137
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,6m²	2055	30		5 435
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	6,6m²	2055	30		10 959
Rum: 1301 - Trapphall	NTA: 6,60	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	6,6m²	2045	20		5 524
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,6m²	2075	50		20 137
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,6m²	2055	30		5 435
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	6,6m²	2055	30		10 959
Rum: 1401 - Trapphall	NTA: 6,60	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	6,6m²	2045	20		5 524
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,6m²	2075	50		20 137
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,6m²	2055	30		5 435
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	6,6m²	2055	30		10 959
Rum: 1501 - Trapphall	NTA: 6,60	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	6,6m²	2045	20		5 524
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,6m²	2075	50		20 137
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,6m²	2055	30		5 435

Besiktningsrapport

Sida 12 (12)

GOWI - 2024-11-11 14:39:33

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
089 - BRF VATTENTORNET SÖDRA	HUS 1 -				
Våning/TRH					
TRH 4 -					
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	6,6m²	2055	30		10 959
Rum: 1601 - Trapphall	NTA: 6,60	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	6,6m²	2045	20		5 524
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,6m²	2075	50		20 137
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,6m²	2055	30		5 435
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	6,6m²	2055	30		10 959
Rum: 1701 - Trapphall	NTA: 6,60	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	6,6m²	2045	20		5 524
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,6m²	2075	50		20 137
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,6m²	2055	30		5 435
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	6,6m²	2055	30		10 959
Rum: 1801 - Trapphall	NTA: 6,60	m²			
30116 Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	6,6m²	2045	20		5 524
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	6,6m²	2075	50		20 137
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	6,6m²	2055	30		5 435
60114 Rum < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	6,6m²	2055	30		10 959
Rum: 1802 - Fläktrum	NTA: 68,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	68,0m²	2055	30		27 540
31422 Plastgolv med uppvikt sockel, byte 2.0 mm	68,0m²	2055	30		79 866
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	68,0m²	2055	30		55 998
Rum: TRH 4 -	NTA: 60,30	m²			
30535 Trapphus h < 2.7 m, helmålning	60,3m²	2045	20		83 847
31252 Cementmosaikgolv, slipning	60,3m²	2075	50		44 773
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	60,3m²	2055	30		124 550
Lokal: 1100 - Styrelserum/övernattningsrum	LOA: 0,00	m²			
Rum: 1101 - Rum	NTA: 26,50	m²			
30135 Rum h < 2.75 m yta 20-40 m2, helmålning	26,5m²	2040	15		18 245
31323 Parkettgolv, slipning, 2 ggr lackning	26,5m²	2040	15		8 336
52884 Blandare, byte diskbänk 1-grepp	1,0 st	2045	20		5 063
60131 Rum 20-40 m2, byte elinstallationer led	26,5m²	2050	25		34 344
91113 Kombiskåp fristående, byte K/F, 165/90-215/80 l	1,0 st	2040	15		19 251
91531 Ugnar, byte mikrovåg	1,0 st	2040	15		10 800
91541 Diskmaskiner, byte hushåll	1,0 st	2040	15		15 080
91611 Diskbänksbeslag, byte utan blandare, l=1200 mm	1,0 st	2055	30		10 206
Rum: 1102 - WC/Dusch	NTA: 3,90	m²			
30622 Våtrum yta 3-5 m2, byte kakelvägg	3,9m²	2075	50		45 858
31221 Klinkerplattor på golv (VT), byte	3,9m²	2075	50		13 689
33125 Målad takyta 2 ggr latex, strykning	3,9m²	2045	20		390
52821 Tvättställ, porslin, byte vitt 450x310 mm	1,0 st	2055	30		6 075
52831 WC-stolar, byte vit	1,0 st	2055	30		7 263
52871 Dusch och badkarsblandare, byte duschtermostat	1,0 st	2045	20		5 063
52882 Blandare, byte tvättställ 1-grepp	1,0 st	2045	20		4 131
60621 Våtrum 3-5 m2, byte elinstallationer led	3,9m²	2055	30		8 951

2024121806342

Mängdförteckning

Urval: Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Källa för planerat underhåll lika med Planerat underhåll
Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 089

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Gruppering: (Ingen)

Utskriftsnivå: Företag

Atgärd	Mängd
Företag	
37 JM Ramavtal	
Fastighet	
Fastighet	
Arrendeobjekt	

21111	Träpanel, byte 5 % av ytan	295,00 m²
21116	Träpanel, 2 ggr strykning	295,00 m²
21253	Stålblåt profilerad, byte 100 % av ytan	254,00 m²
21256	Stålblåt profilerad, 2 ggr strykning	254,00 m²
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	2635,00 m²
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	2653,00 m²
22111	Sockel betong, lagning 1 m2	29,00 st
22211	Stuprör, byte galv/lack	147,50 m
22221	Hängrännor, byte galv/lack	133,50 m
22411	Taksprång < 0.35 m, byte trä	117,50 m
22532	Fasadstegar, byte galv utan ryggstöd	9,00 m
22631	Ventilationsgaller, byte plåt	5,00 st
22636	Ventilationsgaller, 2 ggr strykning	3,00 st
22686	Luckor övriga < 1 m2, 2 ggr strykning	1,00 st
22916	Undertak träpanel, 2 ggr strykning	10,00 m²
23212	Balkongplatta betong, lagning ovasida	545,00 m²
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	512,00 m²
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	512,00 m²
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	331,00 m
23352	Balkongräcken skivor, byte plexiglas	168,00 m
23531	Balkongskärmar aluminium, byte	66,50 m²
24312	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte komplett 3-glas	6,00 st
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	112,00 st
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	171,00 st
24342	Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	5,00 st
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	87,00 st
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	2,00 st
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	88,00 st
25131	Dörrar stål, komplett byte	4,00 st
25241	Dörrar aluminium med glastruta, komplett byte	11,00 st
25331	Dubbeldörrar stål, komplett byte	2,00 st
26253	Takplåt galv/lack profilerad, byte 100 % av ytan	82,00 m²
26256	Takplåt galv/lack profilerad, 2 ggr strykning	82,00 m²
26321	Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	102,00 m²
26954	Sedumtak, byte låglutande tak <27°	1205,00 m²
27011	Takdetaljer samtliga, byte liten omfattning ca 5 %	1307,00 m²
27241	Takluckor, byte galv/lack 60x60 cm	20,00 st
27251	Rökluckor, byte ca 1 m2	10,00 st
29115	Fasadställningar, murarställning	4203,00 m²
30115	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, helmålning	3,10 m²
30116	Rum h < 2.75 m yta < 10 m2, målning exkl. tak	213,60 m²
30126	Rum h < 2.75 m yta 10-20 m2, målning exkl. tak	22,00 m²
30135	Rum h < 2.75 m yta 20-40 m2, helmålning	26,50 m²
30145	Rum h < 2.75 m yta > 40 m2, helmålning	16,10 m²
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	84,90 m²
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	595,90 m²
30487	Enkla utrymmen > 10 m2, målning exkl.tak och golv	19,00 m²
30516	Entré/Trapphus > 20 m2, målning exkl. tak	53,20 m²
30535	Trapphus h < 2.7 m, helmålning	181,00 m²
30622	Våtrum yta 3-5 m2, byte kakelvägg	3,90 m²
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	464,80 m²
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	337,90 m²
31221	Klinkerplattor på golv (VT), byte	3,90 m²
31252	Cementmosaikgolv, slipning	181,00 m²

Mängdförteckning

Sida 2 (2)

GOWI - 2024-11-11 14:50:06

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostrnad

Gruppering: (Ingen)

Utskriftsnivå: Företag

Åtgärd	Mängd
31323 Parkettgolv, slipning, 2 ggr lackning	26,50 m²
31422 Plastgolv med uppvikt sockel, byte 2.0 mm	189,00 m²
33125 Målad takyta 2 ggr latex, strykning	3,90 m²
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	307,80 m²
35952 Låssystem, byte cylinder >10 st	48,00 st
35971 Dörr/portautomatik, byte komplett	8,00 st
52212 Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW / G1 1/2"	1,00 st
52502 Stammar, byte >2 vån, inkl. våtrum	76,00 st
52821 Tvättställ, porslin, byte vitt 450x310 mm	2,00 st
52831 WC-stolar, byte vit	2,00 st
52871 Dusch och badkarsblandare, byte duschtermostat	1,00 st
52882 Blandare, byte tvättställ 1-grepp	2,00 st
52884 Blandare, byte diskbänk 1-grepp	1,00 st
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW	4,00 st
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	3,00 st
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	4,00 st
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW / DN 32-40	2,00 st
56551 Luftavskiljare, vatten, byte DN 10-40	2,00 st
56812 Radiatorer, byte panelradiator 1200 W	374,00 st
56833 Termostatventiler, byte känslkropp	374,00 st
56834 Termostatventiler, injustering, radiatorventil	374,00 st
56872 Expansionskärl, slutet, byte < 200 liter	2,00 st
57014 OVK- besiktning, FT/FTX-system, lägenheter	4806,00 m²
57225 Fläktaggregat, komplett, byte < 1.5 m³/s med plattvux	3,00 st
57226 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m³/s med plattvux	1,00 st
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m³/s	2,00 st
57373 Värmebatterier, byte 80x80 cm frontarea	4,00 st
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm	2,00 st
57851 Rökgasfläktar, byte 0.5 - 2.5 m³/s	1,00 st
60111 Rum < 10 m², byte elinstallationer led	16,10 m²
60114 Rum < 10 m², byte elinstall. led med sensor	216,70 m²
60124 Rum 10-20 m², byte elinstall. led med sensor	22,00 m²
60131 Rum 20-40 m², byte elinstallationer led	26,50 m²
60474 Enkla utrymmen < 10 m², byte elinstall. led med sensor	84,90 m²
60481 Enkla utrymmen > 10 m², byte elinstallationer led	19,00 m²
60484 Enkla utrymmen > 10 m², byte elinstall. led med sensor	595,90 m²
60514 Entré/Trapphus > 20 m², byte elinstall. led med sensor	53,20 m²
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	181,00 m²
60621 Våtrum 3-5 m², byte elinstallationer led	3,90 m²
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	17,00 st
64711 Kodsystem, byte kodlås, tablå	12,00 st
64712 Kodsystem, byte kodcentral, < 4 lås	2,00 st
69100 Besiktningar,	12,80 Kkr
69122 Brandsäkerhetsbesiktning, 2 000-5 000 m²	1,00 st
69131 Energideklarationer, energidekl. bostäder < 5 000 m	1,00 st
71013 Hissar komplett, byte linhiss	4,00 st
83222 Styr- o reglerenhet datorisera, byte vattenb. värme, stor fast	1,00 st
83224 Styr- o reglerenhet datorisera, byte luftbehandling <3 funkt.	1,00 st
91113 Kombiskåp fristående, byte K/F, 165/90-215/80 l	1,00 st
91531 Ugnar, byte mikrovåg	1,00 st
91541 Diskmaskiner, byte hushåll	1,00 st
91611 Diskbänksbeslag, byte utan blandare, l=1200 mm	1,00 st

Beslut

Datum
2024-02-05

Processnummer
3.5.3.4

Diarienummer
622/2024

Joakim Fornaeus
joakim.fornaeus@jm.se

**Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av
intygsgivare**

Beslut

Boverket beslutar att godkänna Johan Widén, BRFexperterna M&J AB, och Marie-Ann Widén, BRFexperterna M&J AB, som intygsgivare för Brf Vattentornet södra, organisationsnummer 769641-9998.

Ärendet

Brf Vattentornet södra har den 24 januari 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Johan Widén och Marie-Ann Widén som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 30 januari 2024.

Bestämmelser

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

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

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

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

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

Enligt 9 § bostadsrättsförordningen (1991:630) beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 bostadsrättslagen (1991:614). Boverket beslutar även om godkännande av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare enligt 3 kap. 3 a § bostadsrättslagen.

Skäl för beslutet

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

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

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Hans Lindgren
utredare