

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHOLMENS UDDE****Organisationsnummer: 769640-9627****Kommun: Nacka**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

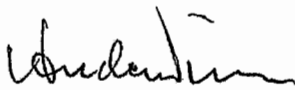
A.	Allmänna förutsättningar	Sida 2
B.	Beskrivning av fastigheten	Sida 2
C.	Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	Sida 6
D.	Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sida 7
E.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sida 9
	Lägenhetstabell	Sida 10
F.	Ekonomisk prognos	Sida 12
G.	Känslighetsanalys	Sida 13
H.	Nyckeltal	Sida 14

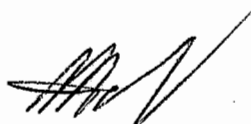
Bifogas av Aareon upprättad 50-årig underhållsplan

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Stockholm 2024-05-14

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVARNHOLMENS UDDE


Anders Willner


Anders Harlin


Göran Olsson

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kvarnholmens Udde har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och 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. 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 fyra flerbostadshus innehållande sammanlagt 64 bostadslägenheter, en bostadsrättslokal (förskola), två uthyrningslokaler samt garage i gemensamhetsanläggning pågår och inflyttning beräknas ske med början under kvartal 4 år 2024 och avslutas under kvartal 2 år 2025.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske med början preliminärt under kvartal 2 år 2024 och avslutas preliminärt under kvartal 2 år 2025, dock senast i samband med sista inflyttning.

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

Årsavgifterna beräknas öka med totalt ca 20 % mellan år 1 till år 5.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad av JM AB har tecknats köpe- och entreprenadkontrakt daterade 2023-11-21. 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 Nordea avseende de långfristiga lån som beräknas upptas för föreningens finansiering.

Bygglövs beviljades 2022-06-29 för bostäder och 2022-11-09 för förskola.

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 6 500 000 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 38:31, Nacka
Adress:	Södra Vägen 59-69, Kvarnholmsvägen 124-126
Tomtens areal:	ca 3 980 kvm
Boarea enligt tabell:	ca 6 726 kvm
Lokalarea:	ca 173 kvm
Byggnadernas utformning:	4 bostadshus i 4-9 våningar samt källare och garage
Antal bostadslägenheter:	64 st
Antal bostadsrättslokal:	1 st (förskola)

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

Parkering

55 garageplatser i gemensamhetsanläggning, varav 16 är laddplatser 1-fas och 2 är laddplatser med 3-fas samt 5 utgör familjeparkering.

4 MC-platser i gemensamhetsanläggning.

5 garageplatser för besökande i gemensamhetsanläggning.

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

Uthyrningslokaler

Föreningen har två lokaler (ca 173m²) för uthyrning i gatuplan på Södra Vägen 59 och 61.

Servitut / Ledningsrätt / Nyttjanderätt

Föreningen förbinder sig att utan ersättning upplåta fastigheten för ändamålet gångväg till förmån för fastighet ägd av Nacka kommun.

Föreningens fastighet ska tillförsäkras förmånsservitut att på intilliggande kommunala fastighet få anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla del av byggnadskonstruktion samt dräneringsledningar.

JM AB förbinder sig att tillse att rättigheten tillskapas utan ersättning för föreningen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet skall att delta i:

Gemensamhetsanläggningar avseende garage med därtill hörande tekniska anordningar, garageramp och gård samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningarna kommer att förvaltas genom samfällighetsförening.

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

Efterarbeten/garantiarbeten eller andra arbeten

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

Visningslägenheter

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

Områdets utbyggnad

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

Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg

Cykelställ

Grönytor, gångvägar, planteringar, lekplats och belysning

Gemensamma anordningar och utrymmen

Byggnaderna kommer att anslutas till fjärrvärme

Undercentral fjärrvärme & vatten, elrum, fläktrum.

Fyra hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar

Styrelserum

Utrymme för källsortering av sopor

Cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd

Kabel för bredband med telefoni och TV

Vatten-/värmemätare

Elmätare

Extra lägenhetsförråd för uthyrning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:

Betongplatta på packad sprängbotten

Stomme:

Betong, stålpelare i fasad

Ytterväggar:

Betong/fasadtegel/puts/träpanel på utfackningsvägg
och puts på betongyttervägg

Innerväggar, lgh skiljande:

Betong alt gipsskivor på stålreglar

Innerväggar, ej bärande:

Gipsskivor på reglar

Innerväggar, bärande:

Betong

Yttertak:

Sedum/papp

Trappor:

Prefabricerade av betong med beläggning av cementmosaik eller klinker

Fönster och fönsterdörrar:

Treglasfönster trä med aluminiumbeklädd utsida, vissa är fasta

Balkonger:

Prefabricerade av betong

Entrépartier:

Trä/aluminium

Lägenhetsytterdörrar:

Säkerhetsdörrar

Värme

Fjärrvärme, vattenburen med radiatorer alternativt handdukstork i Bad/WC.

Ventilation

Bostäder: Mekanisk till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning

Lokaler: Mekanisk till- och frånluftsventilation.

Varmvatten

Mätare för individuell varmvattenmätning till varje lägenhet.

Hushållsel

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

Bredband med telefoni och TV

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

Kyla

Kylaggregat planeras för bostadsrättslokalen.

BRF KVARNHOLMENS UDDE

Kortfattad rumsbeskrivning, bostäder

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Kapprum/hall	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat Avtorkbart stänkskydd	Målat	Spishäll och ugn Kyl/frys, vissa lägenheter har två kyl-/frysskåp Diskmaskin Mikrovågsugn Spiskåpa Kökssnickerier
Övriga rum	Parkett	Målat	Målat	Skåpinredning
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Hylla, klädstång
Bad/dusch WC/dusch	Klinker	Kakel	Målat	Sanitetsutrustning Skåpinredning Duschskärm Kombimaskin Tvättmaskin och torktumlare, placerade i badrum Handdukstork Torkställning
Tvätt	Klinker	Kakel	Målat	Skåpinredning Tvättmaskin och torktumlare
WC	Klinker	Målat	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>
Rum	Parkett / klinker	Målat	Undertak av ljudabsorbenter	Toalett, avsättning för pentry

Kortfattad rumsbeskrivning, förskola

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Entre	Klinker	Målat	Undertak	
RWC	Klinker	Målat	Undertak	
Storkök	Klinker		Undertak	Spishäll och ugn Kyl/frys Diskmaskin Spiskåpa/Spisfläkt
Kontor/personalrum	Plastmatta	Målat	Undertak	
Atelje/allrum /grupprum	Plastmatta	Målat Akustikpanel	Undertak	
WC/dusch	Plastmatta Klinker (personal)	Kakel	Undertak	Sanitetsutrustning

Försäkring

Föreningen har tecknat en styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastighet är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenörens försorg.

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

Vid ibruktagande kommer föreningens hus att vara fullvärdesförsäkrade.

C. KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Fastighetsförvärv och nybyggnadskostnad enligt köpe- och entreprenadkontrakt. *) 602 075 000 kr

Ospecificerat (kassa) 10 000 kr

Beräknad anskaffningskostnad 602 085 000 kr

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

Uppskattat taxeringsvärde (tkr)

Uppskattningen baseras på Förenklad fastighetstaxering 2022 - 2024, värdeområde 0182291

Taxeringsvärde bostäder, byggnad ca 174 500 tkr

Taxeringsvärde bostäder, mark ca 78 400 tkr

Taxeringsvärde lokaler ca 26 100 tkr

Taxeringsvärde garage ca 9 600 tkr

D. FINANSIERINGSPLAN OCH BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Årliga kostnader avser år 1.

Kapitalkostnader (inkl amortering)

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

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

Lån	Belopp Kr	Bindnings- tid 2) år	Ränta 3) %	Ränte- kostnad Kr	Ränte- garanti 4) 1,0%	Amortering 1) Kr	Kapital- kostnad Kr
Bottenlån	26 300 000	1	4,70%	1 236 100	-263 000		973 100
Bottenlån	26 300 000	2	4,60%	1 209 800	-263 000		946 800
Bottenlån	26 300 000	3	4,60%	1 209 800	-263 000		946 800
Bottenlån	26 300 000	4	4,50%	1 183 500	-263 000		920 500
Amortering						736 000	736 000
S:a lån	105 200 000			4 839 200	-1 052 000	736 000	4 523 200
Insatser	106 680 000						
Upplåtelseavgifter	390 205 000						
S:a finansiering	602 085 000						

Summa kapitalkostnader år 1 (inkl amortering)**4 523 200**

- 1) Beräknad lånetid 50 år.
- 2) Lånens bindningstid beräknas preliminärt fördelas mellan 1 år och 4 år. Beroende på räntevillkor och andra förutsättningar vid slutplacering kan annan kombination av bindningstider och fördelning av lånebelopp bli aktuell. Därefter erbjuds förlängning under ny bindningstid till då gällande villkor.
- 3) Genomsnitt av antagna räntor för föreningens samtliga lån: 4,60%
Genomsnitt av aktuella räntor per 2024-04-22: 4,11%
Antagen genomsnittsränta innehåller en räntereserv på: 0,49%
- 4) JM AB lämnar en begränsad räntegaranti till föreningen innebärande att JM AB ska ersätta föreningen för räntekostnader överstigande en ränta om 3,7% (bindningstid 1 år), 3,6% (bindningstid 2 år), 3,6% (bindningstid 3 år), 3,5% (bindningstid 4 år) under respektive låns första bindningstid.
Garantin är begränsad till max 1 %-enhet per lån och år för respektive lån.
Dvs. JM AB ersätter räntekostnader för räntesatser upp till maximalt 4,7% för lånet med 1 års bindningstid, upp till maximalt 4,6% för lånet med 2 års bindningstid, upp till maximalt 4,6% för lånet med 3 års bindningstid och upp till maximalt 4,5% för lånet med 4 års bindningstid.
Räntekostnader till den del de understiger en räntesats om 3,7% (bindningstid 1 år), 3,6% (bindningstid 2 år), 3,6% (bindningstid 3 år), 3,5% (bindningstid 4 år) ersätts inte.
Lånens räntesats respektive räntegarantins slutliga belopp kommer att fastställas i samband med utbetalning av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras därefter av JM AB i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen.
Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt denna ekonomiska plan.

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

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

2 226 tkr

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

38 717 kr/kvm boarea och lokalarea.

Avsättningar

Föreningens fastighetsunderhåll a)

30 kr/kvm

206 970

Driftskostnader b)

Ekonomisk förvaltning c)	90 000	
Styrelsearvode	30 000	
Revisionsarvode	25 000	
Administrationskostnad inkl sociala kostnader styrelsearvode	25 000	
Vattenavgifter	460 000	
Värmeavgifter	780 000	
Elavgifter (exkl hushållsel)	250 000	
Elavgifter (hushållsel)	322 015	
Sophämtning (hushållssopor)	90 000	
Teknisk förvaltning inkl fastighets- och trädgårdsskötsel, städning, sophämtning (källsortering), jour, snöröjning samt sandning c)	370 000	
Besiktning och service hissar d)		
Gemensamhetsanläggning e)	50 000	
Bredband med telefoni och TV (grundleverans)	179 400	
Försäkringar	33 000	
Väderprognosstyrning	28 000	
Köldmediekontroll	8 800	
Serviceavtal	40 000	
Parkeringsoperatör	117 000	
Driftsreserv	61 520	
Summa driftskostnader		2 959 735
Övriga kostnader		
Fastighetsavgift bostäder f)		
Fastighetsskatt garage	96 000	
Fastighetsskatt lokaler	261 000	
		357 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA KOSTNADER exkl avskrivningar**8 046 905**

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

161 695 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. Föreningen tecknar separata avtal med sidoentreprenör gällande städning, källsortering, trädgårdsskötsel, snöröjning och sandning.

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 gemensamhetsanläggningarna från tillträdesdagen av föreningens fastighet till övertagande av gemensamhetsanläggning mot ersättning av 50 000 kr per år.

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

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

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

Årsavgift lägenhet/lokal	6 726	kvm		5 388 535
Årsavgift bredband				179 400
Årsavgift varmvatten ¹				161 695
Årsavgift hushållsel ¹				322 015
Hyra uthyrningslokaler ²	173	kvm	2 500 kr/kvm och år	432 500
Fastighetsskatt uthyrningslokaler				47 000
Ev. fastighetsskatt förskola				214 000
Hyra garage	30	st	1 600 kr/plats och mån	576 000
Hyra garage ³	2	st	1 280 kr/plats och mån	30 720
Hyra garage, laddplatser 1-fas ⁴	16	st	1 900 kr/plats och mån	364 800
Hyra garage, mc-platser	4	st	500 kr/plats och mån	24 000
Hyra garage, familjeparkering	5	st	2 400 kr/plats och mån	144 000
Hyra garage, laddplatser 3-fas ³⁴	2	st	1 760 kr/plats och mån	42 240
Gästparkering	5	st		
Hyra extra förråd	50	kvm	200 kr/kvm/mån	120 000

SUMMA BERÄKNADE ÅRLIGA INTÄKTER**8 046 905**

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

¹ I årsavgift varmvatten och årsavgift hushållsel ingår mervärdesskatt.

² Entreprenören garanterar hyresintäkterna för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att totalintäkten garanteras.
Eventuell mervärdesskatt tillkommer på hyran.

³ Mervärdesskatt tillkommer på hyran.

⁴ Ca 30% av projektets garage och p-platser utrustas med 1-fas 16A & 3-fas ladduttag. Avgifter för el inklusive mervärdesskatt tillkommer och belastar laddplatsens hyresgäst.

LÄGENHETSTABELL

BRF KVARNHOLMENS UDDE

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	NETTOSKULD- SÄTTNING LGH ⁴⁾	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT BREDBAND ⁵⁾	ÅRSAVGIFT TOTAL		ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT		
	BOA/LOA	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾					LGH	BREDBAND ⁵⁾		Lgh inkl bredband	VARMVATTEN ⁶⁾	HUSHÅLLSEL ⁹⁾				
															per mån	per mån	per mån	per mån
	cirka ¹⁾ kvm			%	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr	
51001	92	2 RK	M	1,3292%	1 418 000	3 572 000	4 990 000	1 398 200	71 625	5 969	2 760	230	74 385	6 199	1 577	131	3 055	255
51002	60	2 RK	M	0,9964%	1 063 000	2 627 000	3 690 000	1 048 100	53 693	4 474	2 760	230	56 453	4 704	1 577	131	3 055	255
51003	40	1 RK	M	0,7687%	820 000	1 670 000	2 490 000	808 600	41 419	3 452	2 760	230	44 179	3 682	1 229	102	3 055	255
51004	69	2 RK	M	1,0902%	1 163 000	2 827 000	3 990 000	1 146 800	58 745	4 895	2 760	230	61 505	5 125	1 577	131	3 055	255
51101	103	3 RK		1,4642%	1 562 000	4 428 000	5 990 000	1 540 200	78 898	6 575	2 760	230	81 658	6 805	1 875	156	4 015	335
51102	59	2 RK		0,9861%	1 052 000	2 938 000	3 990 000	1 037 300	53 138	4 428	2 760	230	55 898	4 658	1 577	131	3 055	255
51103	59	2 RK		0,9861%	1 052 000	2 938 000	3 990 000	1 037 300	53 138	4 428	2 760	230	55 898	4 658	1 577	131	3 055	255
51104	68	2 RK		1,0799%	1 152 000	3 338 000	4 490 000	1 135 900	58 189	4 849	2 760	230	60 949	5 079	1 577	131	3 055	255
51105	134	5 RK		1,8270%	1 949 000	6 241 000	8 190 000	1 921 800	98 446	8 204	2 760	230	101 206	8 434	2 771	231	5 355	446
51201	103	3 RK		1,4642%	1 562 000	4 928 000	6 490 000	1 540 200	78 898	6 575	2 760	230	81 658	6 805	1 875	156	4 015	335
51202	59	2 RK		0,9861%	1 052 000	3 238 000	4 290 000	1 037 300	53 138	4 428	2 760	230	55 898	4 658	1 577	131	3 055	255
51203	59	2 RK		0,9861%	1 052 000	3 238 000	4 290 000	1 037 300	53 138	4 428	2 760	230	55 898	4 658	1 577	131	3 055	255
51204	68	2 RK		1,0799%	1 152 000	3 638 000	4 790 000	1 135 900	58 189	4 849	2 760	230	60 949	5 079	1 577	131	3 055	255
51205	134	5 RK		1,8270%	1 949 000	6 541 000	8 490 000	1 921 800	98 446	8 204	2 760	230	101 206	8 434	2 771	231	5 355	446
51301	103	3 RK		1,4642%	1 562 000	5 428 000	6 990 000	1 540 200	78 898	6 575	2 760	230	81 658	6 805	1 875	156	4 015	335
51302	59	2 RK		0,9861%	1 052 000	3 438 000	4 490 000	1 037 300	53 138	4 428	2 760	230	55 898	4 658	1 577	131	3 055	255
51303	59	2 RK		0,9861%	1 052 000	3 438 000	4 490 000	1 037 300	53 138	4 428	2 760	230	55 898	4 658	1 577	131	3 055	255
51304	68	2 RK		1,0799%	1 152 000	3 838 000	4 990 000	1 135 900	58 189	4 849	2 760	230	60 949	5 079	1 577	131	3 055	255
51305	134	5 RK		1,8270%	1 949 000	7 041 000	8 990 000	1 921 800	98 446	8 204	2 760	230	101 206	8 434	2 771	231	5 355	446
51401	103	4 RK	M	1,4848%	1 584 000	6 406 000	7 990 000	1 561 900	80 010	6 668	2 760	230	82 770	6 898	2 323	194	4 855	405
51402	86	4 RK	M	1,3086%	1 396 000	7 594 000	8 990 000	1 376 500	70 514	5 876	2 760	230	73 274	6 106	2 323	194	4 855	405
51403	95	4 RK		1,4014%	1 495 000	5 495 000	6 990 000	1 474 100	75 514	6 293	2 760	230	78 274	6 523	2 323	194	4 855	405
51501	129	5 RK		1,7754%	1 894 000	9 596 000	11 490 000	1 867 500	95 668	7 972	2 760	230	98 428	8 202	2 771	231	5 355	446
51502	86	4 RK		1,3086%	1 396 000	6 594 000	7 990 000	1 376 500	70 514	5 876	2 760	230	73 274	6 106	2 323	194	4 855	405
51503	95	4 RK		1,4014%	1 495 000	5 995 000	7 490 000	1 474 100	75 514	6 293	2 760	230	78 274	6 523	2 323	194	4 855	405
51601	129	5 RK		1,7754%	1 894 000	10 596 000	12 490 000	1 867 500	95 668	7 972	2 760	230	98 428	8 202	2 771	231	5 355	446
51602	86	4 RK		1,3086%	1 396 000	7 294 000	8 690 000	1 376 500	70 514	5 876	2 760	230	73 274	6 106	2 323	194	4 855	405
51603	95	4 RK		1,4014%	1 495 000	6 695 000	8 190 000	1 474 100	75 514	6 293	2 760	230	78 274	6 523	2 323	194	4 855	405
61001	98	3 RK	M	1,4117%	1 506 000	3 984 000	5 490 000	1 485 000	76 070	6 339	2 760	230	78 830	6 569	1 875	156	4 015	335
61101	101	4 RK		1,4642%	1 562 000	4 428 000	5 990 000	1 540 200	78 898	6 575	2 760	230	81 658	6 805	2 323	194	4 855	405
61102	98	3 RK		1,4117%	1 506 000	4 484 000	5 990 000	1 485 000	76 070	6 339	2 760	230	78 830	6 569	1 875	156	4 015	335
61201	129	4 RK		1,7548%	1 872 000	6 818 000	8 690 000	1 845 900	94 557	7 880	2 760	230	97 317	8 110	2 323	194	4 855	405
61202	97	3 RK		1,4014%	1 495 000	4 995 000	6 490 000	1 474 100	75 514	6 293	2 760	230	78 274	6 523	1 875	156	4 015	335
61203	57	2 RK		0,9449%	1 008 000	1 982 000	2 990 000	993 900	50 915	4 243	2 760	230	53 675	4 473	1 577	131	3 055	255
61301	129	4 RK		1,7548%	1 872 000	7 118 000	8 990 000	1 845 900	94 557	7 880	2 760	230	97 317	8 110	2 323	194	4 855	405
61302	97	3 RK		1,4014%	1 495 000	5 495 000	6 990 000	1 474 100	75 514	6 293	2 760	230	78 274	6 523	1 875	156	4 015	335
61401	126	5 RK	M	1,7445%	1 861 000	14 129 000	15 990 000	1 835 000	94 001	7 833	2 760	230	96 761	8 063	2 771	231	5 355	446
61501	106	5 RK		1,5364%	1 639 000	9 351 000	10 990 000	1 616 100	82 788	6 899	2 760	230	85 548	7 129	2 771	231	5 355	446
61502	51	3 RK		0,8821%	941 000	3 049 000	3 990 000	927 900	47 531	3 961	2 760	230	50 291	4 191	1 875	156	4 015	335
61503	176	7 RK		2,3050%	2 459 000	7 531 000	9 990 000	2 424 600	124 207	10 351	2 760	230	126 967	10 581	4 135	345	5 355	446
61601	106	5 RK		1,5364%	1 639 000	10 351 000	11 990 000	1 616 100	82 788	6 899	2 760	230	85 548	7 129	2 771	231	5 355	446
61602	132	5 RK		1,8063%	1 927 000	10 063 000	11 990 000	1 900 000	97 335	8 111	2 760	230	100 095	8 341	2 771	231	5 355	446
61701	106	5 RK		1,5364%	1 639 000	12 351 000	13 990 000	1 616 100	82 788	6 899	2 760	230	85 548	7 129	2 771	231	5 355	446
61702	132	5 RK		1,8063%	1 927 000	12 063 000	13 990 000	1 900 000	97 335	8 111	2 760	230	100 095	8 341	2 771	231	5 355	446
61801	106	5 RK		1,5364%	1 639 000	16 351 000	17 990 000	1 616 100	82 788	6 899	2 760	230	85 548	7 129	2 771	231	5 355	446

LÄGENHETSTABELL

BRF KVARNHOLMENS UDDE

Nr	LÄGENHET				INSATS	UPPLÅTELSE- AVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSE- AVGIFT	NETTOSKULD- SÄTTNING LGH ⁴⁾	ÅRSavgift		ÅRSavgift		ÅRSavgift TOTAL		ÅRSavgift		ÅRSavgift						
	BOA/LOA	Storlek ²⁾	Mark	Andelstal ³⁾					LGH	BREDBAND ⁵⁾	Lgh inkl bredband	VARMVATTEN ⁶⁾	HUSHÅLLSEL ⁶⁾										
	cirka ¹⁾ kvm			%										kr	kr	kr	kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr	per mån kr
61802	131	5 RK		1,7960%	1 916 000	16 074 000	17 990 000	1 889 200	96 779	8 065	2 760	230	99 539	8 295	2 771	231	5 355	446					
71001	71	2 RK		1,1108%	1 185 000	3 305 000	4 490 000	1 168 500	59 856	4 988	2 760	230	62 616	5 218	1 577	131	3 055	255					
71002	54	3 RK		0,9139%	975 000	3 315 000	4 290 000	961 300	49 248	4 104	2 760	230	52 008	4 334	1 875	156	4 015	335					
71003	94	4 RK		1,3911%	1 484 000	5 506 000	6 990 000	1 463 300	74 959	6 247	2 760	230	77 719	6 477	2 323	194	4 855	405					
71101	75	2 RK		1,1520%	1 229 000	4 061 000	5 290 000	1 211 800	62 078	5 173	2 760	230	64 838	5 403	1 577	131	3 055	255					
71102	54	3 RK		0,9139%	975 000	3 515 000	4 490 000	961 300	49 248	4 104	2 760	230	52 008	4 334	1 875	156	4 015	335					
71103	108	5 RK		1,5570%	1 661 000	7 329 000	8 990 000	1 637 800	83 899	6 992	2 760	230	86 659	7 222	2 771	231	5 355	446					
71201	75	2 RK		1,1520%	1 229 000	4 761 000	5 990 000	1 211 800	62 078	5 173	2 760	230	64 838	5 403	1 577	131	3 055	255					
71202	54	3 RK		0,9139%	975 000	4 015 000	4 990 000	961 300	49 248	4 104	2 760	230	52 008	4 334	1 875	156	4 015	335					
71203	108	5 RK		1,5570%	1 661 000	8 029 000	9 690 000	1 637 800	83 899	6 992	2 760	230	86 659	7 222	2 771	231	5 355	446					
81001	71	2 RK		1,1108%	1 185 000	4 305 000	5 490 000	1 168 500	59 856	4 988	2 760	230	62 616	5 218	1 577	131	3 055	255					
81002	54	3 RK		0,9139%	975 000	2 915 000	3 890 000	961 300	49 248	4 104	2 760	230	52 008	4 334	1 875	156	4 015	335					
81003	94	4 RK		1,3911%	1 484 000	4 506 000	5 990 000	1 463 300	74 959	6 247	2 760	230	77 719	6 477	2 323	194	4 855	405					
81101	75	2 RK		1,1520%	1 229 000	3 861 000	5 090 000	1 211 800	62 078	5 173	2 760	230	64 838	5 403	1 577	131	3 055	255					
81102	54	3 RK		0,9139%	975 000	3 115 000	4 090 000	961 300	49 248	4 104	2 760	230	52 008	4 334	1 875	156	4 015	335					
81103	108	5 RK		1,5570%	1 661 000	6 629 000	8 290 000	1 637 800	83 899	6 992	2 760	230	86 659	7 222	2 771	231	5 355	446					
81201	75	2 RK		1,1520%	1 229 000	4 561 000	5 790 000	1 211 800	62 078	5 173	2 760	230	64 838	5 403	1 577	131	3 055	255					
81202	54	3 RK		0,9139%	975 000	3 315 000	4 290 000	961 300	49 248	4 104	2 760	230	52 008	4 334	1 875	156	4 015	335					
81203	108	5 RK		1,5570%	1 661 000	7 329 000	8 990 000	1 637 800	83 899	6 992	2 760	230	86 659	7 222	2 771	231	5 355	446					
Förskola	928	Förskola		14,2660%	15 219 000	13 606 000	28 825 000	15 006 400	768 730	64 061	2 760	230	771 490	64 291	25 135	2 095	50 055	4 171					
Justering				0,0001%				700	5				5										
SUMMA	6 726	65		100,0000%	106 680 000	390 205 000	496 885 000	105 190 000	5 388 535		179 400		5 567 935		161 695		322 015						

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

Utökat bredband, samtalsavgifter telefoni samt utökad TV.

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

s

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

Lägenhet 61202 har varken mark, balkong eller terrass.

Omfattning framgår av bilaga till ev. förhandsavtal och upplåtelseavtal.

Alla lägenheter har förråd som är upplåtna med bostadsrätt.

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

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

2) Antal rum (R) och kök (K).

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

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

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

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

6) Förbrukningen är baserad på snittförbrukning för respektive lägenhetstyp. Debitering sker efter faktisk förbrukning. Kostnaden för mätning och administration fördelas med lika belopp per lägenhet.

F. EKONOMISK PROGNO**Antaganden:**

Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 2 - år 4.	5,7%							
Höjning årsavgifter (enl. insats), per år, fr.o.m. år 5	2,0%							
Höjning årsavgift (bredband, varmvatten och hushållsel) samt hyror, per år, fr.o.m. år 2	2,0%							
Driftskostnadsökning (inflation), per år	2,0%							
Räntenivå, genomsnitt	4,6%							
Räntegaranti	1,0%							
		Taxeringsvärde FFT 2022, tkr				Uppräkning	Fastighets-	
		Bostäder:	252 900			per år	skatt	
		Garage:	9 600			2,0%	1,0%	
		Uthyrningslokaler & förskola:	26 100			2,0%	1,0%	

År :		1	2	3	4	5	6	10	20
Kalenderår:		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2034	2044
<u>Utbetalningar (exkl. avsättning yttre fond)</u>									
Räntor	tkr	-4 839	-4 805	-4 769	-4 730	-4 688	-4 644	-4 442	-3 756
Räntegaranti	tkr	1 052	783	518	257				
Amorteringar	tkr	-736	-792	-848	-904	-960	-1 016	-1 239	-1 797
Driftskostnader inkl. löpande underhåll *)	tkr	-2 960	-3 019	-3 079	-3 141	-3 204	-3 316	-3 589	-4 375
Fastighetsskatt garage	tkr	-96	-98	-100	-102	-104	-106	-115	-140
Fastighetsskatt uthyrningslokal & förskola	tkr	-261	-266	-272	-277	-283	-288	-312	-380
Fastighetsavgift bostäder	tkr	0	0	0	0	0	0	0	-157
SUMMA UTBETALNINGAR	tkr	-7 840	-8 197	-8 550	-8 897	-9 239	-9 370	-9 697	-10 605
Årsavgift, genomsnitt	kr/kvm BOA	900	947	998	1 051	1 072	1 093	1 183	1 443
<u>Inbetalningar</u>									
Årsavgifter	tkr	5 389	5 696	6 021	6 364	6 491	6 621	7 167	8 735
Årsavgift bredband, varmvatten och hushållsel	tkr	663	676	690	704	718	732	793	968
Övriga intäkter	tkr	1 995	2 035	2 076	2 118	2 160	2 203	2 385	2 910
SUMMA INBETALNINGAR	tkr	8 047	8 407	8 787	9 186	9 369	9 556	10 345	12 613
ÅRETS NETTOBETALNINGAR	tkr	207	210	237	289	130	186	648	2 008

Föreningens kassa

Ingående saldo	tkr	10							
KASSABEHÅLLNING	tkr	217	427	664	953	1 083	1 269	3 144	16 774
varav ackumulerad avsättning till fond för fastighetsunderhåll	tkr	207	414	621	828	1 035	1 242	2 070	4 140

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

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

Avskrivning (byggnad)	tkr	-2 226	-2 226	-2 226	-2 226	-2 226	-2 226	-2 226	-2 226
-----------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Bokföringsmässigt resultat	tkr	-1 490	-1 431	-1 348	-1 240	-1 343	-1 231	-546	1 372
----------------------------	-----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	------	-------

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

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

BRF KVARNHOLMENS UDDE

G. KÄNSLIGHETSANALYS

År :		1	2	3	4	5	6	10	20
Årsavgift enligt ekonomisk prognos	tkr	6 052	6 372	6 711	7 068	7 209	7 353	7960	9 703
Årsavgift enligt ekonomisk prognos per kvm BOA		900	947	998	1 051	1 072	1 093	1 183	1 443
Prognosens antagna räntenivå	4,60%								
Prognosens antagna inflationsnivå	2,00%								
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA om:									
Prognosens antagna inflationsnivå och									
Antagen räntenivå + 1%	5,60%	1056	1103	1152	1204	1223	1243	1327	1564
Antagen räntenivå + 2%	6,60%	1213	1258	1306	1357	1375	1393	1471	1685
Antagen räntenivå - 1%	3,60%	743	792	844	898	920	943	1040	1321
Prognosens antagna räntenivå och									
Antagen inflationsnivå + 1%	3,0%	900	953	1009	1068	1096	1124	1244	1612
Antagen inflationsnivå + 2%	4,0%	900	958	1021	1086	1120	1155	1310	1814
Antagen inflationsnivå - 1%	1,0%	900	942	987	1034	1049	1064	1127	1299

I årsavgifter ingår bredband samt preliminär kostnad för varmvatten och hushållsel

H. NYCKELTAL

	kr/BTA ¹	
Anskaffningsvärde	46 932 kr	
	kr/kvm ²	
Anskaffningsvärde	87 271 kr	
Insats och upplåtelseavgift (snittvärde)³	73 875 kr	
Lån och belåningsgrad⁴	15 249 kr	17%
Lån³	15 641 kr	
Årsavgift, inkl bredband exkl varmvatten och hushållsel (snittvärde)³	828 kr	
Årsavgift varmvatten³	24 kr	
Årsavgift hushållsel	48 kr	
Driftskostnad	429 kr	
Kassaflöde	30 kr	
Avskrivning	323 kr	
Fondavsättning	30 kr	
Amortering⁵	184 kr	
Fondavsättning och amortering⁵	214 kr	
Kostnad enligt underhållsplan (50 år)/år	150 kr	

¹ Total bruttoarea uppgår till 12 829 kvm.

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

³ Avser enbart upplåten boarea och upplåten lokalarea.

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

⁵ Beräknad snittvärde utifrån prognos år 1-20.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan dat 2024-05-14 för bostadsrättsföreningen Kvarnholmens Udde, org. nr: 769640-9627.

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.

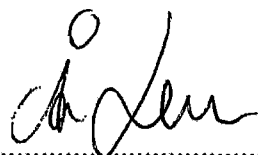
Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt, varför vi anser att denna förutsättning för registrering av planen är uppfylld.

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.

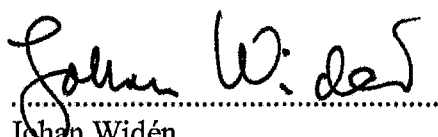
Vi har inte besökt fastigheten men har inhämtat uppgifter från kontrollansvarig enligt bilagan, samt bedömer att lägenheterna kan upplåtas i enlighet med den ekonomiska planen.

Båda intygsgivarna har en ansvarsförsäkring.

Stockholm 2024-05-15



Åsa Lennmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 555 55
102 04 STOCKHOLM



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

Bilaga till granskningsintyg dat 2024-05-15 för Brf Kvarnholmens Udde

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen:

1. Föreningens stadgar	2023-09-18
2. Registreringsbevis	2023-09-18
3. Totalentreprenadkontrakt med bilagor (ej ritningar)	2023-11-21
4. Avtal om tillägg till TE kontrakt daterat 2023-11-21	2024-05-14
5. Köpekontrakt för marken inkl bilagor	2023-11-21
6. Kreditoffert Nordea	2022-06-03
7. Räntor per 2024-04-24	2024-04-24
8. Utdrag från fastighetsregistret	2024-04-19
9. Beräkning av taxeringsvärde	odaterade
10. Bygglövsbeslut bostäder	2022-06-29
11. Bygglövsbeslut förskola	2022-11-9
12. Amorteringsplan	2024-05-14
13. Avsiktsförklaring avs förhyrning av lokal	2015-05-08
14. Areareasammanställning flerbostadshus	2022-11-04
15. Information från kontrollansvarig	2024-05-13
16. Försäkringsbrev Fullgörandeförsäkring entreprenadtid	2023-11-20
17. Försäkringsvillkor entreprenadsäkerhet	2018-01-01
18. Mail återkoppling på synpunkter	2024-05-07
19. Bekräftelse av förrådsareor	odaterad
20. Bekräftelse av antal våningar	odaterad
21. Exploateringsavtal	2015-03-27
22. Förtydligande av försäkringsvillkor	2018-11-07

JW

2024052102037

Förutsättningar

Objekt- och byggnadsförteckning

Underhållsprognos, 50 år

Sammandrag

Per byggdel

Besiktningsrapport

Mängdförteckning

Övrigt

FÖRUTSÄTTNINGAR PRISER

Observera att priserna i underhållsplanen anger *bruttopriser*.

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

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

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

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

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

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

Göteborg 2024-03-25

Aareon

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. $LOA + BOA = UBA = BRA$

2024052102041

Förvaltningsenhet, lista

Urval:		Företag.Företag lika med 37 Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 083			
Förvaltningsenhet	Förvaltningsenhetstyp	BTA	UBA	LOA	BOA
Företag					
37 - JM Ramavtal					
083	BRF KVARNHOLMENS UDDE	6903,00	175,00	6728,00	
Summa	1,00 st	6903,00	175,00	6728,00	

2024052102042

Urval: Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 083

Byggnad	Byggn. år/Ombyggn. år	BOA	LOA	UBA	Antal lgh.	Antal lokaler
Företag						
37 - JM Ramavtal						
Förvaltningsenhet						
083 BRF KVARNHOLMENS UDDE						
F	FÖRRÅD					
M5	HUS M5					
M6	HUS M6					
M7	HUS M7					
M8	HUS M8					
Summa:						

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 **150,00 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 **260,00 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 25-29 avser kostnaderna för underhåll under åren 2025, 2026, 2027, 2028 och 2029.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

Underhållsprognos 50 år - Sammandrag

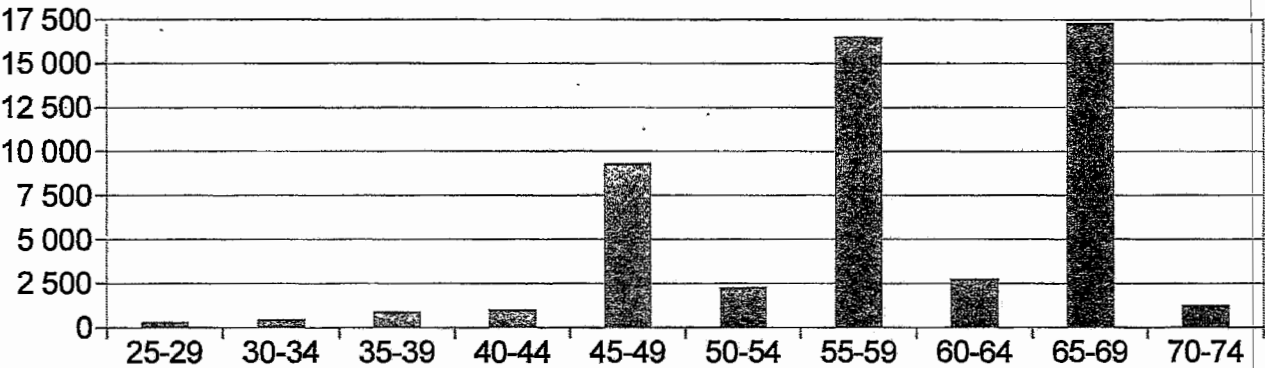
Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktorlika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktornotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 083

Startår: 2025
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering: Sammandrag
Kostnadsfaktor 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Förvaltningsenhet	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
37 - JM Ramavtal												
083 BRF KVARNHOLMENS UDDE	293	447	878	998	9 306	2 261	16 498	2 736	17 284	1 221	150	260

Underhållskostnad



UNDERHÅLLSPROGNOS – 50 år PER BYGGDEL

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

Beträffande kostnader fördelade per åtgärd, hänvisas till besiktningsrapporten.

Underlag till avsättning finns presenterat på två olika sätt:

1. Kronor/år/UBA

Avsättningsbehov för att klara periodens underhåll. (50 år)

I det här fallet **150,00 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 **260,00 Kr/år/UBA**.

Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i 5-årsperioder t ex 25-29 avser kostnaderna för underhåll under åren 2025, 2026, 2027, 2028 och 2029.

Kostnadsläge
2402

Beräkningsunderlagets prisläge
2024-02

Underhållsprognos 50 år - Per byggdel

Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktor notering lika med inkl.moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 083

Startår: 2025
Antal år: 50
Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet
Gruppering:
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl.moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggdel	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kr/år/UBA	Evig kostn./år/UBA
Företag												
37 - JM Ramavtal												
Förvaltningsenhet												
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE												
1 Mark												
11 Gräs- och plantering			57		57		57		57		1	1
12 Hårdgjorda ytor	12	24	25	24	154	12	37	1 836	142	24	7	9
13 Lekytor	11	30	287	30	291	25	36	281	36	286	4	4
14 Ledningar, mark									287		1	1
15 Markkonstruktioner				2			2	226		2	1	1
16 Markkompletteringar	8	17	37	209	349	19	472	17	340	209	5	6
2 Utvändigt												
21 Fasader			33	46	2 539		80		3 478	46	18	22
22 Fasadkompletteringar			9	36	128		374		269	2	2	4
23 Balkonger/skämtak				2	135		48		3 415	2	10	13
24 Fönster			68		68	1 453	68		68		5	47
25 Dörrar entreparti/portar			28		28		818		28		3	4
26 Yttertak							566		899		4	6
27 Enheter på tak						350	567		48		3	5
29 Utvändigt övrigt					1 392		54		1 676		9	11

Underhållsprognos 50 år - Per byggdelt

Startår: 2025

Antal år: 50

Utskriftsnivå: Förvaltningsenhet

Gruppering:

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Byggdelt	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	Kriår/UBA	Evig kostn./år/UBA
3 Invändigt												
30 Invändigt				36	937		463		937	36	7	9
31 Golv			6		160		446		160		2	9
33 Tak invändigt					17		635		17		2	3
35 Dörrar invändigt						97					0	1
5 VVS												
52 Vatten och avlopp				13	43		34		43	13	0	9
56 Värmeanläggningar				97	922		97		3 372	97	13	16
57 Luftbehandling	73	145	73	247	434	73	3 322	145	362	247	15	21
6 EI												
60 EI							2 558				7	12
63 Belysning					711		218		711		5	6
64 Tele					119				119		1	1
69 EI övrigt	189	231	254	231	272	231	254	231	272	231	7	7
7 Transportanordningar												
71 Hissar					549		5 268		549		18	29
8 Styr och övervakning												
83 Styrsystem				26			26			26	0	0
Summa:	293	447	878	998	9 306	2 261	16 498	2 736	17 284	1 221	150	260

2024052102048

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, 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.

Besiktningsrapport

Urval: Egenskaper. Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Egenskaper. Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper. Kostnadsfaktormotering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Företag. Företag lika med 37
Förvaltningsenhet. Förvaltningsenhet lika med 083
Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgård Mängd Nästa år Intervall, år Föreg. år Kostnad

Företag

37 - JM Ramavtal

Förvaltningsenhet

083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE

Markyta: MARK -

11511	Konstgräs byte, <50 m2	46,0m²	2036	11	57 132
12121	Asfalt gångbar, omläggning, maskinläggning 500-1000 m2	219,0m²	2060	35	62 087
12242	Stenmjölsytor, omläggning, maskinläggning 50-200 m2	71,0m²	2028	3	5 463
12347	Betongplattor, byte hela ytan	593,0m²	2060	35	488 336
12377	Betongmarksten, byte hela ytan	594,0m²	2060	35	1 042 470
12413	Granitkantstöd, omsättning >20 m	241,0 m	2060	35	143 154
12442	Träkantstöd, byte 5-20 m avser sarg runt sandlåda	22,0 m	2035	10	13 068
12443	Träkantstöd, byte >20 m avser kantstöd av stål	149,0 m	2060	35	76 437
12523	Trärall, byte >20 m2 avser U3	120,0m²	2045	20	92 340
12523	Trärall, byte >20 m2	32,0m²	2045	20	24 624
12527	Trärall, oijning <10 m2	32,0m²	2028	3	6 350
13101	Lekutrustning sammansatt, byte förskola	182,0m²	2037	12	255 528
13105	Lekutrustning sammansatt, målning förskola	182,0m²	2030	5	14 005
13211	Formbar leksand, byte <5 cm	37,5m²	2027	2	5 721
13221	Strid sand, byte <5 cm	59,0m²	2033	8	4 699
15132	Betongtrappor, lagning 5 % av bruttoyten	14,0m²	2040	15	1 663
15215	Stödmur L-stöd, byte 100 % av ytan	53,0m²	2060	35	217 512
15234	Stödmur knäcksten, byte 100 % av ytan	3,4m²	2060	35	8 078
16111	Nätstängsel, byte stängselnät h <1.5 m	82,0 m	2045	20	129 519
16231	Träplank, byte skärmplank	22,0m²	2045	20	26 136
16263	Smidesstaket, byte 100 % av längden	43,0 m	2055	30	133 515
16265	Smidesstaket, målning smidesräcke	43,0 m	2035	10	29 025
16323	Grindar, byte dubbel h=1,0 m	2,0 st	2045	20	36 531
16413	Belysningsstolpar, byte stolpe h=3-6 m	7,0 st	2055	30	100 548
16441	Belysningspollare, stålstolpe inklusive armatur	10,0 st	2045	20	110 700
16511	Sittmöbler, byte soffa	15,0 st	2040	15	156 533
16512	Sittmöbler, byte bord	4,0 st	2040	15	35 370
16515	Sittmöbler, målning soffa	15,0 st	2028	3	6 460
16516	Sittmöbler, målning bord	4,0 st	2028	3	1 890
16593	Diverse markutrustning, byte cykelställ	6,0 m	2050	25	10 854
22371	Stångkonstruktioner trä, byte pergola	360,0 m	2045	20	119 070
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	91,0 m	2065	40	235 872
26954	Terrassräcke Sedumtak, byte låglutande tak <27° bamvagnstak	13,0m²	2065	40	21 762
63711	Exteriörbelysning led på stolp, byte ledarmatur 24W	7,0 st	2055	30	136 458
63724	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur infälld tak 25 belysning pergola	11,0 st	2055	30	81 081
63731	Exteriörbelysning led mark, byte markarmatur led 11W	11,0 st	2045	20	108 405

System: 35 - LÅS

35952	Låssystem, byte cylinder >10 st Entréer	8,0 st	2050	25	11 124
35952	Låssystem, byte cylinder >10 st Övriga gemensamma lås	62,0 st	2050	25	86 211
64721	Kortsystem, byte beröringsfri kortläsare	10,0 st	2045	20	119 340

System: 52 - STAMMAR

52502	Stammar, byte >2 vån, inkl. våtrum 30% av kostnaden.	64,0 st	2085	60	3 517 603
-------	---	---------	------	----	-----------

Besiktningsrapport

Sida 2 (17)

ENFN - 2024-03-25 10:22:19

Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE					
System: 56 - VÄRME					
14414 Brunnar, byte fettavskiljare FA01-AT	1,0 st	2065	40		143 411
14414 Brunnar, byte fettavskiljare FA01-FA	1,0 st	2065	40		143 411
52212 Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW / G1 1/2" VV01-CP1	1,0 st	2040	15		12 906
52254 Pumpar, dränkbara, avloppspumpstation, 2,3l/s - 1 DR-P01	1,0 st	2045	20		43 133
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW VV01-VVX1:1	1,0 st	2045	20		142 223
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW VS01-VVX1	1,0 st	2045	20		142 223
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW VV01-VVX1:2	1,0 st	2045	20		142 223
56252 Värmeväxlare, byte 150-400 kW VS02-VVX1	1,0 st	2045	20		142 223
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25 VS02-SV21	1,0 st	2040	15		6 602
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25 VV01-SV21	1,0 st	2040	15		6 602
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25 VS01-SV21	1,0 st	2040	15		6 602
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW / DN 32-40 VS01-CP1	1,0 st	2040	15		38 543
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW / DN 32-40 VS02-CP1	1,0 st	2040	15		38 543
56872 Expansionskärl, slutet, byte <200 liter VS02-EXP/AVG1	1,0 st	2065	40		8 735
56872 Expansionskärl, slutet, byte <200 liter VS01-EXP/AVG1	1,0 st	2065	40		8 735
System: 57 - VENT					
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25 LB04-SHGV1	1,0 st	2045	20		28 404
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25 LB01-SHGV1	1,0 st	2045	20		28 404
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25 LB02-SHGV1	1,0 st	2045	20		28 404
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25 LB03-SHGV1	1,0 st	2045	20		28 404
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25 LB05-SHGV1	1,0 st	2045	20		28 404
57223 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med rot vvx LB05 (Förskola)	1,0 st	2055	30		504 333
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvvx LB07 (Hus M5: Lokal 2)	1,0 st	2055	30		332 289
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m3/s med plattvvx LB06 (Hus M5: Lokal 1)	1,0 st	2055	30		332 289
57225 Fläktaggregat, komplett, byte < 1.5 m3/s med plattvvx LB02 (Hus M6)	1,0 st	2055	30		397 562
57225 Fläktaggregat, komplett, byte < 1.5 m3/s med plattvvx LB03 (Hus M6)	1,0 st	2055	30		397 562
57225 Fläktaggregat, komplett, byte < 1.5 m3/s med plattvvx LB04 (Hus M7-M8)	1,0 st	2055	30		397 562
57226 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m3/s med plattvvx LB01 (Hus M5)	1,0 st	2055	30		565 313
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s FF09 (Frånluft från hisschakt hus M8)	1,0 st	2040	15		14 526
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s LB05-FF02 (Frånluft från förskolekök)	1,0 st	2040	15		14 526
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s FF05 (Frånluft från hisschakt hus M5)	1,0 st	2040	15		14 526
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s FF03 (Frånluft från miljörum hus M6)	1,0 st	2040	15		14 526

Besiktningssrapport

Sida 3 (17)

ENFN - 2024-03-25 10:22:19

Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE					
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s FF04 (Frånluft från fettavskiljarrum hus M6)	1,0 st	2040	15		14 526
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s FF06 (Frånluft från hisschakt hus M6)	1,0 st	2040	15		14 526
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m3/s FF08 (Frånluft från hisschakt hus M7)	1,0 st	2040	15		14 526
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
57373 Värmebatterier, byte 80x80 cm frontarea LB05	1,0 st	2055	30		21 222
57373 Värmebatterier, byte 80x80 cm frontarea LB06	1,0 st	2055	30		21 222
57373 Värmebatterier, byte 80x80 cm frontarea LB07	1,0 st	2055	30		21 222
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
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm FF02 (Frånluft från elservisrum hus M6)	1,0 st	2045	20		5 144
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm FF01 (Frånluft från UC)	1,0 st	2045	20		5 144
57831 Kanalfäkt, byte Ø 100-160 mm FF10 (Frånluft från frd till spalt för kylrum i förskolekök./hus M6)	1,0 st	2045	20		5 144
57851 Rökgasfläktar, byte 0.5 - 2.5 m3/s BGF06 (brandgasfläkt nedre trapphus, hus M6)	1,0 st	2045	20		91 166
57851 Rökgasfläktar, byte 0.5 - 2.5 m3/s BGF05 (brandgasfläkt nedre trapphus, hus M5)	1,0 st	2045	20		91 166
57851 Rökgasfläktar, byte 0.5 - 2.5 m3/s LB03-BGF01 (brandgasfläkt lgh hus M6 plan 10-13)	1,0 st	2045	20		91 166
System: 69 - BESIKTNING					
57014 OVK-besiktning, FT/FTX-system, lägenheter	6,728,0m²	2028	3		72 662
69100 Besiktningar	14,9Kk	2026	1		20 115
Lekplatsbesiktning, 4 ggr/år					
69100 Besiktningar	16,6Kk	2026	1		22 410
Hissbesiktning, 4 hissar + 1 plattformshiss					
69123 Brandsäkerhetsbesiktning, 5 000-10 000 m2	1,0 st	2029	4		18 698
69132 Energideklarationer, energidek. bost. 5 000-10 000	1,0 st	2035	10		22 424
System: 71 - HISSAR					
71013 Hissar komplett, byte linhiss	4,0 st	2055	30		5 268 240
71015 Hissar komplett, byte plattformshiss	1,0 st	2045	20		548 573
System: 83 - STYRSYSTEM					
83223 Styr- o reglerenhet datorisera, byte tappvarmvatten	1,0 st	2040	15		26 123
System: RADIATORER -					
56812 Radiatorer, byte panelradiator 1200 W	330,0 st	2065	40		2 432 430
56833 Termostatventiler, byte känslkropp	330,0 st	2045	20		182 655
56834 Termostatventiler, injustering, radiatorventil	330,0 st	2045	20		28 512

2024052102052

Besiktningssrapport

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd		Mängd Nästa år Intervall, år Föreg. år				Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad				
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE		F - FÖRRÅD				
Byggnadsdel: FAS - Samtliga fasader						
21111	Träpanel, byte 5 % av ytan Organowood	33,0m²	2065	40		5 524
21116	Träpanel, 2 ggr strykning Organowood	33,0m²	2035	10		13 811
22211	Stuprör, byte galv/lack	2,5 m	2055	30		5 569
22221	Hängrännor, byte galv/lack	4,0 m	2055	30		4 374
22346	Vindskivor, 2 ggr strykning	15,0 m	2035	10		1 762
22416	Taksprång < 0,35 m, 2 ggr strykning	15,0 m	2035	10		5 670
Byggnadsdel: TAK - Yttertak						
26954	Sedumtak, byte låglutande tak <27°	14,0m²	2065	40		23 436

Besiktningsrapport

Sida 5 (17)

ENFN - 2024-03-25 10:22:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgård	Mängd					Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad								
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE	M5 - HUS M5								
Byggnadsdel: F1 - Fasad mot sydväst									
21213	Aluminiumplåt slät, byte 100 % av ytan	110,0m²	2065	40					117 315
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	140,0m²	2045	20					28 728
21517	Slätputs, 2 ggr strykning silikatfärg	140,0m²	2045	20					35 343
21621	Betongelement, lagning 5 % av ytan	21,0m²	2040	15					4 366
21921	Fasadtvätt, putsfasad	140,0m²	2045	20					17 766
21943	Mjukfogar, byte dillfogar	20,0 m	2045	20					7 020
22631	Ventilationsgaller, byte plåt	1,0 st	2075	50					2 957
23212	Balkongplatta betong, lagning ovasida	41,0m²	2065	40					48 155
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	41,0m²	2065	40					65 313
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	41,0m²	2045	20					10 959
23321	Balkongräcken aluminium, byte med aluminiumfront	45,0 m	2065	40					188 325
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	20,0 st	2050	25					49 140
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	20,0 st	2075	50					399 870
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	2,0 st	2050	50					7 452
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	2,0 st	2075	50					59 454
24341	Aluminiumfönster flerluft, justering	3,0 st	2050	50					13 649
24342	Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50					126 603
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	8,0 st	2050	50					26 568
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	8,0 st	2075	50					222 912
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	11,0 st	2075	50					163 647
25712	Entréparti trä, komplett byte	3,0m²	2055	30					49 734
25716	Entréparti trä, 2 ggr strykning utsida	1,0 st	2035	10					2 160
29114	Fasadställningar, målarställning	350,0m²	2045	20					99 225
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	7,0 st	2045	20					57 740
Byggnadsdel: F2 - Fasad mot nordväst									
21423	Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	9,5m²	2065	40					12 825
Avser takfot									
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	209,0m²	2045	20					42 887
21517	Slätputs, 2 ggr strykning silikatfärg	209,0m²	2045	20					52 762
21921	Fasadtvätt, putsfasad	209,0m²	2045	20					26 522
21943	Mjukfogar, byte dillfogar	26,0 m	2045	20					9 126
22114	Sockel betong, lagning h <0,5 m 100 %	25,5 m	2040	15					723
Avser 5% av ytan, faktor 0,05 används.									
22211	Stuprör, byte galv/lack	27,0 m	2055	30					60 143
22221	Hängrännor, byte galv/lack	27,0 m	2055	30					29 525
22233	Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	3,0 st	2055	30					12 191
23131	Skärmtak plåt, byte	1,5m²	2055	30					4 455
23136	Skärmtak plåt, 2 ggr strykning	1,5m²	2040	15					608
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	13,0 st	2050	50					31 941
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	13,0 st	2075	50					259 916
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	7,0 st	2050	50					26 082
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	7,0 st	2075	50					208 089
25211	Dörrar trä med glasruta, komplett byte	1,0 st	2055	30					27 041
25216	Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	1,0 st	2035	10					999
29114	Fasadställningar, målarställning	237,0m²	2045	20					67 190
Byggnadsdel: F3 - Fasad mot nordost									
21423	Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	5,5m²	2065	40					7 425
Avser takfot									
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	129,0m²	2045	20					26 471
21517	Slätputs, 2 ggr strykning silikatfärg	129,0m²	2045	20					32 566
21921	Fasadtvätt, putsfasad	129,0m²	2045	20					16 370
21943	Mjukfogar, byte dillfogar	15,5 m	2045	20					5 441
22114	Sockel betong, lagning h <0,5 m 100 %	12,5 m	2040	15					354
Avser 5% av ytan, faktor 0,05 används.									
22211	Stuprör, byte galv/lack	9,0 m	2055	30					20 048
22221	Hängrännor, byte galv/lack	16,0 m	2055	30					17 496
22233	Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	1,0 st	2055	30					4 064
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	13,0 st	2050	50					31 941
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	13,0 st	2075	50					259 916
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	1,0 st	2050	50					3 321
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50					27 864
29114	Fasadställningar, målarställning	133,0m²	2045	20					37 706

Besiktningsrapport

Sida 6 (17)

ENFN - 2024-03-25 10:22:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE	M5 - HUS M5				
Byggnadsdel: F4 - Fasad mot sydost					
21113 Träpanel, byte 100 % av ytan	188,0m²	2065	40		392 629
Värmebehandlad					
21213 Aluminiumplåt slät, byte 100 % av ytan	170,0m²	2065	40		181 305
21423 Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	63,0m²	2065	40		85 050
21511 Slätputs, omputsning 10 % av ytan	233,0m²	2045	20		47 812
21517 Slätputs, 2 ggr strykningssilikatfärg	233,0m²	2045	20		58 821
21621 Betongelement, lagning 5 % av ytan	53,0m²	2040	15		11 019
Inkl. sockel					
21921 Fasadtvätt, putsfasad	233,0m²	2045	20		29 568
21943 Mjukfogar, byte dilfogar	26,5 m	2045	20		9 302
22371 Stångkonstruktioner trä, byte	250,0 m	2065	40		140 569
Träraster, värmebehandlad					
22631 Ventilationsgaller, byte plåt	4,0 st	2075	50		11 826
23212 Balkongplatta betong, lagning ovasida	265,0m²	2065	40		311 243
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	228,0m²	2065	40		363 204
23216 Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	228,0m²	2045	20		60 944
23321 Balkongräcken aluminium, byte med aluminiumfront	123,0 m	2065	40		514 755
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	38,5 m	2065	40		99 792
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	18,0 st	2050	50		44 226
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	18,0 st	2075	50		359 883
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	44,0 st	2050	50		163 944
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	44,0 st	2075	50		1 307 988
24341 Aluminiumfönster flerluft, justering	5,0 st	2050	50		22 748
24342 Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	5,0 st	2075	50		211 005
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	24,0 st	2050	50		79 704
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	24,0 st	2075	50		688 736
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	7,0 st	2075	50		104 139
Entréplan					
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	42,0 st	2075	50		624 834
Vid balkonger					
25712 Entréparti trä, komplett byte	13,5m²	2055	30		223 803
3 st					
25716 Entréparti trä, 2 ggr strykning utsida	3,0 st	2035	10		6 480
29114 Fasadställningar, målarställning	282,0m²	2045	20		79 947
29115 Fasadställningar, murarställning	740,0m²	2065	40		229 770
63721 Exteriörbelysning led på vägg, byte ledarmatur vägg 12W	24,0 st	2045	20		197 964
Byggnadsdel: TAK - Yttertak					
26954 Sedumtak, byte låglutande tak <27°	400,0m²	2065	40		669 600
27012 Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	400,0m²	2055	30		172 800
27241 Takluckor, byte galv/lack 60x60 cm	5,0 st	2050	25		51 638
UL					
27251 Rökluckor, byte ca 1 m2	2,0 st	2050	25		59 184
RL					
29123 Takställningar, takfotställning bredd 0,6 m	87,0m²	2055	30		15 738
Våning/TRH					
TRH5 - Trapphus 5					
Rum: 1001 - Rullstol-/Barnvagnsrum	NTA: 16,50	m²			
30487 Enkla utrymmen > 10 m2, målning exkl.tak och golv	16,5m²	2045	20		5 613
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	16,5m²	2045	20		1 247
33734 Underiak akustikplattor, byte 100% av ytan	16,5m²	2055	30		13 588
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte ellinstall led med sensor	16,5m²	2055	30		13 588
Rum: 1101 - Disponibelt	NTA: 18,50	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	18,5m²	2055	30		7 493
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	18,5m²	2045	20		1 399
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte ellinstall led med sensor	18,5m²	2055	30		15 235
Rum: 1201 - Disponibelt	NTA: 18,50	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	18,5m²	2055	30		7 493
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	18,5m²	2045	20		1 399
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte ellinstall led med sensor	18,5m²	2055	30		15 235

Besiktningssrapport

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd		Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad				
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE		M5 - HUS M5				
Våning/TRH						
TRH5 - Trapphus 5						
Rum:	1301 - Brf förråd	NTA:	15,50	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		15,5m²	2055	30	6 278
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		15,5m²	2045	20	1 172
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		15,5m²	2055	30	12 764
Rum:	1302 - WC	NTA:	2,90	m²		
30475	Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning		2,9m²	2045	20	1 879
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning		2,9m²	2035	10	219
52831	WC-stolar, byte vit		1,0 st	2055	30	7 263
52851	Rostfri utrustning, byte utslagsback 490x400 mm		1,0 st	2055	30	9 248
52885	Blandare, byte spolblandare		1,0 st	2055	30	4 860
60474	Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor		2,9m²	2055	30	3 445
Rum:	1701 - Fläktrum	NTA:	209,00	m²		
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning		209,0m²	2055	30	84 645
31422	Plastgolv med uppvikt sockel, byte 2.0 mm		209,0m²	2055	30	245 471
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor		209,0m²	2055	30	172 112
Rum:	TR5 - Trapphus 5	NTA:	276,00	m²		
30536	Trapphus h < 2.7 m, målning exkl. tak		276,0m²	2045	20	350 244
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte		251,0m²	2075	50	765 801
31213	Klinkerplattor på golv (VA), omfogning 10 % av ytan		251,0m²	2045	20	34 563
31842	Trappor av cementmosaik, slipning		25,0m²	2075	50	35 775
33125	Målad takyta 2 ggr latex, strykning		22,0m²	2045	20	2 198
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan		229,0m²	2055	30	188 582
60534	Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor		276,0m²	2055	30	570 078

Besiktningsrapport

Sida 8 (17)

ENFN - 2024-03-25 10:22:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

2024052102056

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad			
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE		M6 - HUS M6			
Byggnadsdel: F1 - Fasad mot sydväst					
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	280,0m²	2045	20	108 108
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	280,0m²	2045	20	113 400
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	9,5m²	2045	20	1 949
21517	Slätputs, 2 ggr strykning silikatfärg	9,5m²	2045	20	2 398
21921	Fasadtvätt, putsfasad	9,5m²	2045	20	1 206
21943	Mjukfogar, byte dilfogar	53,0 m	2045	20	18 603
23212	Balkongplatta betong, lagning ovasida	75,0m²	2065	40	88 088
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	75,0m²	2065	40	119 475
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	75,0m²	2045	20	20 048
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	73,0 m	2065	40	189 216
24276	Träfönster 3-glas fasta < 1 m2, strykning utsida	2,0 st	2035	10	1 107
Entréplan					
24311	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, justering	2,0 st	2050	50	3 402
24312	Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte komplett 3-glas	2,0 st	2075	50	27 918
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	2,0 st	2050	50	4 914
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	2,0 st	2075	50	39 987
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	16,0 st	2050	50	59 616
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	16,0 st	2075	50	475 632
24341	Aluminiumfönster flerluft, justering	1,0 st	2050	50	4 550
24342	Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50	42 201
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	18,0 st	2050	50	59 778
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	18,0 st	2075	50	501 552
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	2,0 st	2075	50	18 009
Vid balkonger					
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50	36 018
Entréplan					
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	17,0 st	2075	50	252 909
Vid balkonger					
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50	59 508
Entréplan					
25211	Dörrar trä med glasruta, komplett byte	2,0 st	2055	30	54 081
25216	Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	2,0 st	2035	10	1 998
29115	Fasadställningar, murarställning	446,0m²	2045	20	138 483
63721	Exteriörbelysning led på vägg, byte ledarmatur vägg 12W	10,0 st	2045	20	82 485
Byggnadsdel: F2 - Fasad mot nordväst					
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	124,0m²	2045	20	47 876
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	124,0m²	2045	20	50 220
21943	Mjukfogar, byte dilfogar	25,5 m	2045	20	8 951
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	3,0 st	2050	50	7 371
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50	59 981
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	9,0 st	2050	50	33 534
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	9,0 st	2075	50	267 543
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	1,0 st	2050	50	3 321
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50	27 864
29115	Fasadställningar, murarställning	160,0m²	2045	20	49 680
Byggnadsdel: F3 - Fasad mot nordost					
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	474,0m²	2045	20	183 011
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	474,0m²	2045	20	191 970
21621	Betongelement, lagning 5 % av ytan	118,0m²	2040	15	24 532
21943	Mjukfogar, byte dilfogar	60,0 m	2045	20	21 060
22631	Ventilationsgaller, byte plåt	4,0 st	2075	50	11 826
23212	Balkongplatta betong, lagning ovasida	15,0m²	2065	40	17 618
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	15,0m²	2065	40	23 895
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	15,0m²	2045	20	4 010
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	19,0 m	2065	40	49 248
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	8,0 st	2050	50	19 656
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	8,0 st	2075	50	159 948
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	25,0 st	2050	50	93 150
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	25,0 st	2075	50	743 175
24341	Aluminiumfönster flerluft, justering	12,0 st	2050	50	54 594
24342	Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	12,0 st	2075	50	506 412
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	3,0 st	2050	50	9 963
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50	83 592

Besiktningsrapport

ENFN - 2024-03-25 10:22:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

2024052102057

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE	M6 - HUS M6				
24371 Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas Vid balkonger	1,0 st	2075	50		9 005
24371 Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas Entréplan	6,0 st	2075	50		54 027
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas Entréplan	6,0 st	2075	50		89 262
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas Vid balkonger	1,0 st	2075	50		14 877
25131 Dörrar stål, komplett byte	1,0 st	2055	30		13 527
25136 Dörrar stål, 2 ggr strykning utsida	1,0 st	2035	10		1 283
29115 Fasadställningar, murarställning	776,0m²	2045	20		240 948
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	3,0 st	2045	20		24 746
Byggnadsdel: F4 - Fasad mot sydost					
21113 Träpanel, byte 100 % av ytan Värmebehandlad	33,0m²	2065	40		68 919
21116 Träpanel, 2 ggr strykning Värmebehandlad, färgad	47,0m²	2035	10		19 670
21213 Aluminiumplåt slät, byte 100 % av ytan	53,0m²	2065	40		56 525
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	353,0m²	2045	20		136 293
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	353,0m²	2045	20		142 965
21611 Betongfasad, lagning 5 % av ytan Sockel	13,0m²	2040	15		2 422
22631 Ventilationsgaller, byte plåt	1,0 st	2075	50		2 957
23212 Balkongplatta betong, lagning ovasida	55,5m²	2065	40		65 185
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	37,0m²	2065	40		58 941
23216 Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	37,0m²	2045	20		9 890
23321 Balkongräcken aluminium, byte med aluminiumfront	27,0 m	2065	40		112 995
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	12,0 m	2065	40		31 104
24276 Träfönster 3-glas fasta < 1 m2, strykning utsida Entréplan	20,0 st	2035	10		11 070
24286 Träfönster 3-glas fasta > 1 m2, strykning utsida Entréplan	1,0 st	2035	10		756
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	22,0 st	2050	50		54 054
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	22,0 st	2075	50		439 857
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	23,0 st	2050	50		85 698
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	23,0 st	2075	50		683 721
24341 Aluminiumfönster flerluft, justering	9,0 st	2050	50		40 946
24342 Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	9,0 st	2075	50		379 809
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	4,0 st	2050	50		13 284
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50		111 456
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas Vid balkonger	10,0 st	2075	50		148 770
25211 Dörrar trä med glasruta, komplett byte	2,0 st	2055	30		54 081
25216 Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	2,0 st	2035	10		1 998
25411 Dubbeldörrar trä med glasruta, komplett byte	1,0 st	2055	30		42 755
25416 Dubbeldörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	1,0 st	2035	10		1 512
29115 Fasadställningar, murarställning	440,0m²	2045	20		136 620
29115 Fasadställningar, murarställning	159,0m²	2065	40		49 370
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	5,0 st	2045	20		41 243
Byggnadsdel: TAK - Yttertak					
26321 Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	304,0m²	2055	30		188 784
26954 Sedumtak, byte låglutande tak <27°	110,0m²	2065	40		184 140
27012 Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	110,0m²	2065	40		47 520
27012 Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	304,0m²	2055	30		131 328
27241 Takluckor, byte galv/lack 60x60 cm UL	2,0 st	2050	25		20 655
27251 Rök luckor, byte ca 1 m2 RL	2,0 st	2050	25		59 184
29123 Takställningar, takfotställning bredd 0,6 m	71,0m²	2055	30		12 844
29123 Takställningar, takfotställning bredd 0,6 m	26,0m²	2065	40		4 703

Besiktningsrapport

Sida 10 (17)

ENFN - 2024-03-25 10:22:19

Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherre Kostnad

Kostnadsläge 2402

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE	M6 - HUS M6				
VånIng/TRH					
TRH6 - Trapphus 6					
Rum: 1001 - Återvinning bostäder	NTA: 19,50	m²			
30487 Enkla utrymmen > 10 m2, målning exkl.tak och golv	19,5m²	2045	20		6 634
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	19,5m²	2045	20		1 474
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% avytan	19,5m²	2055	30		16 058
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	19,5m²	2055	30		16 058
Rum: 1002 - Cykelfrd (i garage)	NTA: 20,50	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	20,5m²	2045	20		8 303
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	20,5m²	2045	20		1 550
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	20,5m²	2055	30		16 882
Rum: 1003 - Sluss	NTA: 18,50	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	18,5m²	2040	15		7 493
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	18,5m²	2035	10		1 399
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	18,5m²	2055	30		15 235
Rum: 1004 - UC	NTA: 23,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	23,0m²	2055	30		9 315
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	23,0m²	2045	20		1 739
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	23,0m²	2055	30		18 941
Rum: 1005 - Elrum	NTA: 15,50	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	15,5m²	2055	30		6 278
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	15,5m²	2045	20		1 172
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	15,5m²	2055	30		12 764
Rum: 1006 - Fettavskiljare	NTA: 29,50	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	29,5m²	2055	30		11 948
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	29,5m²	2045	20		2 230
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	29,5m²	2055	30		24 293
Rum: 1101 - Cykelfrd (i garage)	NTA: 21,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	21,0m²	2045	20		8 505
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	21,0m²	2045	20		1 588
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	21,0m²	2055	30		17 294
Rum: 1102 - Lägenhetsförråd	NTA: 37,50	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	37,5m²	2055	30		15 188
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	37,5m²	2045	20		2 835
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	37,5m²	2055	30		30 881
Rum: 1103 - Lägenhetsförråd	NTA: 48,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	48,0m²	2055	30		19 440
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	48,0m²	2045	20		3 629
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	48,0m²	2055	30		39 528
Rum: 1201 - Cykelfrd (i garage)	NTA: 21,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	21,0m²	2045	20		8 505
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	21,0m²	2045	20		1 588
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	21,0m²	2055	30		17 294
Rum: 1202 - Lägenhetsförråd	NTA: 31,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	31,0m²	2055	30		12 555
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	31,0m²	2045	20		2 344
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	31,0m²	2055	30		25 529
Rum: 1301 - Cykelfrd (i garage)	NTA: 21,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	21,0m²	2045	20		8 505
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	21,0m²	2045	20		1 588
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	21,0m²	2055	30		17 294
Rum: 1302 - Lägenhetsförråd	NTA: 37,50	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	37,5m²	2055	30		15 188
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	37,5m²	2045	20		2 835

2024052102059

Besiktningsrapport

Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherre Kostnad

Kostnadsläge 2402

Åtgärd		Mängd					Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad								
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE		M6 - HUS M6								
Våning/TRH										
TRH6 - Trapphus 6										
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	37,5m²	2055	30						30 881
Rum:	1303 - Fläktrum	NTA: 50,50	m²							
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	50,5m²	2055	30						20 453
31115	Betonggolv, dammbindning/härdning	50,5m²	2045	20						3 818
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	50,5m²	2055	30						41 587
Rum:	1901 - Fläktrum	NTA: 165,00	m²							
30485	Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	165,0m²	2055	30						66 825
31422	Plastgolv med uppvikt sockel, byte 2.0 mm	165,0m²	2055	30						193 793
60484	Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	165,0m²	2055	30						135 878
Rum:	TR6 - Trapphus 6	NTA: 226,00	m²							
30536	Trapphus h < 2.7 m, målning exkl. tak	226,0m²	2045	20						286 794
31211	Klinkerplattor på golv (VA), byte	192,0m²	2075	50						585 792
31213	Klinkerplattor på golv (VA), omfogning 10 % av ytan	192,0m²	2045	20						26 438
31842	Trappor av cementmosaik, slipning	34,0m²	2075	50						48 654
33125	Målad takyta 2 ggr latex, strykning	47,0m²	2045	20						4 695
33734	Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	145,0m²	2055	30						119 408
60534	Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	226,0m²	2055	30						466 803

Besiktningsrapport

Sida 12 (17)

ENFN - 2024-03-25 10:22:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
Byggnad					
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE					
M7 - HUS M7					
Byggnadsdel: F1 - Fasad mot söder					
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	9,0m²	2045	20	3 475
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	9,0m²	2045	20	3 645
21423	Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	4,0m²	2065	40	5 400
Avser takfot					
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	229,0m²	2045	20	46 991
21517	Slätputs, 2 ggr strykning silikatfärg	229,0m²	2045	20	57 811
21921	Fasadivätt, putsfasad	229,0m²	2045	20	29 060
21943	Mjukfogar, byte diffogar	23,0 m	2045	20	8 073
22134	Sockel plåt, byte h <0.5 m 100 %	22,0 m	2040	40	16 632
22211	Stuprör, byte galv/lack	23,0 m	2055	30	51 233
22221	Hängrännor, byte galv/lack	21,0 m	2055	30	22 964
22233	Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	2,0 st	2055	30	8 127
23131	Skärmtak plåt, byte	2,0m²	2055	30	5 940
23136	Skärmtak plåt, 2 ggr strykning	2,0m²	2040	15	810
23212	Balkongplatta betong, lagning ovsida	85,0m²	2065	40	99 833
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	55,0m²	2065	40	87 615
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	55,0m²	2045	20	14 702
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	73,0 m	2065	40	189 216
24271	Träfönster 3-glas fasta < 1 m2, byte komplett	4,0 st	2035	10	25 326
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	4,0 st	2050	50	9 828
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50	79 974
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	10,0 st	2050	50	37 260
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	10,0 st	2075	50	297 270
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	10,0 st	2050	50	33 210
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	10,0 st	2075	50	278 640
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	14,0 st	2075	50	126 063
Entréplan					
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	14,0 st	2075	50	208 278
Entréplan					
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	10,0 st	2075	50	148 770
Vid balkonger					
25211	Dörrar trä med glasruta, komplett byte	4,0 st	2055	30	108 162
25216	Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	4,0 st	2035	10	3 996
29114	Fasadställningar, målarställning	333,0m²	2045	20	94 406
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	10,0 st	2045	20	82 485
Byggnadsdel: F2 - Fasad mot väster					
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	106,0m²	2045	20	40 927
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	106,0m²	2045	20	42 930
21943	Mjukfogar, byte diffogar	10,0 m	2045	20	3 510
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	2,0 st	2050	50	4 914
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	2,0 st	2075	50	39 987
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	3,0 st	2050	50	11 178
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50	89 181
24341	Aluminiumfönster flerluft, justering	3,0 st	2050	50	13 649
24342	Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50	126 603
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	1,0 st	2050	50	3 321
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50	27 864
29115	Fasadställningar, murarställning	134,0m²	2045	20	41 607
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	1,0 st	2045	20	8 249
Byggnadsdel: F3 - Fasad mot norr					
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	310,0m²	2045	20	119 691
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	310,0m²	2045	20	125 550
21621	Betongelement, lagning 5 % av ytan	13,0m²	2040	15	2 703
21943	Mjukfogar, byte diffogar	1,0 m	2045	20	351
22114	Sockel betong, lagning h <0.5 m 100 %	23,5 m	2040	15	666
Avser 5 % av ytan, faktor 0,05 används.					
22211	Stuprör, byte galv/lack	12,0 m	2055	30	26 730
22221	Hängrännor, byte galv/lack	12,5 m	2055	30	13 669
22233	Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	1,0 st	2055	30	4 064
22631	Ventilationsgaller, byte plåt	1,0 st	2075	50	2 957
22681	Luckor övriga < 1 m2, byte plåt	1,0 st	2075	50	2 309
22686	Luckor övriga < 1 m2, 2 ggr strykning	1,0 st	2035	10	554
23131	Skärmtak plåt, byte	5,0m²	2055	30	14 850

Besiktningsrapport

Sida 13 (17)

ENFN - 2024-03-25 10:22:19

Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsäge 2402

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet Byggnad					
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE M7 - HUS M7					
24276 Träfönster 3-glas fasta < 1 m2, strykning utsida Entréplan	1,0 st	2035	10		554
24286 Träfönster 3-glas fasta > 1 m2, strykning utsida Entréplan	2,0 st	2035	10		1 512
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	4,0 st	2050	50		9 828
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50		79 974
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	16,0 st	2050	50		59 616
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	16,0 st	2075	50		475 632
24341 Aluminiumfönster flerluft, justering	3,0 st	2050	50		13 649
24342 Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50		126 603
25211 Dörrar trä med glasruta, komplett byte	2,0 st	2055	30		54 081
25216 Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	2,0 st	2035	10		1 998
29115 Fasadställningar, murarställning	395,0m²	2045	20		122 648
63721 Exteriörbelysning led på vägg, byte ledarmatur vägg 12W	1,0 st	2045	20		8 249
Byggnadsdel: F4 - Fasad mot öster					
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	94,0m²	2045	20		36 293
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	94,0m²	2045	20		38 070
21943 Mjukfogar, byte diffogar	7,0 m	2045	20		2 457
22532 Fasadstegar, byte galv utan ryggstöd	7,0 m	2085	60		17 010
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	2,0 st	2050	50		4 914
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	2,0 st	2075	50		39 987
24341 Aluminiumfönster flerluft, justering	2,0 st	2050	50		9 099
24342 Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	2,0 st	2075	50		84 402
29115 Fasadställningar, murarställning	106,0m²	2045	20		32 913
Byggnadsdel: TAK - Yttertak					
26321 Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	304,0m²	2055	30		188 784
27012 Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	304,0m²	2055	30		131 328
27241 Takluckor, byte galv/lack 60x60 cm UL	2,0 st	2050	25		20 655
27251 Rökluckor, byte ca 1 m2 RL	2,0 st	2050	25		59 184
29123 Takställningar, takfotställning bredd 0,6 m	71,0m²	2055	30		12 844
Våning/TRH					
TRH7 - Trapphus 7					
Rum: 1301 - Cykelfrd	NTA: 125,00	m²			
30487 Enkla utrymmen > 10 m2, målning exkl.tak och golv	125,0m²	2045	20		42 525
31115 Betonggol, dammbindning/hårdning	125,0m²	2045	20		9 450
33115 Målad takyta 1 gg latex, strykning	42,0m²	2045	20		2 778
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	83,0m²	2055	30		68 351
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	125,0m²	2055	30		102 938
Rum: 1302 - Teknik	NTA: 97,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	97,0m²	2055	30		39 285
31115 Betonggol, dammbindning/hårdning	97,0m²	2045	20		7 333
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	97,0m²	2055	30		79 880
Rum: 1303 - Sluss	NTA: 9,40	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	9,4m²	2040	15		6 091
31115 Betonggol, dammbindning/hårdning	9,4m²	2035	10		711
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	9,4m²	2055	30		11 167
Rum: 1304 - Rullstol-/Barnvagnsrum	NTA: 20,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	20,0m²	2045	20		8 100
31115 Betonggol, dammbindning/hårdning	20,0m²	2045	20		1 512
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	20,0m²	2055	30		16 470
Rum: 1305 - Källargång	NTA: 40,00	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	40,0m²	2040	15		16 200
31115 Betonggol, dammbindning/hårdning	40,0m²	2035	10		3 024
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	40,0m²	2055	30		32 940
Rum: 1306 - Lägenhetsförråd	NTA: 54,50	m²			
30487 Enkla utrymmen > 10 m2, målning exkl.tak och golv	54,5m²	2055	30		18 541

IncltXpand

Besiktningsrapport

2024052102061

Besiktningsrapport

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE	M7 - HUS M7				
Våning/TRH					
TRH7 - Trapphus 7					
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	54,5m²	2045	20		4 120
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	54,5m²	2055	30		44 881
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	54,5m²	2055	30		44 881
Rum: 1307 - Fläkttrum	NTA: 54,50	m²			
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	54,5m²	2055	30		22 073
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	54,5m²	2045	20		4 120
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	54,5m²	2055	30		44 881
Rum: 1308 - Lägenhetsförråd	NTA: 108,00	m²			
30487 Enkla utrymmen > 10 m2, målning exkl. tak och golv	108,0m²	2055	30		36 742
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	108,0m²	2045	20		8 165
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	108,0m²	2055	30		88 938
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	108,0m²	2055	30		88 938
Rum: 1309 - Elrum	NTA: 5,30	m²			
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	5,3m²	2055	30		3 434
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	5,3m²	2045	20		401
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	5,3m²	2055	30		6 296
Rum: TR7 - Trapphus 7	NTA: 72,00	m²			
30536 Trapphus h < 2,7 m, målning exkl. tak	72,0m²	2045	20		91 368
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	57,0m²	2075	50		173 907
31213 Klinkerplattor på golv (VA), omfogning 10 % av ytan	57,0m²	2045	20		7 849
31842 Trappor av cementmosaik, slipning	15,0m²	2075	50		21 465
33125 Målad takyta 2 ggr latex, strykning	34,0m²	2045	20		3 397
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	23,0m²	2055	30		18 941
60534 Trapphus h < 2,7 m, byte elinstall. led med sensor	72,0m²	2055	30		148 716

Besiktningsrapport

Sida 15 (17)

ENFN - 2024-03-25 10:22:19

Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgård	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet		Byggnad			
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE		M8 - HUS M8			
Byggnadsdel: F1 - Fasad mot söder					
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	8,0m²	2045	20	3 089
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	8,0m²	2045	20	3 240
21423	Fibercementsklivor, byte 100 % av ytan	4,0m²	2065	40	5 400
Avser takfot					
21511	Slätputs, omputsning 10 % av ytan	209,0m²	2045	20	42 887
21517	Slätputs, 2 ggr strykning silikatfärg	209,0m²	2045	20	52 762
21921	Fasadvätt, putsfasad	209,0m²	2045	20	26 522
21943	Mjukfogar, byte dilfogar	23,0 m	2045	20	8 073
22134	Sockel plåt, byte h <0.5 m 100 %	22,0 m	2040	40	16 632
22211	Stuprör, byte galv/lack	23,0 m	2055	30	51 233
22221	Hängrännor, byte galv/lack	21,0 m	2055	30	22 964
22233	Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	2,0 st	2055	30	8 127
23131	Skärmtak plåt, byte	2,0m²	2055	30	5 940
23136	Skärmtak plåt, 2 ggr strykning	2,0m²	2040	15	810
23212	Balkongplatta betong, lagning ovsida	55,0m²	2065	40	64 598
23213	Balkongplatta betong, lagning undersida	55,0m²	2065	40	87 615
23216	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	55,0m²	2045	20	14 702
23322	Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	65,0 m	2065	40	168 480
24271	Träfönster 3-glas fasta < 1 m2, byte komplett	4,0 st	2035	10	25 326
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	3,0 st	2050	50	7 371
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50	59 981
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	10,0 st	2050	50	37 260
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	10,0 st	2075	50	297 270
24351	Fönsterdörrar aluminium, justering	9,0 st	2050	50	29 889
24352	Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	9,0 st	2075	50	250 776
24371	Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	12,0 st	2075	50	108 054
Entréplan					
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	12,0 st	2075	50	178 524
Entréplan					
24381	Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	10,0 st	2075	50	148 770
Vid balkonger					
25211	Dörrar trä med glasruta, komplett byte	4,0 st	2055	30	108 162
25216	Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	4,0 st	2035	10	3 996
29114	Fasadställningar, målarställning	306,0m²	2045	20	86 751
63721	Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	10,0 st	2045	20	82 485
Byggnadsdel: F2 - Fasad mot väster					
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	111,0m²	2045	20	42 857
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	111,0m²	2045	20	44 955
21611	Betongfasad, lagning 5 % av ytan	7,0m²	2040	15	1 304
Sockel					
21943	Mjukfogar, byte dilfogar	11,0 m	2045	20	3 861
22681	Luckor övriga < 1 m2, byte plåt	2,0 st	2075	50	4 617
22686	Luckor övriga < 1 m2, 2 ggr strykning	2,0 st	2035	10	1 107
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	3,0 st	2050	50	7 371
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50	59 981
24331	Aluminiumfönster 2-luft, justering	3,0 st	2050	50	11 178
24332	Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50	89 181
24341	Aluminiumfönster flerluft, justering	3,0 st	2050	50	13 649
24342	Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50	126 603
29115	Fasadställningar, murarställning	146,0m²	2045	20	45 333
Byggnadsdel: F3 - Fasad mot norr					
21311	Tegel, ommurning 5 % av ytan	190,0m²	2045	20	73 359
21322	Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	190,0m²	2045	20	76 950
21943	Mjukfogar, byte dilfogar	1,0 m	2045	20	351
22114	Sockel betong, lagning h <0.5 m 100 %	24,5 m	2040	15	695
Avser 5% av ytan, faktor 0,05 används.					
23131	Skärmtak plåt, byte	5,0m²	2055	30	14 850
24276	Träfönster 3-glas fasta < 1 m2, strykning utsida	1,0 st	2035	10	554
Entréplan					
24286	Träfönster 3-glas fasta > 1 m2, strykning utsida	2,0 st	2035	10	1 512
Entréplan					
24321	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	4,0 st	2050	50	9 828
24322	Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	4,0 st	2075	50	79 974

Besiktningsrapport

Sida 16 (17)

ENFN - 2024-03-25 10:22:19

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

2024052102064

Åtgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet					
Byggnad					
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE					
M8 - HUS M8					
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	10,0 st	2050	50		37 260
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	10,0 st	2075	50		297 270
24341 Aluminiumfönster flerluft, justering	3,0 st	2050	50		13 649
24342 Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50		126 603
25211 Dörrar trä med glasruta, komplett byte	2,0 st	2055	30		54 081
25216 Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	2,0 st	2035	10		1 998
29115 Fasadställningar, murarställning	246,0 m²	2045	20		76 383
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	1,0 st	2045	20		8 249
Byggnadsdel: F4 - Fasad mot öster					
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	114,0 m²	2045	20		44 015
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	114,0 m²	2045	20		46 170
21943 Mjukfogar, byte dilfogar	10,0 m	2045	20		3 510
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	3,0 st	2050	50		7 371
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	3,0 st	2075	50		59 981
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	1,0 st	2050	50		3 726
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	1,0 st	2075	50		29 727
24341 Aluminiumfönster flerluft, justering	2,0 st	2050	50		9 099
24342 Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	2,0 st	2075	50		84 402
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	2,0 st	2050	50		6 642
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	2,0 st	2075	50		55 728
29115 Fasadställningar, murarställning	135,0 m²	2045	20		41 918
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	1,0 st	2045	20		8 249
Byggnadsdel: TAK - Yttertak					
26321 Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	304,0 m²	2055	30		188 784
27012 Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	304,0 m²	2055	30		131 328
27241 Takluckor, byte galv/lack 60x60 cm	2,0 st	2050	25		20 655
UL					
27251 Rökluckor, byte ca 1 m2	2,0 st	2050	25		59 184
RL					
29123 Takställningar, takfotställning bredd 0,6 m	71,0 m²	2055	30		12 844
Våning/TRH					
TRH8 - Trapphus 8					
Rum:	1301 - Källargång	NTA:	15,00	m²	
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	15,0 m²	2040	15		6 075
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	15,0 m²	2035	10		1 134
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	15,0 m²	2055	30		12 353
Rum:	1302 - Lägenhetsförråd	NTA:	46,00	m²	
30487 Enkla utrymmen > 10 m2, målning exkl.tak och golv	46,0 m²	2055	30		15 649
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	46,0 m²	2045	20		3 478
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	46,0 m²	2055	30		37 881
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	46,0 m²	2055	30		37 881
Rum:	1303 - Rullstol-/Barnvagnsrum	NTA:	15,50	m²	
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	15,5 m²	2045	20		6 278
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	15,5 m²	2045	20		1 172
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	15,5 m²	2055	30		12 764
Rum:	1304 - Lägenhetsförråd	NTA:	23,00	m²	
30487 Enkla utrymmen > 10 m2, målning exkl.tak och golv	23,0 m²	2055	30		7 825
31115 Betonggolv, dammbindning/härdning	23,0 m²	2045	20		1 739
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	23,0 m²	2055	30		18 941
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	23,0 m²	2055	30		18 941
Rum:	TR8 - Trapphus 8	NTA:	82,00	m²	
30536 Trapphus h < 2.7 m, målning exkl. tak	82,0 m²	2045	20		104 058
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	67,0 m²	2075	50		204 417
31213 Klinkerplattor på golv (VA), omfogning 10 % av ytan	67,0 m²	2045	20		9 226
31842 Trappor av cementmosaik, slipning	15,0 m²	2075	50		21 465
33125 Målad takyta 2 ggr latex, strykning	44,0 m²	2045	20		4 396
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	23,0 m²	2055	30		18 941
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	82,0 m²	2055	30		169 371

2024052102065

Besiktningsrapport

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Kostnadsläge 2402

Atgärd	Mängd	Nästa år	Intervall, år	Föreg. år	Kostnad
Förvaltningsenhet	Byggnad				
083 - BRF KVARNHOLMENS UDDE	M8 - HUS M8				
Våning/TRH					
TRH8 - Trapphus 8					

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.

2024052102067

Mängdförteckning

Urval: Egenskaper.Kostnadsfaktor lika med 1,35
Egenskaper.Kostnadsfaktor notering lika med inkl. moms o byggherrekostnad
Egenskaper.Använd kostnadsfaktor på planerat underhåll lika med Ja
Företag.Företag lika med 37
Förvaltningsenhet.Förvaltningsenhet lika med 083

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Gruppering: Byggdelt

Utskriftsnivå: Företag

Atgård	Mängd	Kostnad
Företag		
37 JM Ramavtal		
Fastighet		
Fastighet		
Arrendeobjekt		
11 Gräs- och plantering		
11511 Konstgräs byte, <50 m2	46,00 m²	57132,00
12 Hårdgjorda ytor		
12121 Asfalt gångbar, omläggning, maskinläggning 500-1000 m2	219,00 m²	62086,50
12242 Stenmjölsytor, omläggning, maskinläggning 50-200 m2	71,00 m²	5463,45
12347 Betongplattor, byte hela ytan	593,00 m²	488335,50
12377 Betongmarksten, byte hela ytan	594,00 m²	1042470,00
12413 Granitkantstöd, omsättning >20 m	241,00 m	143154,00
12442 Träkantstöd, byte 5-20 m	22,00 m	13068,00
12443 Träkantstöd, byte >20 m	149,00 m	76437,00
12523 Trätrall, byte >20 m2	152,00 m²	116964,00
12527 Trätrall, oljning <10 m2	32,00 m²	6350,40
13 Lekytor		
13101 Lekutrustning sammansatt, byte förskola	182,00 m²	255528,00
13105 Lekutrustning sammansatt, målning förskola	182,00 m²	14004,90
13211 Formbar leksand, byte <5 cm	37,50 m²	5720,63
13221 Strid sand, byte <5 cm	59,00 m²	4699,35
14 Ledningar, mark		
14414 Brunnar, byte fettavskiljare	2,00 st	286821,00
15 Markkonstruktioner		
15132 Betongtrappor, lagning 5 % av bruttoyta	14,00 m²	1663,20
15215 Stödmur L-stöd, byte 100 % av ytan	53,00 m²	217512,00
15234 Stödmur knäcksten, byte 100 % av ytan	3,40 m²	8078,40
16 Markkompletteringar		
16111 Nätstängsel, byte stängselnät h<1.5 m	82,00 m	129519,00
16231 Träplank, byte skärmplank	22,00 m²	26136,00
16263 Smidesstaket, byte 100 % av längden	43,00 m	133515,00
16265 Smidesstaket, målning smidesräcke	43,00 m	29025,00
16323 Grindar, byte dubbel h=1,0 m	2,00 st	36531,00
16413 Belysningsstolpar, byte stolpe h=3-6 m	7,00 st	100548,00
16441 Belysningspollare, stål stolpe inklusive armatur	10,00 st	110700,00
16511 Sittmöbler, byte soffa	15,00 st	156532,50
16512 Sittmöbler, byte bord	4,00 st	35370,00
16515 Sittmöbler, målning soffa	15,00 st	6459,75
16516 Sittmöbler, målning bord	4,00 st	1890,00
16593 Diverse markutrustning, byte cykelställ	6,00 m	10854,00
21 Fasader		
21111 Träpanel, byte 5 % av ytan	33,00 m²	5524,20
21113 Träpanel, byte 100 % av ytan	221,00 m²	461547,45
21116 Träpanel, 2 ggr strykning	80,00 m²	33480,00
21213 Aluminlumpplåt slät, byte 100 % av ytan	333,00 m²	355144,50
21311 Tegel, ommurning 5 % av ytan	2173,00 m²	838995,30
21322 Tegelfogar, omfogning 25 % av ytan	2173,00 m²	880065,00
21423 Fibercementskivor, byte 100 % av ytan	86,00 m²	116100,00
21511 Slätputs, omputsning 10 % av ytan	1158,50 m²	237724,20
21517 Slätputs, 2 ggr strykning silikatfärg	1158,50 m²	292463,33
21611 Betongfasad, lagning 5 % av ytan	20,00 m²	3726,00
21621 Betongelement, lagning 5 % av ytan	205,00 m²	42619,50
21921 Fasadvätt, putsfasad	1158,50 m²	147013,65

Mängdförteckning

Sida 2 (3)

ENFN - 2024-03-26 10:21:44

Kostnadsfaktor: 1,35 Inkl. moms o byggherrekostnad

Gruppering: Byggdel

Utskriftsnivå: Företag

Åtgärd	Mängd	Kostnad
21943 Mjukfogar, byte dillfogar	312,50 m	109687,50
22 Fasadkompletteringar		
22114 Sockel betong, lagning h <0.5 m 100 %	86,00 m	2438,10
22134 Sockel plåt, byte h <0.5 m 100 %	44,00 m	33264,00
22211 Stuprör, byte galv/lack	96,50 m	214953,75
22221 Hängrännor, byte galv/lack	101,50 m	110990,25
22233 Stuprörsanslutning, byte anslutning med rens	9,00 st	36571,50
22346 Vindskivor, 2 ggr strykning	15,00 m	1761,75
22371 Stångkonstruktioner trä, byte	610,00 m	259638,75
22416 Taksprång < 0.35 m, 2 ggr strykning	15,00 m	5670,00
22532 Fasadstegar, byte galv utan ryggstöd	7,00 m	17010,00
22631 Ventilationsgaller, byte plåt	11,00 st	32521,50
22681 Luckor övriga < 1 m2, byte plåt	3,00 st	6925,50
22686 Luckor övriga < 1 m2, 2 ggr strykning	3,00 st	1660,50
23 Balkonger/skärmtak		
23131 Skärmtak plåt, byte	15,50 m²	46035,00
23136 Skärmtak plåt, 2 ggr strykning	5,50 m²	2227,50
23212 Balkongplatta betong, lagning ovasida	591,50 m²	694716,75
23213 Balkongplatta betong, lagning undersida	506,00 m²	806058,00
23216 Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida	506,00 m²	135253,80
23321 Balkongräcken aluminium, byte med aluminiumfront	195,00 m	816075,00
23322 Balkongräcken aluminium, byte med gallerfront	371,50 m	962928,00
24 Fönster		
24271 Träfönster 3-glas fasta < 1 m2, byte komplett	8,00 st	50652,00
24276 Träfönster 3-glas fasta < 1 m2, strykning utsida	24,00 st	13284,00
24286 Träfönster 3-glas fasta > 1 m2, strykning utsida	5,00 st	3780,00
24311 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, justering	2,00 st	3402,00
24312 Aluminiumfönster 1-luft < 1 m2, byte komplett 3-glas	2,00 st	27918,00
24321 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, justering	124,00 st	304668,00
24322 Aluminiumfönster 1-luft > 1 m2, byte komplett 3-glas	124,00 st	2479194,00
24331 Aluminiumfönster 2-luft, justering	179,00 st	666954,00
24332 Aluminiumfönster 2-luft, byte komplett 3-glas	179,00 st	5321133,00
24341 Aluminiumfönster flerluft, justering	46,00 st	209277,00
24342 Aluminiumfönster flerluft, byte komplett 3-glas	46,00 st	1941246,00
24351 Fönsterdörrar aluminium, justering	81,00 st	269001,00
24352 Fönsterdörrar aluminium, byte komplett 3-glas	81,00 st	2256984,00
24371 Aluminiumfönster fasta < 1 m2, byte komplett 3-glas	39,00 st	351175,50
24381 Aluminiumfönster fasta > 1 m2, byte komplett 3-glas	144,00 st	2142288,00
25 Dörrar entreparti/portar		
25131 Dörrar stål, komplett byte	1,00 st	13527,00
25136 Dörrar stål, 2 ggr strykning utsida	1,00 st	1282,50
25211 Dörrar trä med glasruta, komplett byte	17,00 st	459688,50
25216 Dörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	17,00 st	16983,00
25411 Dubbeldörrar trä med glasruta, komplett byte	1,00 st	42754,50
25416 Dubbeldörrar trä med glasruta, 2 ggr strykning utsida	1,00 st	1512,00
25712 Entréparti trä, komplett byte	16,50 m²	273537,00
25716 Entréparti trä, 2 ggr strykning utsida	4,00 st	8640,00
26 Yttertak		
26321 Takpapp 2-lag, byte SEP 4000 + YEP 2500	912,00 m²	566352,00
26954 Sedumtak, byte låglutande tak <27°	537,00 m²	898938,00
27 Enheter på tak		
27012 Takdetaljer samtliga, byte normal omfattning ca 15 %	1422,00 m²	614304,00
27241 Takluckor, byte galv/lack 60x60 cm	11,00 st	113602,50
27251 Rökluckor, byte ca 1 m2	8,00 st	236736,00
29 Utvändigt övrigt		
29114 Fasadställningar, målarställning	1641,00 m²	465223,50
29115 Fasadställningar, murarställning	3883,00 m²	1205671,50
29123 Takställningar, takfotsställning bredd 0,6 m	326,00 m²	58973,40
30 Invändigt		
30475 Enkla utrymmen < 10 m2, helmålning	17,60 m²	11404,80
30485 Enkla utrymmen > 10 m2, helmålning	1043,00 m²	422415,00
30487 Enkla utrymmen > 10 m2, målning exkl. tak och golv	392,50 m²	133528,50
30536 Trapphus h < 2.7 m, målning exkl. tak	656,00 m²	832464,00

2024052102068

2024052102069

Mängdförteckning

Kostnadsfaktor: 1,35 inkl. moms o byggherrekostnad

Gruppering: Byggdelt

Utskriftsnivå: Företag

Atgård	Mängd	Kostnad
31 Golv		
31115 Betonggolv, dammbindning/hårdning	1079,10 m²	81579,96
31211 Klinkerplattor på golv (VA), byte	567,00 m²	1729917,00
31213 Klinkerplattor på golv (VA), omfogning 10 % av ytan	567,00 m²	78075,90
31422 Plastgolv med uppvikt sockel, byte 2.0 mm	374,00 m²	439263,00
31842 Trappor av cementmosaik, slipning	89,00 m²	127359,00
33 Tak invändigt		
33115 Målad takyta 1 gg latex, strykning	42,00 m²	2778,30
33125 Målad takyta 2 ggr latex, strykning	147,00 m²	14685,30
33734 Undertak akustikplattor, byte 100% av ytan	770,50 m²	634506,75
35 Dörrar invändigt		
35952 Låssystem, byte cylinder >10 st	70,00 st	97335,00
52 Vatten och avlopp		
52212 Cirkulationspump, vatten, byte 0.10 kW/ G1 1/2"	1,00 st	12906,00
52254 Pumpar, dränkbara, avloppspumpstation, 2,3l/s - 1	1,00 st	43132,50
52502 Stammar, byte >2 vän, inkl. våtrum	64,00 st	3517603,20
52831 WC-stolar, byte vit	1,00 st	7263,00
52851 Rostfri utrustning, byte utslagsback 490x400 mm	1,00 st	9247,50
52885 Blandare, byte spolblandare	1,00 st	4860,00
56 Värmeanläggningar		
56252 Värmeväxlare, byte 150-400kW	4,00 st	568890,00
56361 Motoriserad ventil, värme, byte DN 25	3,00 st	19804,50
56371 Shuntgrupp, byte DN 20/25	5,00 st	142020,00
56382 Cirkulationspump, värme, byte 0.55 kW/ DN 32-40	2,00 st	77085,00
56812 Radiatorer, byte panelradiator 1200 W	330,00 st	2432430,00
56833 Termostatventiler, byte känslkropp	330,00 st	182655,00
56834 Termostatventiler, injustering, radiatorventill	330,00 st	28512,00
56872 Expansionskärl, slutet, byte <200 liter	2,00 st	17469,00
57 Luftbehandling		
57014 OVK-besiktning, FT/FTX-system, lägenheter	6728,00 m²	72662,40
57223 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m³/s med rot vvx	1,00 st	504333,00
57224 Fläktaggregat, komplett, byte < 0.5 m³/s med plattvvx	2,00 st	684578,00
57225 Fläktaggregat, komplett, byte < 1.5 m³/s med plattvvx	3,00 st	1192684,50
57226 Fläktaggregat, komplett, byte < 3.0 m³/s med plattvvx	1,00 st	585312,50
57271 Takfläktar, byte Ø 500 mm, 0.1 m³/s	7,00 st	101682,00
57373 Värmebatterier, byte 80x80 cm frontarea	7,00 st	148554,00
57831 Kanalläkt, byte Ø 100-160 mm	3,00 st	15430,50
57851 Rökgasfläktar, byte 0.5 - 2.5 m³/s	3,00 st	273496,50
60 EI		
60474 Enkla utrymmen < 10 m2, byte elinstall. led med sensor	17,60 m²	20908,80
60484 Enkla utrymmen > 10 m2, byte elinstall led med sensor	1435,50 m²	1182134,25
60534 Trapphus h < 2.7 m, byte elinstall. led med sensor	656,00 m²	1354968,00
63 Belysning		
63711 Exteriörbelysning led på stolp, byte ledarmatur 24W	7,00 st	136458,00
63721 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur vägg 12W	73,00 st	602140,50
63724 Exteriörbelysning led på vägg/, byte ledarmatur infälld tak 25	11,00 st	81081,00
63731 Exteriörbelysning led mark, byte markarmatur led 11W	11,00 st	108405,00
64 Tele		
64721 Kortsystem, byte beröringsfri kortläsare	10,00 st	119340,00
69 Ei övrigt		
69100 Besiktningar,	31,50 Kkr	42525,00
69123 Brandsäkerhetsbesiktning, 5 000-10 000 m2	1,00 st	18697,50
69132 Energideklarationer, energidek. bost. 5 000-10 000	1,00 st	22423,50
71 Hissar		
71013 Hissar komplett, byte linhiss	4,00 st	5268240,00
71015 Hissar komplett, byte plattformshiss	1,00 st	548572,50
83 Styrsystem		
83223 Styr- o reglerenhet datorisera, byte tappvarmvatten	1,00 st	26122,50

Beslut

Datum

2024-03-20

Processnummer

3.5.3.4

Diarienummer

1761/2024

Sofia Vårberg

sofia.varberg@jm.se**Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare****Beslut**

Boverket beslutar att godkänna Johan Widén, BRFexperterna M&J AB, och Åsa Lennmor, Advokatfirma Fylgia, som intygsgivare för Brf Kvarnholmens Udde, organisationsnummer 769640-9627.

Ärendet

Brf Kvarnholmens Udde har den 13 mars 2024 ansökt om godkännande av intygsgivarna Johan Widén och Åsa Lennmor som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket den 19 mars 2024.

Bestämmelser

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

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

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

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den 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 Åsa Lennmor 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 Kvarnholmens Udde:s ansökan om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit handläggare Marita Alvsund.

Joacim Möhlnhoff
enhetschef

Marita Alvsund
handläggare