

**Ekonomisk plan**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Kvirkelhusen 1**

**Organisationsnummer: 769639-6881**

Lomma kommun

1. Allmänt
  2. Beskrivning av fastigheten
  3. Föreningens anskaffningskostnad
  4. Preliminär finansieringsplan
  5. Nyckeltal
  6. Driftskostnader
  7. Fastighetsskatt/avgift
  8. Lägenhetsredovisning
  9. Ekonomisk prognos
  10. Känslighetsanalys
- Bilaga 1 Föreningens underhållsplan  
Bilaga 2 Boverkets beslut gällande godkännande av intygsgivare

## 1. ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Kvirkelhusen 1, Lomma kommun, Skåne län, med org.nr. 769639-6881 som registrerats hos Bolagsverket 2021-03-11 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Kvirkelhusen 1 är lagfaren ägare till fastigheten Lomma 25:203 1 i Lomma kommun. Bygglov beviljades 2022-02-01. Bostadsrättsföreningen Kvirkelhusen 1 har förvärvat andelar i Cube House 1 ekonomisk förening och har via denna förening köpt totalentreprenad av CA Entreprenad AB. Detta medför att det skattemässiga anskaffningsvärdet på fastigheten kommer att understiga det bokföringsmässiga anskaffningsvärdet, vilket innebär skattemässiga konsekvenser om bostadsrättsföreningen i framtiden säljer fastigheten. Uppskattad skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt anskaffningsvärde är ca. 85 miljoner kronor.

Föreningens hus planeras bli preliminärt certifierat med Miljöbyggnad Silver. En miljöcertifiering innebär möjlighet för föreningen och dess medlemmar att lyfta så kallade gröna lån. Miljöcertifieringen är avhängd på att villkoren för certifieringen uppfylls och efterlevs. Föreningen ingår ej i någon gemensamhetsanläggning.

Föreningen kommer att redovisa enligt regelverket K2.

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

I enlighet med vad som stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnader för fastighetens förvärv och uppförande av lägenheter på redovisade kostnader i avtal. Som säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter enligt Bostadsrättslagen lämnas borgen av garantigivare godkänd av Bolagsverket. Föreningen kommer att söka tillstånd hos Bolagsverket för att upplåta bostadsrätt och upplåtelse kommer ske efter att tillståndet är erhållet.

Föreningen har ställt betryggande säkerhet hos Bolagsverket för återbetalning av förskott till förhandtecknarna enligt bostadsrättslagens 5 kap 5§. CA Fastigheter AB, eller annat bolag inom koncernen, förbinder sig gentemot bostadsrättsföreningen och dess medlemmar att, genom upplåtelse från bostadsrättsföreningen, på motsvarande villkor som gäller för övriga bostadsrätter, förvärva samtliga de bostadsrätter som inte kunnat upplåtas till annan förutsatt att bostadsrättsföreningen medger att uthyrning av nämnda bostadsrätter får ske till tredje man.

Upplåtelseavtal beräknas skrivas under oktober 2024. Tillträde av lägenheterna beräknas ske i november och december 2024.

Föreningens årliga kostnader fördelas efter lägenheternas andelstal. Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hemförsäkring, hushållsel, varmvatten samt kostnader för tjänster som bredband, telefoni och TV.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Lomma 25:203, Lomma kommun.
Adress:	Strandfuregatan 5, 7 samt 9, Lomma kommun.
Tomtyta:	ca 3 148 kvm
Våningar:	4 st bostadsvåningar samt entréplan
Antal byggnader:	Tre huskroppar
Antal lägenheter:	14 lägenheter per huskropp
Lägenhetsyta:	ca 3 881 kvm BOA, mätning av ytor har skett på ritning, förfrågningsunderlag och bygglovshandlingar. BOA i kostnadskalkylen kan av den anledning avvika något mot färdig produkt.
Byggnadsår:	2024
Gemensamhetsanläggningar:	Inga
Servitut:	Inga
Detaljplan aktnummer:	1262-DP 08/02, LOMMA 25:1 MFL, 0880K-P07/26
Bygglov & startbesked:	Bygglov beviljat 2022-02-01, startbesked gavs 2023-02-10 & 2023-03-27

### **Byggnadsbeskrivning**

Grundläggning:	Källare under merparten av huskroppen.
Bjälklag:	Betongbjälklag
Ytterväggar:	Betong med putsad eller teglad utsida samt utfackningsvägg med putsad utsida
Lägenhetsskiljande väggar:	Betong. Plan 4 lägenhetsskiljandeväggar gips på plätregelstomme.
Taktäckning:	Papp
Balkonger:	Betong
Fönster:	Trä med aluminiumklädd utsida, 3-glas

### **Gemensamma anordningar**

Uppvärmning:	Fjärrvärme, fördelas ut i lägenheterna genom golvvärme.
Ventilation:	I källaren placerat luftbehandlingsaggregat med värmeåtervinning (FTX). Till- och frånluft i samtliga lägenheter.
Vatten/avlopp:	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet.
El:	Individuella elmätare för varje lägenhet. Gemensam mätare för övrig el. Fastigheten har solceller på respektive huskropp.
Internet/TV/telefoni:	Fastigheten är ansluten med fiber.
Hiss:	En hiss i varje byggnadskropp.
Parkering:	Sker i markplan under huskropp samt utanför huskropparna.
Miljörum:	Miljörum i markplan i respektive huskropp.

### **Lägenhetsbeskrivning**

Invändigt tak:	Målade betonginnertak samt plan 4 målade gipsinnertak.
Invändiga väggar:	Målade betong och gipsväggar. Kakel i bad/WC/dusch.
Golv:	Parkettgolv med undantag för entré, bad och WC/D som har klinkerplattor.
Vitvaror:	Electrolux, spiskåpa Franke samt Fjäråskupan (tillval)
Tvättutrustning:	Tvättmaskin och torktumlare enligt planritning.
Klädförvaring/garderober:	Garderober i hall, sovrum och passage enligt planritning.
Utrustning kök:	Kyl och frys, diskmaskin, spiskåpa, mikrovågsugn, spishäll och ugn. Framgår av planritning.
Utrustning badrum:	Dusch, tvättställ/kommod och toalett enligt planritning.

### 3. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Beräknad köpeskilling mark och andelar	89 795 579
Beräknad lagfartskostnad	240 900
Beräknade pantbrevskostnader	876 285
Beräknad kostnad för totalentreprenad	228 655 453
<b>Summa beräknad anskaffningskostnad, kr*</b>	<b>319 568 217</b>
Beräknat rörelsekapital i föreningen	120 000
<b>Att finansiera, kr:</b>	<b>319 688 217</b>

Beräknat skattemässigt anskaffningsvärde är ca 234 000 000 kr.

### 4. PRELIMINÄR FINANSIERINGSPLAN

Taxeringsvärdet beräknas totalt bli 90 400 000 kr  
Av taxeringsvärdet utgör 16 400 000 kr mark och 74 000 000 kr byggnad.

Fastigheten kommer efter färdigställandet att försäkras med fullvärdesklausul som kommer innehålla styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt BRF-tillägg.

	Lån kr	Ränta	Amortering **	Kapitalkostnad inkl amortering
Bottenlån 1 (bindningstid 2 år)**	21 907 116	3,50%	0	766 749
Bottenlån 2 (bindningstid 5 år)**	21 907 116	3,50%	219 071	985 820
Total belåning/genomsnittlig ränta	43 814 232	3,50%		
Insats inkl. upplåtelseavgift*	275 873 985			
Summa finansiering	319 688 217		219 071	1 752 569
<b>Total kapitalkostnad</b>				<b>1 752 569</b>

\* I det fall att föreningen utöver insatserna och upplåtelseavgifterna i denna ekonomiska plan tar ut ytterligare upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp.

\*\* Ovanstående räntekostnader är kalkylerade utifrån offert från Handelsbanken daterad 2024-09-10, med avdrag om 0,1%-enheter för Grönt lån samt med ett påslag om 0,63%-enheter för att täcka in risk för eventuella räntehöjningar fram till att lånen kommer lyftas. Vid teckning av lån kan annan fördelning komma att bli aktuell om det anses gynna föreningen. Säkerhet för lånen skall utgöras av pantbrev. Amortering planeras med progressiv plan och ökar med 1,28 % varje år. Med en amortering år 1 på 219 071 kr innebär detta total amortering av lånet på 100 år.

Avskrivningar: Föreningen skall enligt lag göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte dess likviditet. För närvarande täcks inte kostnaden för avskrivningar i årsavgiften. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften. Avskrivning kommer ske enligt K2. Avskrivning på 1 % av byggnadsvärde vilket ger en avskrivningstid på 100 år.

### 5. NYCKELTAL (SEK)

Genomsnittlig anskaffningskostnad per kvm BOA	82 346
Genomsnittlig belåning per kvm BOA år 1	11 290
Genomsnittlig insats/upplåtelseavgift per kvm BOA	71 087
Genomsnittlig driftkostnader per kvm BOA år 1	413
Genomsnittlig enskild medlems tillkommande driftkostnad per kvm BOA år 1	148
Genomsnittlig årsavgift per kvm BOA år 1	753
Avsättning till underhåll per kvm BOA år 1	45
Avskrivning per kvm BOA år 1	576
Kassaflöde per kvm BOA år 1	4

## 6. DRIFTSKOSTNADER

Kostnader redovisas inkl. moms i förekommande fall

Yta BOA:	3 881		
		kr	kr/kvm BOA
Värme och varmvatten		-274 049	-71
Vatten och avlopp		-263 894	-68
Elektricitet		-119 529	-31
Snöröjning och yttre skötsel		-72 765	-19
Avfall		-100 901	-26
Inre skötsel och service		-101 871	-26
Förvaltning, ekonomisk		-62 093	-16
Försäkringar		-62 481	-16
Administration miljöcertifiering		-31 046	-8
Övrigt/reserv		-38 808	-10
<b>Summa drift</b>		<b>-1 127 437</b>	<b>-291</b>
Individuell förbrukning varmvatten		-145 077	-37
Individuell förbrukning el		-307 359	-79
<b>Summa individuell förbrukning varmvatten och el</b>		<b>-452 436</b>	<b>-117</b>
Administrationskostnader		-7 762	-2
Styrelse- och revisorsarvode		-15 523	-4
<b>Summa administration</b>		<b>-23 285</b>	<b>-6</b>
<b>Summa drift och administration</b>		<b>-1 603 158</b>	<b>-413</b>
<b>Avsättning för yttre underhåll (45 kr/kvm)</b>		<b>-174 636</b>	<b>-45</b>

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning samt uppskattade utifrån erfarenhet från likvärdiga fastigheter. Variationer förekommer liksom att det beräknade värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre.

Kostnader för t.ex. hemförsäkring och avgifter för eventuella fibertjänster som internet, TV och ip-telefoni kommer att betalas separat av respektive lägenhetsinnehavare direkt till leverantör. Kostnader för el och varmvatten betalas separat av respektive lägenhetsinnehavare direkt till föreningen. Varje lägenhet har egna undermätare för el och varmvatten och föreningen debiterar ut kostnaden för el och varmvatten till respektive lägenhetsinnehavare utifrån verklig förbrukning. Dessa kostnader ingår inte i årsavgiften.

## 7. FASTIGHETSSKATT/AVGIFT

Fastighetsskatt/kommunal avgift för flerbostadshus uppgår för närvarande till 0,30 % av taxeringsvärdet, dock f n när denna kalkyl upprättas max 1 630 kr/lägenhet. För nybyggda fastigheter utgår ingen fastighetsskatt/avgift under de 15 första åren.

## 8. LÄGENHETSREDOVISNING

Lån i förening:	11 290 kr/kvm	Avgift baserad på kvm:	70%
Driftskostnader ex finansiering	413 kr/kvm	Avgift baserad på antal lgh:	30%
Årsavgift:	753 kr/kvm		
Ränta förening	3,50%		

	Lgh nr	Area (BOA) *	Andelstal	Rum	Insats (kr)	Uppblåseavgift (kr)	Total insats och upplåtelseavgift (kr)	Insats och upplåtelseavgift (kr/kvm)	Lån i föreningen (kr)	Lån i förening (kr/kvm)	Totalpris inkl lån (kr)	Totalpris inkl lån (kr/kvm)	Årsavgift** (kr)	Avgift till förening (kr/mån)
<b>Hus 1</b>														
Plan 2	1101	88	0,0229	3	5 195 000 kr	95 025 kr	5 290 025 kr	60 457 kr	987 875 kr	11 290 kr	6 277 900 kr	71 747 kr	66 959 kr	5 580 kr
Plan 2	1102	71	0,0199	2	3 995 000 kr	- kr	3 995 000 kr	56 067 kr	795 945 kr	11 290 kr	4 790 945 kr	67 957 kr	58 003 kr	4 834 kr
Plan 2	1103	114	0,0277	4	6 595 000 kr	11 540 kr	6 606 540 kr	57 952 kr	1 287 060 kr	11 290 kr	7 893 600 kr	69 242 kr	80 920 kr	6 743 kr
Plan 2	1104	88	0,0231	3	5 195 000 kr	- kr	5 195 000 kr	58 767 kr	998 036 kr	11 290 kr	6 193 036 kr	70 057 kr	67 433 kr	5 619 kr
Plan 3	1201	88	0,0229	3	5 595 000 kr	58 950 kr	5 653 950 kr	64 617 kr	987 875 kr	11 290 kr	6 641 825 kr	75 907 kr	66 959 kr	5 580 kr
Plan 3	1202	71	0,0199	2	4 395 000 kr	10 155 kr	4 405 155 kr	62 484 kr	795 945 kr	11 290 kr	5 201 100 kr	73 774 kr	58 003 kr	4 834 kr
Plan 3	1203	114	0,0277	4	7 095 000 kr	106 465 kr	7 201 465 kr	63 171 kr	1 287 060 kr	11 290 kr	8 488 525 kr	74 461 kr	80 920 kr	6 743 kr
Plan 3	1204	88	0,0231	3	5 595 000 kr	8 120 kr	5 603 120 kr	63 284 kr	998 036 kr	11 290 kr	6 601 156 kr	74 674 kr	67 433 kr	5 619 kr
Plan 4	1301	88	0,0229	3	5 595 000 kr	89 205 kr	6 084 205 kr	69 525 kr	987 875 kr	11 290 kr	7 072 180 kr	80 825 kr	66 959 kr	5 580 kr
Plan 4	1302	71	0,0199	2	4 795 000 kr	74 100 kr	4 869 100 kr	69 065 kr	795 945 kr	11 290 kr	5 665 045 kr	80 355 kr	58 003 kr	4 834 kr
Plan 4	1303	114	0,0277	4	7 595 000 kr	47 435 kr	7 642 435 kr	67 089 kr	1 287 060 kr	11 290 kr	8 929 495 kr	78 329 kr	80 920 kr	6 743 kr
Plan 4	1304	88	0,0231	3	5 595 000 kr	10 450 kr	5 605 450 kr	67 955 kr	998 036 kr	11 290 kr	7 003 486 kr	79 225 kr	67 433 kr	5 619 kr
Plan 5	1401	108	0,0266	3	12 000 000 kr	178 800 kr	12 178 800 kr	112 721 kr	1 214 804 kr	11 290 kr	13 343 604 kr	124 011 kr	77 548 kr	6 462 kr
Plan 5	1402	105	0,0260	3	12 000 000 kr	38 850 kr	12 038 850 kr	114 875 kr	1 183 192 kr	11 290 kr	13 222 042 kr	126 165 kr	76 073 kr	6 339 kr
<b>Hus 2</b>														
Plan 2	1101	88	0,0229	3	4 995 000 kr	42 350 kr	5 037 350 kr	57 570 kr	987 875 kr	11 290 kr	6 025 225 kr	68 860 kr	66 959 kr	5 580 kr
Plan 2	1102	71	0,0199	2	3 995 000 kr	79 465 kr	4 074 465 kr	57 794 kr	795 945 kr	11 290 kr	4 870 410 kr	69 084 kr	58 003 kr	4 834 kr
Plan 2	1103	114	0,0277	4	6 595 000 kr	16 995 kr	6 611 995 kr	58 000 kr	1 287 060 kr	11 290 kr	7 899 055 kr	69 290 kr	80 920 kr	6 743 kr
Plan 2	1104	88	0,0231	3	4 995 000 kr	37 170 kr	5 032 170 kr	56 975 kr	998 036 kr	11 290 kr	6 030 206 kr	68 215 kr	67 433 kr	5 619 kr
Plan 3	1201	88	0,0229	3	5 595 000 kr	- kr	5 595 000 kr	61 657 kr	987 875 kr	11 290 kr	6 582 875 kr	73 947 kr	66 959 kr	5 580 kr
Plan 3	1202	71	0,0199	2	4 395 000 kr	11 825 kr	4 406 825 kr	62 510 kr	795 945 kr	11 290 kr	5 202 870 kr	73 800 kr	58 003 kr	4 834 kr
Plan 3	1203	114	0,0277	4	7 095 000 kr	- kr	7 095 000 kr	62 287 kr	1 287 060 kr	11 290 kr	8 382 060 kr	73 527 kr	80 920 kr	6 743 kr
Plan 3	1204	88	0,0231	3	5 595 000 kr	134 005 kr	5 729 005 kr	62 545 kr	998 036 kr	11 290 kr	6 727 041 kr	73 835 kr	67 433 kr	5 619 kr
Plan 4	1301	88	0,0229	3	5 595 000 kr	2 895 kr	5 597 895 kr	66 262 kr	987 875 kr	11 290 kr	6 585 770 kr	77 052 kr	66 959 kr	5 580 kr
Plan 4	1302	71	0,0199	2	4 795 000 kr	- kr	4 795 000 kr	68 014 kr	795 945 kr	11 290 kr	5 590 945 kr	79 304 kr	58 003 kr	4 834 kr
Plan 4	1303	114	0,0277	4	7 595 000 kr	98 490 kr	7 693 490 kr	67 487 kr	1 287 060 kr	11 290 kr	8 980 550 kr	78 777 kr	80 920 kr	6 743 kr
Plan 4	1304	88	0,0231	3	5 595 000 kr	18 200 kr	5 613 200 kr	66 100 kr	998 036 kr	11 290 kr	6 611 236 kr	77 390 kr	67 433 kr	5 619 kr
Plan 5	1401	108	0,0266	3	12 000 000 kr	- kr	12 000 000 kr	111 524 kr	1 214 804 kr	11 290 kr	13 214 804 kr	122 814 kr	77 548 kr	6 462 kr
Plan 5	1402	105	0,0260	3	11 600 000 kr	- kr	11 600 000 kr	110 687 kr	1 183 192 kr	11 290 kr	12 783 192 kr	121 977 kr	76 073 kr	6 339 kr
<b>Hus 3</b>														
Plan 2	1101	88	0,0229	3	4 995 000 kr	6 875 kr	5 001 875 kr	57 164 kr	987 875 kr	11 290 kr	5 989 750 kr	68 454 kr	66 959 kr	5 580 kr
Plan 2	1102	71	0,0199	2	4 095 000 kr	4 125 kr	4 099 125 kr	58 144 kr	795 945 kr	11 290 kr	4 895 070 kr	69 434 kr	58 003 kr	4 834 kr
Plan 2	1103	114	0,0277	4	6 695 000 kr	110 525 kr	6 805 525 kr	59 698 kr	1 287 060 kr	11 290 kr	8 092 585 kr	70 988 kr	80 920 kr	6 743 kr
Plan 2	1104	88	0,0231	3	4 995 000 kr	47 000 kr	5 042 000 kr	57 086 kr	998 036 kr	11 290 kr	6 040 036 kr	68 326 kr	67 433 kr	5 619 kr
Plan 3	1201	88	0,0229	3	5 595 000 kr	- kr	5 595 000 kr	61 657 kr	987 875 kr	11 290 kr	6 582 875 kr	73 947 kr	66 959 kr	5 580 kr
Plan 3	1202	71	0,0199	2	4 495 000 kr	32 845 kr	4 527 845 kr	64 225 kr	795 945 kr	11 290 kr	5 323 790 kr	75 515 kr	58 003 kr	4 834 kr
Plan 3	1203	114	0,0277	4	7 195 000 kr	184 680 kr	7 379 680 kr	64 734 kr	1 287 060 kr	11 290 kr	8 666 740 kr	76 024 kr	80 920 kr	6 743 kr
Plan 3	1204	88	0,0231	3	5 595 000 kr	105 685 kr	5 700 685 kr	62 225 kr	998 036 kr	11 290 kr	6 498 721 kr	73 515 kr	67 433 kr	5 619 kr
Plan 4	1301	88	0,0229	3	5 595 000 kr	142 375 kr	5 937 375 kr	67 856 kr	987 875 kr	11 290 kr	6 925 250 kr	79 146 kr	66 959 kr	5 580 kr
Plan 4	1302	71	0,0199	2	4 895 000 kr	37 260 kr	4 932 260 kr	69 961 kr	795 945 kr	11 290 kr	5 728 205 kr	81 251 kr	58 003 kr	4 834 kr
Plan 4	1303	114	0,0277	4	7 695 000 kr	143 795 kr	7 838 795 kr	68 761 kr	1 287 060 kr	11 290 kr	9 125 855 kr	80 051 kr	80 920 kr	6 743 kr
Plan 4	1304	88	0,0231	3	5 795 000 kr	111 305 kr	5 906 305 kr	66 813 kr	998 036 kr	11 290 kr	6 904 341 kr	78 103 kr	67 433 kr	5 619 kr
Plan 5	1401	108	0,0266	3	12 100 000 kr	176 825 kr	12 276 825 kr	114 097 kr	1 214 804 kr	11 290 kr	13 491 629 kr	125 387 kr	77 548 kr	6 462 kr
Plan 5	1402	105	0,0260	3	11 600 000 kr	- kr	11 600 000 kr	110 687 kr	1 183 192 kr	11 290 kr	12 783 192 kr	121 977 kr	76 073 kr	6 339 kr
<b>Antal lgh: 42      3 881      1      273 620 000      2 253 985      275 873 985      71 087      43 814 232      11 290      319 688 217      82 377      2 920 090      243 391</b>														

För det fall att föreningen utövar insatserna tar ut upplåtelseavgifter kommer föreningens anskaffningskostnad att förändras med samma belopp.

\* Angiven boarea (cirka) är baserad på en på ritning öppnät area.

\*\* Årsavgiften inkluderar inte hushållsel, varmvatten och fibertjänster. Uppskattad kostnad för el är ca 7 kr/kvm/månad och uppskattad kostnad för varmvatten är ca 3 kr/kvm/månad. Verklig förbrukning kan skilja sig från uppskattningen beroende på levnadsmönster. Uppskattad kostnad för hemförsäkring inkl. bostadsrättstillägg är ca 250 kr/månad.

## 9. EKONOMISK PROGNOIS

### Prognos avseende framtida driftsekonomin

Anskaffningskostnad	319 568 217	Lån i föreningen	43 814 232
Taxeringsvärde, beräknad	90 400 000	Antagen inflation	2,0%
Bostadsarea	3 881	Avgiftsutveckling	2,0%
		Avgiftsnivå bostäder	753
		Amortering	progressiv
Ränta kassa	0,00%		

0

Alla poster markerade med \* antas följa inflationen

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
Genomsnittlig ränta	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
<b>KOSTNADER</b>									
Räntor	1 533 498	1 521 948	1 514 132	1 506 217	1 498 200	1 490 081	1 456 551	1 402 947	1 364 869
Avskrivningar	2 236 978	2 236 978	2 236 978	2 236 978	2 236 978	2 236 978	2 236 978	2 236 978	2 236 978
Driftkostnader*	1 150 722	1 173 737	1 197 211	1 221 156	1 245 579	1 270 490	1 375 219	1 548 720	1 676 385
Driftkostnader (vv, el) vidaredebiteras†	452 436	461 485	470 715	480 129	489 732	499 526	540 703	608 920	659 114
Fastighetsavgift bostäder*	0	0	0	0	0	0	0	92 138	99 733
<b>INTÄKTER</b>									
Avgifter	2 920 690	2 979 104	3 038 686	3 099 460	3 161 449	3 224 678	3 490 495	3 930 864	4 254 894
Ränteintäkter likvida medel	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vidaredebiterade driftkostnader	452 436	461 485	470 715	480 129	489 732	499 526	540 703	608 920	659 114
<b>Årets resultat</b>	<b>2 000 508</b>	<b>1 953 558</b>	<b>1 909 635</b>	<b>1 864 890</b>	<b>1 819 308</b>	<b>1 772 871</b>	<b>1 578 253</b>	<b>1 349 919</b>	<b>-1 123 071</b>
Amorteringar	219 071	221 875	224 715	227 592	230 505	233 455	245 640	265 119	278 956
Ackumulerade amorteringar	219 071	440 946	665 662	893 253	1 123 758	1 357 213	2 321 302	3 862 594	4 957 442
<b>Betalnetto före avsättning för underhåll</b>	<b>17 399</b>	<b>61 544</b>	<b>102 627</b>	<b>144 495</b>	<b>187 165</b>	<b>230 651</b>	<b>413 085</b>	<b>621 940</b>	<b>834 951</b>
<b>Avsättning för underhåll* (45 kr/kvm)</b>	<b>174 636</b>	<b>178 129</b>	<b>181 691</b>	<b>185 325</b>	<b>189 032</b>	<b>192 812</b>	<b>208 706</b>	<b>235 037</b>	<b>254 412</b>
Ingående saldo kassa	120 000								
<b>Ack. likv. medel**</b>	<b>137 399</b>	<b>198 943</b>	<b>301 570</b>	<b>446 065</b>	<b>633 230</b>	<b>863 882</b>	<b>2 238 244</b>	<b>5 661 415</b>	<b>8 676 644</b>
<b>Ack. avs. underh. **</b>	<b>174 636</b>	<b>352 765</b>	<b>534 456</b>	<b>719 781</b>	<b>908 813</b>	<b>1 101 625</b>	<b>1 912 215</b>	<b>3 255 090</b>	<b>4 243 195</b>

\*\* Dessa poster kan komma att förändras om styrelsen beslutar att ianspråka del av dessa för underhåll enligt bifogad underhållsplan.

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS

Antagen räntenivå	3,50%
Antagen inflationsnivå	2,00%

Erforderlig årsavgift (kr/kvm)*	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 16	År 20
1. Huvudscenario	753	768	783	799	815	831	899	1 013	1 096
Antagen inflationsnivå och									
2. Antagen räntenivå + 1%	866	883	900	918	937	956	1 034	1 165	1 261
3. Antagen räntenivå + 2%	978	998	1 018	1 038	1 059	1 080	1 169	1 317	1 425
4. Antagen räntenivå + 3%	1 091	1 113	1 135	1 158	1 181	1 205	1 304	1 469	1 590
Antagen räntenivå och									
5. Antagen inflationsnivå + 1%	756	771	787	802	818	835	904	1 017	1 101
6. Antagen inflationsnivå + 2%	759	775	790	806	822	838	908	1 022	1 106
7. Antagen inflationsnivå + 3%	763	778	794	810	826	842	912	1 027	1 111

\*Erforderlig årsavgift för att uppnå samma betalnetto efter avsättning till underhåll som i huvudscenariot

Bostadsrättsföreningen Kvirkelhusen 1

Lomma enligt digital signering

Eje Wictorson

Daniel Foleby

Cassandra Jalmander





# Underhållsplan

År 2024 till 2073

## Brf Kvirkelhusen 1

Brf Kvirkelhusen 1

Datum för utskrift: 2024-08-30



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.  
Läs mer på [www.planima.se](http://www.planima.se)

## Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	11
Åtgärder per kategori	25
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	31
Kommentarer	43
Åtgärdshistorik	45
Ekonomisk analys	47

# Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan 2024
Startår	2024
Slutår	2073
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	0.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>År:</b> 2024 - 2073</li><li>• <b>Utgiftstyp:</b> Alla åtgärder</li></ul>

# Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

## Brf Kvirkelhusen 1



Adress	Strandfuregatan 5-9 23434 Lomma
Boarea (BOA)	3881 m <sup>2</sup>
Byggår	2024

## Utlåtande

### Inledning

Detta utlåtande kompletterar underhållsplanen för Brf Kvirkelhusen 1 och redogör för ytterligare information gällande planerat underhåll.

Det är viktigt att notera att underhållsplanen är ett levande dokument som bör uppdateras regelbundet för att återspegla nya förutsättningar. Fokus ligger på större planerade åtgärder och planen beskriver därför inte den löpande förvaltningen och driften av fastighetens tekniska delar i detalj.

Eftersom byggnaderna är under uppförande är underhållsplanen baserad på ritningar och bygghandlingar. Planen kan därför komma att avvika från det slutliga utförandet och revideras i enlighet med detta.

### Fastighetsbeskrivning

Bostadsrättsföreningen Kvirkelhusen 1 registrerades år 2021 och förvärvade fastigheten LOMMA 25:203 under 2023. Fastigheten, belägen på Strandfuregatan 5-9, omfattar tre moderna bostadsbyggnader med en total bostadsarea på 3 881 m<sup>2</sup>.

De tre byggnaderna, ritade av Liljewall arkitektbyrå, inrymmer totalt 42 bostadsrätter med tillhörande balkonger. Fastigheten har ett attraktivt läge mellan skog och strand.

### Byggnadstekniska uppgifter

**Grundläggning:** Betongplatta med källare

**Stomme:** Betong

**Bjälklag:** Betong

**Yttertak:** Papp

**Fasad:** Målad betong, puts och tegel

**Fönster:** 3-glas trä med aluminiumutsida

**Uppvärmning:** Fjärrvärme

**Ventilation:** Från och tilluftsventilation med återvinning (FTX)

### Grundläggning, markanläggning och avfallshantering

Byggnaderna vilar på isolerade betongplattor. Källarväggarna är utförda i isolerad betong med dränering och vattentätade i de delar där källarplanet ligger under grundvattennivån.

Dräneringens livslängd uppskattas till cirka 60 år, vilket sträcker sig bortom denna underhållsplans tidshorisont. Spolning av dräneringsrören kan dock bli aktuellt inom en 50-årsperiod och kan inkluderas i planen vid behov.

Tack vare att husen till stor del står på pelare finns parkeringsmöjligheter under de utskjutande våningsplanen. Markbeläggningen utgörs huvudsakligen av plattor som förväntas bytas ut löpande vid behov. En större omläggning och komplettering planeras dock att genomföras inom 20-30 år. Handikapparkering finns i anslutning till entrén vid respektive hus.

Mellan husen finns utrymme för cykelförvaring samt en parkyta med sandlåda och utemöbler för ökad trivsel. Varje byggnad har generösa utrymmen för källsortering på bottenplan.

### Gemensamma utrymmen

De gemensamma utrymmena är huvudsakligen belägna i källarplanet i respektive byggnad och inkluderar lägenhetsförråd, rullstolsförråd, städförråd och undercentral. Målningsintervallen för dessa utrymmen är vanligtvis längre, cirka 30 år. Teknikrummet på entréplan förväntas målas med samma intervall.

Samtliga lägenheter har egen tvättmaskin och torktumlare, vilket eliminerar behovet av gemensam tvättstuga.

### Entréer, trapphus och hiss

Varje byggnad har tre entrédörrar i ek. För att säkerställa optimal livslängd behöver entrépartierna regelbundet justeras och smörjas. Kontinuerligt underhåll med olja eller lack krävs, och byte av dörrar planeras efter 40-50 år. De motordrivna dörröppnarna på entrédörrarna kräver årlig justering och byte efter cirka 15-20 år.

Porttelefonerna med uppringningsfunktion till lägenheterna har en beräknad livslängd på 20 år. Därefter blir byte av hela systemet aktuellt på grund av reservdelsbrist och teknisk utveckling. Infotavlorna i varje hus byts ut med samma intervall. Årliga abonnemangskostnader och batteribytten ingår inte i underhållsplanen.

Trapphusen har golv av stora klinkerplattor med sockel i samma material, målade väggar och akustikplattor i taket. Renovering av trapphusen planeras med cirka 20 års intervall, medan klinkergolven kan behöva bytas efter 30-40 år beroende på slitage. Fönsterbänkarna är tillverkade av terrazzo. Trapporna är prefabricerade betongelement från Herrljungatrappan med vitlackerade räcken i plattstål. Räcken målas om i samband med övrig målning av trapphusen.

Varje hus är utrustat med en hiss från Orona. Serviceavtal bör tecknas och årlig besiktning genomförs. Byte och renoveringar sker baserat på rekommendationer från serviceföretaget eller besiktningsorganet. Hissarnas tekniska livslängd beräknas till cirka 40 år.

### Fasader, fönster och balkonger

Bottenvåningarna har tegelfasader. Trots att teglet och fogarna är väl skyddade av de övre våningarna planeras en omfogning efter cirka 40 år. Fogarna fräses då ur och ersätts med nya för att förhindra fuktinträning och därmed förebygga vattenskador och frostsprängning.

De övriga våningarna har putsade fasader med kalkputs. Ommålning sker med cirka 20 års intervall, och efter 40 år kan delvis omputsning bli nödvändig. Betongpelarna målas om i samband med fasadmålningen. Fasadvätt kan bli aktuellt mellan ommålningarna, men detta avgörs utifrån behov.



Fönstren är av märket Nordan med treglasisolering, trä på insidan och aluminium på utsidan. Fönstren har en lång livslängd på cirka 50 år. Mindre justeringar planeras vart tionde år för att säkerställa funktionaliteten. Byte av fönster faller sannolikt utanför underhållsplanens tidsram. Balkongdörrarna har samma konstruktion med aluminium på utsidan och ingår i samma underhållsåtgärder som fönstren. Byte av balkongdörrar kan bli aktuellt tidigare än fönsterbyte på grund av högre slitage.

De fasta fönstren förväntas inte kräva några åtgärder under underhållsplanens 50 år.

Lägenheterna har rymliga betongbalkonger runt hela byggnaderna. Byte av balkongräcken planeras efter cirka 40 år i samband med renovering av balkongplattorna. Renoveringen förväntas endast omfatta balkongernas framkant. Trallvirket byts ut med cirka 15 års intervall beroende på slitage. Vid byte av trall bör den underliggande konstruktionen kontrolleras.

Det är viktigt att informera de boende om att inte fästa något i balkongerna eller använda salt vid halka, eftersom detta ökar risken för skador på betongplattorna. Salt kan orsaka rost och expansion i armeringen, vilket kan leda till sprickbildning i balkongplattan.

### Tak och övriga tätskikt

Byggnaderna har papptak. Byte av takbeläggning sker vanligtvis efter 25-30 år om taket är korrekt utfört. I samband med takbyte byts även övriga komponenter som rökgasluckor och plåtar. Taket bör inspekteras årligen för att tidigt upptäcka eventuella brister och minimera risken för läckage.

Stora delar av taken är täckta med solpaneler som förväntas bytas ut i samband med takbyte.

Terassbjälklaget på plan 14 är klätt med papp på ett lager 170 mm PIR-isolering, vilket ger god isolering. Byte av tätskikt planeras efter cirka 30 år eller enligt leverantörens rekommendationer. Bytet bör ske i samband med byte av trallvirke.

Betongbjälklaget mellan källare och första plan är försett med dräneringsmatta, isolering, geotextil och marksten. Tätskiktet på detta bjälklag förväntas hålla i minst 40 år, förutsatt att det inte skadas.

### Värmeanläggning

Uppvärmningen sker via vattenburen fjärrvärme med golvvärme i lägenheterna. Varje byggnad har en undercentral i källaren. Fjärrvärmeanläggningen består av växlare, ställdon, pumpar, ventiler och tryckkärl. Systemet styrs och övervakas av en DUC (dataundercentral). Bytesintervallen för dessa komponenter är cirka 20-30 år. Spolning av växlarna kan behövas för att optimera värmeväxlingen.

Värmeledningarna är tillverkade av elförzinkade stålrör och har normalt en lång livslängd på över 50 år, förutsatt att systemet är helt och fritt från syresatt vatten. Det kan dock vara lämpligt att planera för ett byte i samband med andra stambyten.

Termostaterna/ventilerna på golvvärmeslingorna i varje rum har en begränsad livslängd och bör bytas efter cirka 20 år. Byte sker lämpligast samlat och i samband med injustering av värmesystemet.

Stamventiler och reglerventiler behöver också bytas för att bibehålla optimal funktion. Byte planeras efter 20-30 år och sker lämpligast i samband med byte av vatten- och varmvattenstammar.

## Vatten/avloppssystem

Avloppsrören är tillverkade av plast (PP) och har lång livslängd. Materialet förväntas inte behöva bytas ut under underhållsplanens 50 år. Däremot kan skarvar börja läcka med tiden. Ett omfattande stambyte planeras därför efter cirka 50 år. I samband med stambytet byts även tätskikt, vatten- och avloppsrör samt badrum. Föreningen kommer vid stambytet att ha flera alternativ att välja mellan med varierande kostnader.

Spolning av avloppsstammarna rekommenderas vart åttonde år för att förebygga akuta stopp. Det kan vara fördelaktigt att utföra spolning och filmning av stammarna inför femårsbesiktningen för att få en uppfattning om deras skick.

Avstängningsventilerna behöver motioneras regelbundet för att fungera korrekt och byts ut i samband med ventilerna till värmesystemet.

## Ventilation

Ventilationssystemet består av tre FTX-aggregat, ett i varje undercentral. Tilluft tillförs lägenheterna via tilluftsdon i sovrum och vardagsrum. Frånluft från lägenheterna tas huvudsakligen från kök, badrum och toaletter. Värmen från frånluften återvinns. Service och filterbyte ingår i det löpande underhållet. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska genomföras vart tredje år.

Rengöring av ventilationskanalerna rekommenderas vart sjätte år i samband med OVK.

## El, elkraftssystem

Fastigheten har ett modernt elsystem med solceller på taken och individuell mätning av elförbrukningen i lägenheterna.

Solcellsanläggningarnas livslängd är cirka 25-30 år, och de byts lämpligast ut i samband med takbyte. Växelriktarna har en något kortare livslängd och byts ut efter cirka 15-20 år.

Inga åtgärder på elmätare, centraler eller stigare ingår i underhållsplanen. Eventuella behov av utökad elkapacitet betraktas som investeringar och inte planerat underhåll.

Byte av armaturer planeras med 20 års intervall och kostnaderna för bytet är uppdelat på olika ytor.

## Slutkommentar

Den ekonomiska analysen visar att föreningen under en 50-årsperiod har en genomsnittlig årlig kostnad på cirka 896 000 kr inklusive moms för underhåll. Det motsvarar ungefär 231 kr per kvadratmeter boarea och år. Dessa siffror representerar den beräknade kostnaden för fastighetens underhåll över hela perioden och visar den nödvändiga avsättningsnivån för att täcka detta underhåll.

Det är viktigt att komma ihåg att dessa siffror är uppskattningar och att det är upp till föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning att, utifrån föreningens specifika förutsättningar, besluta hur underhållsplanen

ska följas och hur åtgärderna ska finansieras.

Föreningen behöver inte nödvändigtvis finansiera allt underhåll med egna medel. Olika kombinationer av lån och avsatta medel kan vara lämpliga. Strategin för finansiering av underhåll bör utformas i samråd med ekonomisk förvaltare och baseras på faktorer som lånemöjligheter, räntenivåer och avskrivningar.

För att säkerställa att avsatta medel täcker framtida kostnader är det viktigt att den årliga avsättningen indexregleras. Byggprisindex och/eller faktorprisindex kan användas för detta ändamål. Det är också avgörande att underhållsplanen används aktivt och revideras årligen för att återspegla förändrade förutsättningar över tid.

## SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

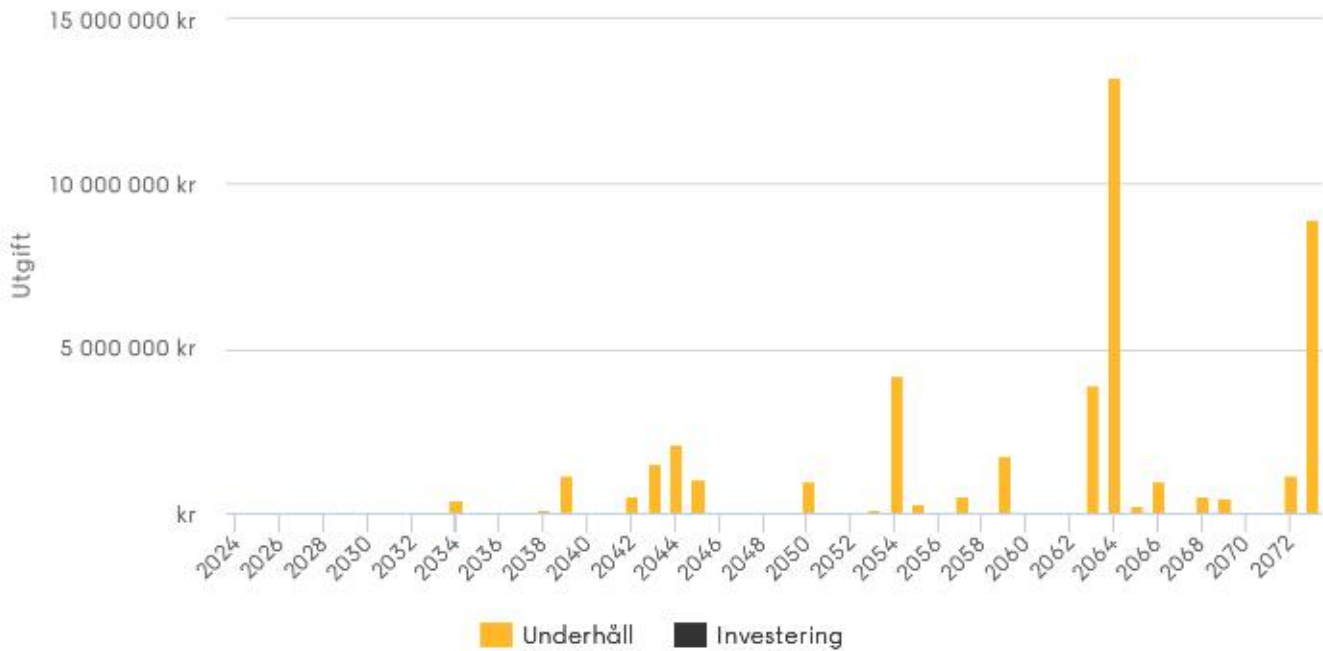
Peter Valleskär, Underhållsplanerare

Augusti 2024

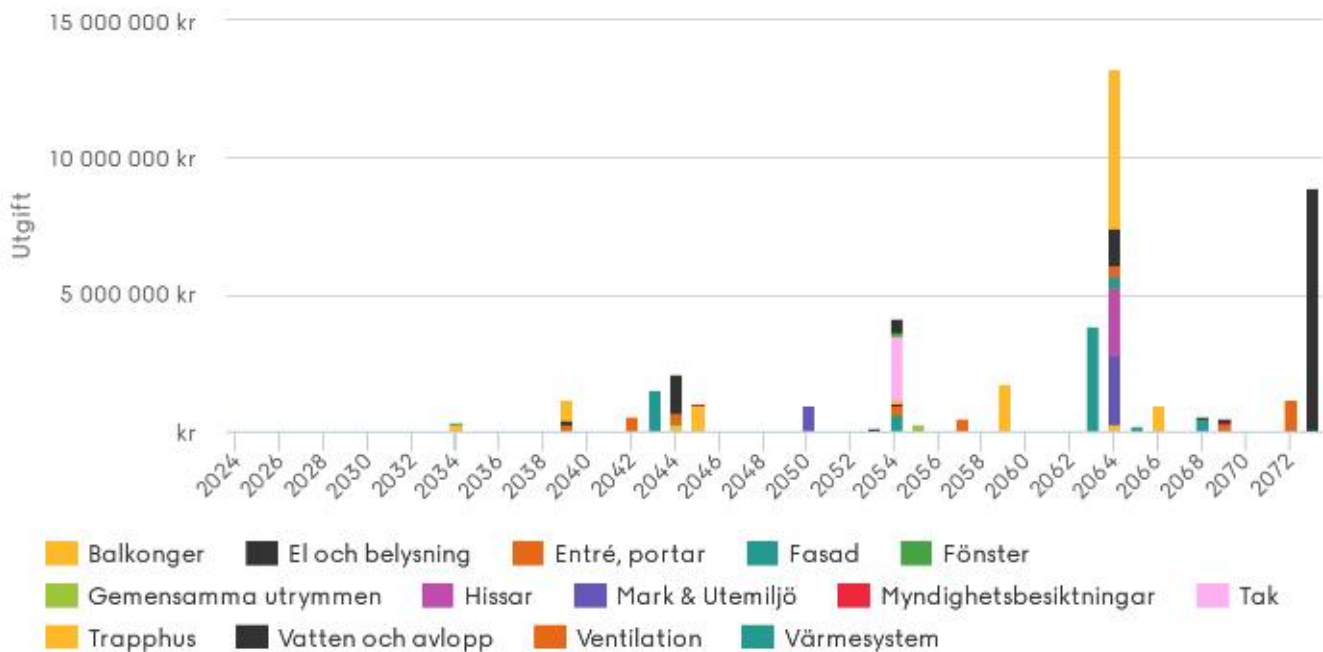
# Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

### Totala utgifter per utgiftstyp och år



### Totala utgifter per kategori och år



## 2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr

32 000 kr

## 2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	58 000 kr
Strykning av entrépartier EK	Entré, portar		5 år	Planerad	14 000 kr

72 000 kr

## 2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	26 000 kr

58 000 kr

## 2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr

32 000 kr

## 2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta Kobematta trapphus	Trapphus		10 år	Planerad	45 000 kr
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	105 000 kr
Polera golv i trapphus	Trapphus		10 år	Planerad	125 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	Fönster		10 år	Planerad	110 000 kr
Strykning av entrépartier EK	Entré, portar		5 år	Planerad	14 000 kr

**398 000 kr**

## 2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	26 000 kr

**58 000 kr**

## 2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	58 000 kr

**58 000 kr**

## 2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED utomhus (spottar)	El och belysning		20 år	Planerad	48 000 kr
Byta dräneringspump	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	56 000 kr

104 000 kr

## 2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta trätrall terrass plan 4	Balkonger		20 år	Planerad	731 000 kr
Byta växelriktare solceller	El och belysning		15 år	Planerad	120 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (FTX)	Ventilation		15 år	Planerad	259 000 kr
Strykning av entrépartier EK	Entré, portar		5 år	Planerad	14 000 kr

1 156 000 kr

## 2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dörrautomatik/dörröppnare ytterdörr	Entré, portar		15 år	Planerad	506 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	26 000 kr

564 000 kr



## 2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla putsfasad kalkputs	Fasad		20 år	Planerad	1 512 000 kr

1 512 000 kr

## 2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED (balkonger)	El och belysning		20 år	Planerad	307 000 kr
Byta belysningsarmatur LED (Downlight ovan parkering)	El och belysning		20 år	Planerad	182 000 kr
Byta belysningsarmatur LED (trapphus)	El och belysning		20 år	Planerad	366 000 kr
Byta belysningsarmatur LED källare	El och belysning		20 år	Planerad	198 000 kr
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning miljörum	El och belysning		20 år	Planerad	32 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus (Cykelpollare)	El och belysning		20 år	Planerad	56 000 kr
Byta belysningspollare	El och belysning		20 år	Planerad	120 000 kr
Byta infotavla	El och belysning		20 år	Planerad	107 000 kr
Byta Kobematta trapphus	Trapphus		10 år	Planerad	45 000 kr
Byta porttelefoncentral	Entré, portar		20 år	Planerad	101 000 kr
Byta porttelefoncentral vid entré	Entré, portar		20 år	Planerad	83 000 kr
Byta taggläsare	Entré, portar		20 år	Planerad	135 000 kr
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	105 000 kr
Måla väggar och tak miljörum	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	12 000 kr
Polera golv i trapphus	Trapphus		10 år	Planerad	125 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	Fönster		10 år	Planerad	110 000 kr
Strykning av entrépartier EK	Entré, portar		5 år	Planerad	14 000 kr

2 096 000 kr

## 2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta akustikplatta tak	Trapphus		21 år	Planerad	250 000 kr
Måla väggar och tak	Trapphus		21 år	Planerad	666 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	58 000 kr

1 005 000 kr

## 2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	26 000 kr

58 000 kr

## 2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Strykning av entrépartier EK	Entré, portar		5 år	Planerad	14 000 kr

14 000 kr

## 2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Justera och komplettera marksten/stenplattor	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	957 000 kr

957 000 kr

## 2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr

32 000 kr

## 2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dräneringspump	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	56 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	58 000 kr

114 000 kr

## 2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta expansionskärl	Värmesystem		30 år	Planerad	84 000 kr
Byta fjärrvärmecentral/undercentral	Värmesystem		30 år	Planerad	561 000 kr
Byta Kobematta trapphus	Trapphus		10 år	Planerad	45 000 kr
Byta röklucka	Tak		30 år	Planerad	184 000 kr
Byta solcellspanel (440 W)	El och belysning		30 år	Planerad	410 000 kr
Byta takfönster aluminium	Tak		30 år	Planerad	68 000 kr
Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer	Tak		30 år	Planerad	878 000 kr
Byta tätskikt takterrass	Tak		30 år	Planerad	1 178 000 kr
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	105 000 kr
Byta växelriktare solceller	El och belysning		15 år	Planerad	120 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr
Polera golv i trapphus	Trapphus		10 år	Planerad	125 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (FTX)	Ventilation		15 år	Planerad	259 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	26 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	Fönster		10 år	Planerad	110 000 kr
Strykning av entrépartier EK	Entré, portar		5 år	Planerad	14 000 kr

4 196 000 kr

## 2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla väggar och tak källare	Gemensamma utrymmen		30 år	Planerad	281 000 kr

281 000 kr

## 2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dörrautomatik/dörröppnare ytteddörr	Entré, portar		15 år	Planerad	506 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr

538 000 kr

## 2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED utomhus (spottar)	El och belysning		20 år	Planerad	48 000 kr

48 000 kr

## 2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta klinkergolv	Trapphus		35 år	Planerad	1 041 000 kr
Byta trätrall terrass plan 4	Balkonger		20 år	Planerad	731 000 kr
Strykning av entrépartier EK	Entré, portar		5 år	Planerad	14 000 kr

1 786 000 kr

## 2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	26 000 kr

58 000 kr

## 2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	58 000 kr

**58 000 kr**

## 2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Laga putsfasad	Fasad		40 år	Planerad	2 363 000 kr
Måla putsfasad kalkputs	Fasad		20 år	Planerad	1 512 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr

**3 906 000 kr**

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta balkongräcke aluminium	Balkonger		40 år	Planerad	3 000 000 kr
Byta belysningsarmatur LED (balkonger)	El och belysning		20 år	Planerad	307 000 kr
Byta belysningsarmatur LED (Downlight ovan parkering)	El och belysning		20 år	Planerad	182 000 kr
Byta belysningsarmatur LED (trapphus)	El och belysning		20 år	Planerad	366 000 kr
Byta belysningsarmatur LED källare	El och belysning		20 år	Planerad	198 000 kr
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning miljörum	El och belysning		20 år	Planerad	32 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus (Cykelpollare)	El och belysning		20 år	Planerad	56 000 kr
Byta belysningspollare	El och belysning		20 år	Planerad	120 000 kr
Byta infotavla	El och belysning		20 år	Planerad	107 000 kr
Byta Kobematta trapphus	Trapphus		10 år	Planerad	45 000 kr
Byta linhiss	Hissar		40 år	Planerad	2 438 000 kr
Byta porttelefoncentral	Entré, portar		20 år	Planerad	101 000 kr
Byta porttelefoncentral vid entré	Entré, portar		20 år	Planerad	83 000 kr
Byta taggläsare	Entré, portar		20 år	Planerad	135 000 kr
Byta tätskikt parkering över källare	Mark & Utemiljö		40 år	Planerad	2 528 000 kr
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	105 000 kr
Foga om tegelfasad	Fasad		40 år	Planerad	380 000 kr
Laga balkongplatta nos	Balkonger		40 år	Planerad	2 775 000 kr
Måla väggar och tak miljörum	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	12 000 kr
Polera golv i trapphus	Trapphus		10 år	Planerad	125 000 kr
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	Fönster		10 år	Planerad	110 000 kr
Strykning av entrépartier EK	Entré, portar		5 år	Planerad	14 000 kr

**13 215 000 kr**

## 2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta termostater golvvärme	Värmesystem		20 år	Planerad	243 000 kr

243 000 kr

## 2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta akustikplatta tak	Trapphus		21 år	Planerad	250 000 kr
Måla väggar och tak	Trapphus		21 år	Planerad	666 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	26 000 kr

974 000 kr

## 2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avstängningsventil och reglerventil	Värmesystem		25 år	Planerad	520 000 kr
Byta dräneringspump	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	56 000 kr

576 000 kr



## 2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta växelriktare solceller	El och belysning		15 år	Planerad	120 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr
Renovera ventilationsaggregat (FTX)	Ventilation		15 år	Planerad	259 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		8 år	Planerad	58 000 kr
Strykning av entrépartier EK	Entré, portar		5 år	Planerad	14 000 kr
					<b>482 000 kr</b>

## 2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dörrautomatik/dörröppnare ytterdörr	Entré, portar		15 år	Planerad	506 000 kr
Byta entréparti trä	Entré, portar		50 år	Planerad	619 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	32 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		6 år	Planerad	26 000 kr
					<b>1 183 000 kr</b>

## 2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	Vatten och avlopp		50 år	Planerad	8 925 000 kr
					<b>8 925 000 kr</b>

# Åtgärder per kategori

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

## Balkonger

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta balkongräcke aluminium	2064	40 år	2024	1200	m	2 000 kr	<b>3 000 000 kr</b>
Byta trätrall terrass plan 4	2039	20 år	2024	975	m <sup>2</sup>	600 kr	<b>731 000 kr</b>
Laga balkongplatta nos	2064	40 år		1200	m	1 850 kr	<b>2 775 000 kr</b>

## El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta belysningsarmatur LED (balkonger)	2044	20 år	2024	126	st	1 950 kr	<b>307 000 kr</b>
Byta belysningsarmatur LED (Downlight ovan parkering)	2044	20 år	2024	153	st	950 kr	<b>182 000 kr</b>
Byta belysningsarmatur LED (trapphus)	2044	20 år	2024	150	st	1 950 kr	<b>366 000 kr</b>
Byta belysningsarmatur LED källare	2044	20 år	2024	72	st	2 200 kr	<b>198 000 kr</b>
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning miljörum	2044	20 år	2024	9	st	2 800 kr	<b>32 000 kr</b>
Byta belysningsarmatur LED utomhus (Cykelpollare)	2044	20 år	2024	14	st	3 200 kr	<b>56 000 kr</b>
Byta belysningsarmatur LED utomhus (spottar)	2038	20 år	2024	12	st	3 200 kr	<b>48 000 kr</b>
Byta belysningspollare	2044	20 år	2024	16	st	6 000 kr	<b>120 000 kr</b>
Byta infotavla	2044	20 år	2024	3	st	28 500 kr	<b>107 000 kr</b>
Byta solcellspanel (440 W)	2054	30 år	2024	168	m <sup>2</sup>	1 950 kr	<b>410 000 kr</b>
Byta växelriktare solceller	2039	15 år	2024	3	st	32 000 kr	<b>120 000 kr</b>

## Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta dörrautomatik/dörröppnare ytterdörr	2042	15 år	2024	15	st	27 000 kr	506 000 kr
Byta entréparti trä	2072	50 år	2024	9	st	55 000 kr	619 000 kr
Byta porttelefoncentral	2044	20 år	2024	3	st	27 000 kr	101 000 kr
Byta porttelefoncentral vid entré	2044	20 år	2024	3	st	22 000 kr	83 000 kr
Byta taggläsare	2044	20 år	2024	18	st	6 000 kr	135 000 kr
Strykning av entrépartier EK	2029	5 år		9	st	1 250 kr	14 000 kr

## Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Foga om tegelfasad	2064	40 år	2024	264	m2	1 150 kr	380 000 kr
Laga putsfasad	2063	40 år	2024	3780	m2	500 kr	2 363 000 kr
Måla putsfasad kalkputs	2043	20 år	2024	3780	m2	320 kr	1 512 000 kr

## Fönster

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr	2034	10 år		219	st	400 kr	110 000 kr

## Gemensamma utrymmen

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla väggar och tak källare	2055	30 år	2024	750	m2	300 kr	281 000 kr
Måla väggar och tak miljörum	2044	20 år	2024	21	m2	450 kr	12 000 kr

## Hissar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta linhiss	2064	40 år	2024	3	st	650 000 kr	<b>2 438 000 kr</b>

## Mark & Utemiljö

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta tätskikt parkering över källare	2064	40 år	2024	1011	m2	2 000 kr	<b>2 528 000 kr</b>
Justera och komplettera marksten/stenplattor	2050	25 år	2024	2187	m2	350 kr	<b>957 000 kr</b>

## Myndighetsbesiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) flerbostadshus (FT/FTX-system, per lägenhet)	2027	3 år		42	st	600 kr	<b>32 000 kr</b>

## Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta röklucka	2054	30 år	2024	3	st	49 000 kr	<b>184 000 kr</b>
Byta takfönster aluminium	2054	30 år	2024	3	st	18 000 kr	<b>68 000 kr</b>
Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer	2054	30 år	2024	780	m2	900 kr	<b>878 000 kr</b>
Byta tätskikt takterrass	2054	30 år	2024	471	m2	2 000 kr	<b>1 178 000 kr</b>

## Trapphus

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta akustikplatta tak	2045	21 år	2024	333	m2	600 kr	250 000 kr
Byta klinkergolv	2059	35 år	2024	333	m2	2 500 kr	1 041 000 kr
Byta Kobematta trapphus	2034	10 år	2024	9	st	4 000 kr	45 000 kr
Måla väggar och tak	2045	21 år	2024	333	m2	1 600 kr	666 000 kr
Polera golv i trapphus	2034	10 år		333	m2	300 kr	125 000 kr

## Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	2073	50 år	2024	42	st	170 000 kr	8 925 000 kr
Byta dräneringspump	2038	15 år	2024	3	st	15 000 kr	56 000 kr
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	2034	10 år	2024	42	st	2 000 kr	105 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2029	8 år		42	st	1 100 kr	58 000 kr

## Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Renovera ventilationsaggregat (FTX)	2039	15 år	2024	3	st	69 000 kr	259 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2030	6 år		42	st	500 kr	26 000 kr

## Värmesystem

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta avstängningsventil och reglerventil	2068	25 år	2024	126	st	3 300 kr	<b>520 000 kr</b>
Byta expansionskärl	2054	30 år	2024	3	st	22 500 kr	<b>84 000 kr</b>
Byta fjärrvärmecentral/undercentral	2054	30 år	2024	3	st	149 500 kr	<b>561 000 kr</b>
Byta termostater golvvärme	2065	20 år	2024	243	St	800 kr	<b>243 000 kr</b>

# Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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



## Strykning av entrépartier EK

**Förekommer år:** 2029, 2034, 2039, 2044, 2049, 2054, 2059, 2064, **Totalt pris:** 14 000 kr inkl. moms  
2069, 2074, 2079, 2084, 2089, 2094, 2099, 2104, 2109, 2114, 2119,  
2124

**Intervall:** 5 år

**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms

**Kategori:** Entré, portar

**Antal:** 9

**Läge:** -

**Enhet:** st

**Märkning:** -

Avser två strykningar av dörrar i sluss, trapphus och Lounge. Intervallet beror på ytbehandlingen.

## Rensa ventilationskanal (per lägenhet)

**Förekommer år:** 2030, 2036, 2042, 2048, 2054, 2060, 2066, 2072, **Totalt pris:** 26 000 kr inkl. moms  
2078, 2084, 2090, 2096, 2102, 2108, 2114, 2120

**Intervall:** 6 år

**Styckpris:** 500 kr exkl. moms

**Kategori:** Ventilation

**Antal:** 42

**Läge:** -

**Enhet:** st

**Märkning:** -

Utförs enligt rekommendation innan OVK vart 6e år.

## Byta Kobematta trapphus

**Förekommer år:** 2034, 2044, 2054, 2064, 2074, 2084, 2094, 2104, **Totalt pris:** 45 000 kr inkl. moms  
2114, 2124

**Intervall:** 10 år

**Styckpris:** 4 000 kr exkl. moms

**Kategori:** Trapphus

**Antal:** 9

**Läge:** -

**Enhet:** st

**Märkning:** -

Nedsänkt torkmatta, typ Kobe Kokosplyschmatta, Naturfärgad tjocklek 20 mm.

## Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)

**Förekommer år:** 2034, 2044, 2054, 2064, 2074, 2084, 2094, 2104, **Totalt pris:** 105 000 kr inkl. moms  
2114, 2124

**Intervall:** 10 år

**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms

**Kategori:** Vatten och avlopp

**Antal:** 42

**Läge:** -

**Enhet:** st

**Märkning:** -

Enligt ritningar är varje lägenhet utrustad med en varm och kallvatten mätare för individuell debitering. Beroende på fabrikat kan det skilja när dom ska bytas men i regel 10 år.

## Polera golv i trapphus

<b>Förekommer år:</b> 2034, 2044, 2054, 2064, 2074, 2084, 2094, 2104, 2114, 2124	<b>Totalt pris:</b> 125 000 kr inkl. moms
<b>Intervall:</b> 10 år	<b>Styckpris:</b> 300 kr exkl. moms
<b>Kategori:</b> Trapphus	<b>Antal:</b> 333
<b>Läge:</b> -	<b>Enhet:</b> m2
<b>Märkning:</b> -	

Avser polering av golvplattor och trappor i Lounge, sluss, trapphus och våningsplan.

## Smörja och justera fönster/fönsterdörr/balkongdörr

<b>Förekommer år:</b> 2034, 2044, 2054, 2064, 2074, 2084, 2094, 2104, 2114, 2124	<b>Totalt pris:</b> 110 000 kr inkl. moms
<b>Intervall:</b> 10 år	<b>Styckpris:</b> 400 kr exkl. moms
<b>Kategori:</b> Fönster	<b>Antal:</b> 219
<b>Läge:</b> -	<b>Enhet:</b> st
<b>Märkning:</b> -	

Fönster har insida av trä och utsida av aluminium. Åtgärden utförs endast på öppningsbara fönster och dörrar.

## Byta belysningsarmatur LED utomhus (spottar)

<b>Förekommer år:</b> 2038, 2058, 2078, 2098, 2118	<b>Totalt pris:</b> 48 000 kr inkl. moms
<b>Intervall:</b> 20 år	<b>Styckpris:</b> 3 000 kr exkl. moms
<b>Kategori:</b> El och belysning	<b>Antal:</b> 12
<b>Läge:</b> -	<b>Enhet:</b> st
<b>Märkning:</b> -	

LM03

## Byta dräneringspump

<b>Förekommer år:</b> 2038, 2053, 2068, 2083, 2098, 2113	<b>Totalt pris:</b> 56 000 kr inkl. moms
<b>Intervall:</b> 15 år	<b>Styckpris:</b> 15 000 kr exkl. moms
<b>Kategori:</b> Vatten och avlopp	<b>Antal:</b> 3
<b>Läge:</b> -	<b>Enhet:</b> st
<b>Märkning:</b> -	

Funktionskontroll bör utföras löpande.

## Byta trätrall terrass plan 4

**Förekommer år:** 2039, 2059, 2079, 2099, 2119  
**Intervall:** 20 år  
**Kategori:** Balkonger  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 731 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 600 kr exkl. moms  
**Antal:** 975  
**Enhet:** m2

Bytes vid behov och beroende på ambition. Avser plan 4a. Beror på vilket material som väljs

## Byta växelriktare solceller

**Förekommer år:** 2039, 2054, 2069, 2084, 2099, 2114  
**Intervall:** 15 år  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 120 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 32 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 3  
**Enhet:** st

Sungrow Tre fas Växelriktare 20kW

## Renovera ventilationsaggregat (FTX)

**Förekommer år:** 2039, 2054, 2069, 2084, 2099, 2114  
**Intervall:** 15 år  
**Kategori:** Ventilation  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 259 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 69 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 3  
**Enhet:** st

Luftbehandlingsaggregat från Swegon 5701-TAFA1

## Måla putsfasad kalkputs

**Förekommer år:** 2043, 2063, 2083, 2103, 2123  
**Intervall:** 20 år  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 1 512 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 300 kr exkl. moms  
**Antal:** 3780  
**Enhet:** m2

Mellanvåningar kalkputs, NCS S 0603-Y20R Takvåning kalkputs, NCS S 1010-Y10R Pelare målad betong kulör NCS S 0603-Y20R

## Byta belysningsarmatur LED (balkonger)

**Förekommer år:** 2044, 2064, 2084, 2104, 2124  
**Intervall:** 20 år  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 307 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 126  
**Enhet:** st

Fox Vedette placeras vid varje balkongdörr

## Byta belysningsarmatur LED (Downlight ovan parkering)

**Förekommer år:** 2044, 2064, 2084, 2104, 2124  
**Intervall:** 20 år  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 182 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 153  
**Enhet:** st

Downlight Westal WLD reko 1 och 2

## Byta belysningsarmatur LED (trapphus)

**Förekommer år:** 2044, 2064, 2084, 2104, 2124  
**Intervall:** 20 år  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 366 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 150  
**Enhet:** st

Belysning i trapphus, våningsplan, lounge och sluss.

## Byta belysningsarmatur LED källare

**Förekommer år:** 2044, 2064, 2084, 2104, 2124  
**Intervall:** 20 år  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 198 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 72  
**Enhet:** st

Zebra LED IP44

## Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning miljörum

**Förekommer år:** 2044, 2064, 2084, 2104, 2124  
**Intervall:** 20 år  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 32 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 9  
**Enhet:** st

Zebra LED IP44 LED 44W 4406lm 3000K E7210919 Takarmatur Tänd/släck sensor Tre i varje miljöstation

## Byta belysningsarmatur LED utomhus (Cykelpollare)

**Förekommer år:** 2044, 2064, 2084, 2104, 2124  
**Intervall:** 20 år  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 56 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 14  
**Enhet:** st

Cyklos Lux

## Byta belysningspollare

**Förekommer år:** 2044, 2064, 2084, 2104, 2124  
**Intervall:** 20 år  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 120 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 6 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 16  
**Enhet:** st

Iguzzini iway round pris

## Måla väggar och tak miljörum

**Förekommer år:** 2044, 2064, 2084, 2104, 2124  
**Intervall:** 20 år  
**Kategori:** Gemensamma utrymmen  
**Läge:** -  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 12 000 kr inkl. moms  
**Styckpris:** 500 kr exkl. moms  
**Antal:** 21  
**Enhet:** m2

Enklare målning av miljörum ca 7 m2 st

## Byta akustikplatta tak

**Förekommer år:** 2045, 2066, 2087, 2108**Intervall:** 21 år**Kategori:** Trapphus**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 250 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 600 kr exkl. moms**Antal:** 333**Enhet:** m2

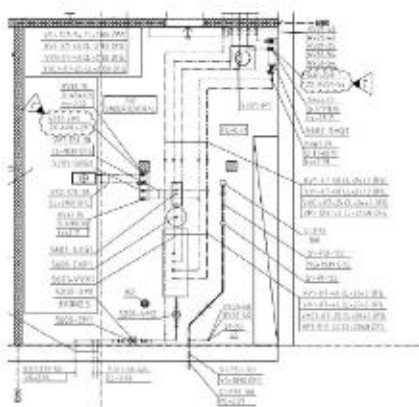
Avser byte av akustikplattor i Lounge, sluss, trapphus och våningsplan.

## Måla väggar och tak

**Förekommer år:** 2045, 2066, 2087, 2108**Intervall:** 21 år**Kategori:** Trapphus**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 666 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms**Antal:** 333**Enhet:** m2

Avser målning av väggar i Lounge, sluss, trapphus och våningsplan.

## Byta fjärrvärmecentral/undercentral

**Förekommer år:** 2054, 2084, 2114**Intervall:** 30 år**Kategori:** Värmesystem**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 561 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 150 000 kr exkl. moms**Antal:** 3**Enhet:** st

## Byta röklucka

**Förekommer år:** 2054, 2084, 2114**Intervall:** 30 år**Kategori:** Tak**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 184 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 49 000 kr exkl. moms**Antal:** 3**Enhet:** st

Funktionen ska kontrolleras löpande. Bra att upprätta ett serviceavtal.

## Byta solcellspanel (440 W)

**Förekommer år:** 2054, 2084, 2114**Intervall:** 30 år**Kategori:** El och belysning**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 410 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms**Antal:** 168**Enhet:** m2

Trina Solar N-type 440W från Vertex S+ serien har en imponerande effekt på 440 Wp (220 Wp/m<sup>2</sup>) och en verkningsgrad på 22 %. Med sina estetiska designmått på 1762 x 1134 x 30 mm och en produktvikt på 21 kg är den ett mångsidigt val för olika installationer. Trina Vertex S+ serien har 144 och dubbelglas-teknologi. Med 1,6 mm glas på både fram- och baksidan erbjuder den utmärkt skydd mot miljöelement. Modulen har även N-typ TOPCon solceller som ger pålitlighet och utmärkt prestanda. Den levereras med 25 års produktgaranti och 30 års prestandagaranti. Större beställningar av Trina Vertex S+ 440 Wp finns tillgängliga på pallar med 36 enheter eller containrar med 936 enheter. Varför välja Trina VertexS+ Clear Black? Perfekt storlek och låg vikt för enkel hantering Utmärkt garanti: 25 års produktgaranti och 30 års effektgaranti Låg nedbrytning över tiden: första året 1 % nedbrytning och 0,4 % årlig nedbrytning på grund av N-typ teknologi Genomskinligt bakmaterial som leder till högre bifacialitet upp till 85 %

## Byta takpapp/ytpapp inkl plåtdetaljer

**Förekommer år:** 2054, 2084, 2114**Intervall:** 30 år**Kategori:** Tak**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 878 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 900 kr exkl. moms**Antal:** 780**Enhet:** m2

Konstruktion enligt bifogad bild

## Måla väggar och tak källare

Förekommer år: 2055, 2085, 2115

Intervall: 30 år

Kategori: Gemensamma utrymmen

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 281 000 kr inkl. moms

Styckpris: 300 kr exkl. moms

Antal: 750

Enhet: m2

Lägenhetsförråd, Rullstolsförråd, undercentral, städförråd mm.

## Byta klinkergolv

Förekommer år: 2059, 2094

Intervall: 35 år

Kategori: Trapphus

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 1 041 000 kr inkl. moms

Styckpris: 3 000 kr exkl. moms

Antal: 333

Enhet: m2

Avser byte av golvplattor och trappor i Lounge, sluss, trapphus och våningsplan. Klinker 600 x 600 mm, Marazzi Caracter Mix Multicolor

## Laga putsfasad

Förekommer år: 2063, 2103

Intervall: 40 år

Kategori: Fasad

Läge: -

Märkning: -

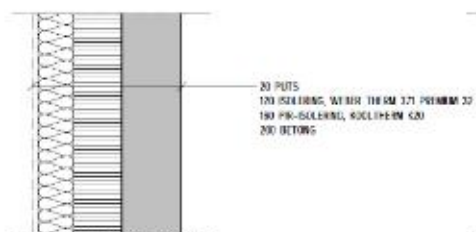
Totalt pris: 2 363 000 kr inkl. moms

Styckpris: 500 kr exkl. moms

Antal: 3780

Enhet: m2

Mellanvåningar kalkputs, NCS S 0603-Y20R Takvåning kalkputs, NCS S 1010-Y10R Pelare målad betong kulör NCS S 0603-Y20R



YV02 - YTTERVÄGG MED PUTS

1:10

) 1



## Byta balkongräcke aluminium

**Förekommer år:** 2064, 2104**Intervall:** 40 år**Kategori:** Balkonger**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 3 000 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms**Antal:** 1200**Enhet:** m

Byte av stolpar och räcke. Weland RT200 RAL 1035 Pearl Beige

## Byta linhiss

**Förekommer år:** 2064, 2104**Intervall:** 40 år**Kategori:** Hissar**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 2 438 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 650 000 kr exkl. moms**Antal:** 3**Enhet:** st

Orona MRL 3G X-15

## Byta tätskikt parkering över källare

**Förekommer år:** 2064, 2104**Intervall:** 40 år**Kategori:** Mark & Utemiljö**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 2 528 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms**Antal:** 1011**Enhet:** m2

Konstruktion enligt bifogad bild. Byte sker efter tillverkarens rekommendationer överliggande våningsplan gör att tätskiktet ligger väl skyddat.

## Foga om tegelfasad

Förekommer år: 2064, 2104

Intervall: 40 år

Kategori: Fasad

Läge: -

Märkning: -

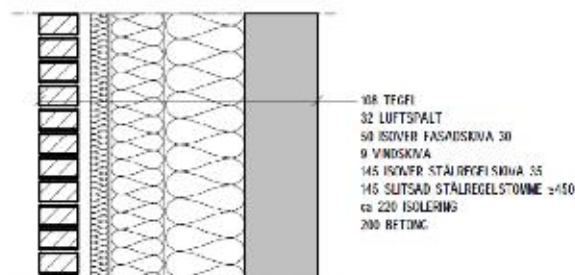
Totalt pris: 380 000 kr inkl. moms

Styckpris: 1 000 kr exkl. moms

Antal: 264

Enhet: m2

Tegel, Ströjer Laika B542, Fogbruk Skanör. Tegelfasaden är väl skyddad av överliggande våning.



## Laga balkongplatta nos

Förekommer år: 2064, 2104

Intervall: 40 år

Kategori: Balkonger

Läge: -

Märkning: -

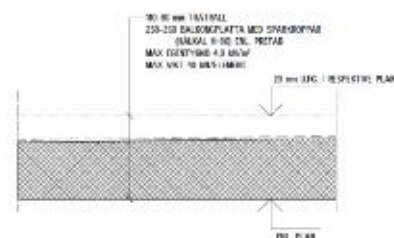
Totalt pris: 2 775 000 kr inkl. moms

Styckpris: 2 000 kr exkl. moms

Antal: 1200

Enhet: m

Avser lagning i framkant.



## BPLP01 - BALKONGPLATTA

1 : 10

INDELAS MED BEHÅLLNINGAR

ANSLUTS MED BALKONG MED TYP F520-800/ 80 mm

## Byta termostater golvvärme

**Förekommer år:** 2065, 2085, 2105**Intervall:** 20 år**Kategori:** Värmesystem**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 243 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 800 kr exkl. moms**Antal:** 243**Enhet:** St

## Byta avstängningsventil och reglerventil

**Förekommer år:** 2068, 2093, 2118**Intervall:** 25 år**Kategori:** Värmesystem**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 520 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms**Antal:** 126**Enhet:** st

Bytet avser båda värme och vatten och är ett genomsnitt för kostnaden av byte för regler och avstängnings ventiler.

## Byta avloppsstammar/avloppsrör och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)

**Förekommer år:** 2073, 2123**Intervall:** 50 år**Kategori:** Vatten och avlopp**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 8 925 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 170 000 kr exkl. moms**Antal:** 42**Enhet:** st

Kopplett byta av avloppsstammar och vattenstammar. Nya tätskikt i badrum ingår ej

# Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och  
tidpunkt

Kommentar

Ännu inga skapade kommentarer.

# Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder i underhållsplanen som markerats som genomförda och sparats i åtgärdshistoriken.

År	Namn	Planerat pris	Faktiskt pris	Kommentar
----	------	---------------	---------------	-----------

Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.

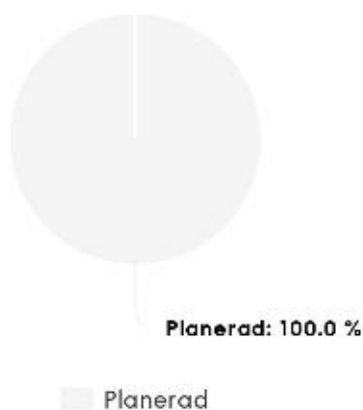
# Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

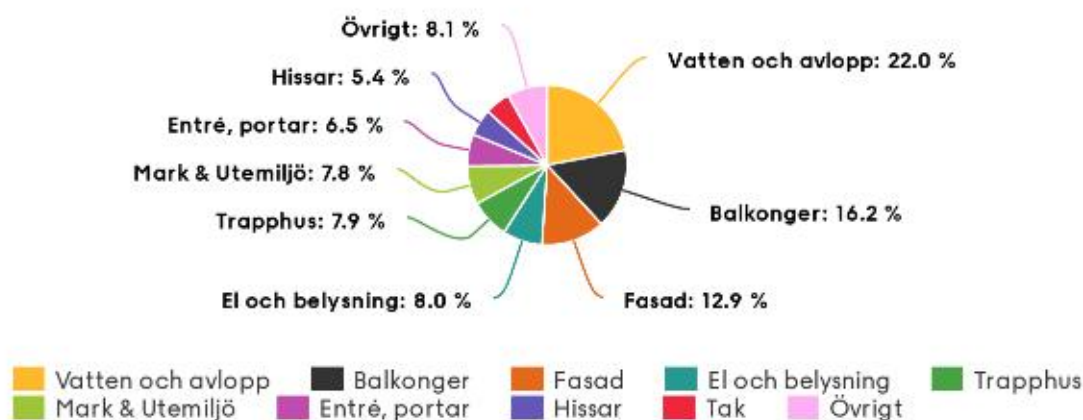


Total utgift	44 785 000 kr
Utgift per år	895 700 kr
Utgift per år och m <sup>2</sup>	231 kr / m <sup>2</sup>
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m <sup>2</sup>	0 kr / m <sup>2</sup>

## Utgift per status



## Utgift per kategori



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

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Kristofer Björk, Wisano AB, och Anders Uby, Ekonomisk Förvaltning i Nykvarn AB, som intygsgivare för Brf Kvirkelhusen 1, organisationsnummer 769639-6881.

### Bakgrund

Brf Kvirkelhusen 1 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Kristofer Björk och Anders Uby som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

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

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

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

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

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

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

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

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

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

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

### Skäl för beslutet

Kristofer Björk och Anders Uby har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Brf Kvirkelhusen 1 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har Enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit Handläggare Agneta Bruno.

Joacim Möhlnhoff  
Enhetschef

Agneta Bruno  
Handläggare

## Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kvirkelhusen 1*, organisationsnummer 769639-6881, får härmed avge följande intyg. Intyget avser en bedömning av en beräknad kostnad.

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

Bostadsrättsföreningen kommer att bestå av 42 bostäder i tre huskroppar så placerade att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske. Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen, digitalt daterad 2024, gjorda beräkningar är vederhäftiga. Föreningen kommer redovisa resultatmässiga underskott beroende på att avgifterna inte fullt ut täcker de avskrivningar som görs. Underskotten kommer dock inte påverka föreningens likviditet och avsättningar görs för framtida underhåll, varför den ekonomiska planen framstår som hållbar. Lägenheterna bedöms kunna upplåtas till beräknade insatser och avgifter med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

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

Stockholm, 2024 (digitalt signerad)

Jönköping, 2024 (digitalt signerad)

Anders Uby

Kristofer Björk

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

### **Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar**

Andelsöverlåtelseavtal Cube House 1, samtliga andelar till Brf Kvirkelhusen 1, 2023-01-15  
Bankoffert, Handelsbanken, 2024-09-10  
Beräkningar taxeringsvärden  
Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare, Boverket, 2024-07-26  
Beviljat bygglov, Lomma kommun, 2022-02-01  
Ekonomisk plan  
Energi- och köldbryggeberäkningar, prime project AB, 2023-01-23  
Fastighetsvärdering, Bjurfors Nyproduktion Skåne AB, 2023-01-24  
Garanti slutlig kostnad samt osålda bostäder, CA Fastigheter AB, 2022-09-28  
Intygsgiven kostnadskalkyl, 2022-09-27  
Kontrakt teknisk förvaltning, SBC, 2024-08-29  
Nybyggnadskarta, Lomma kommun,  
Offert ekonomisk förvaltning, SBC, 2024-08-28  
Protokoll Lantmäteriförrättning avstyckning samt anläggningsåtgärd, 2022-05-04  
Registreringsbevis, Brf Kvirkelhusen 1, 2024-08-20  
Registreringsbevis Cube House 1 ek. för, 2022-09-19  
Ritningar, kulörbeskrivning och situationsplan  
Stadgar, registrerade av Bolagsverket 2024-08-20  
Startbesked, Lomma kommun, 2023-02-10 och 2023-03-27  
Taxebilagor vatten & avlopp samt avfallshantering, Lomma kommun, 2024  
Totalentreprenadkontrakt Cube House 1 ek. för. och CA Entreprenad AB, 2022-05-25  
Transportköpsavtal fastighet, Cube House 1 ek. för. och Brf Kvirkelhusen 1, 2023-02-01  
Underhållsplan, 2024-2073, SBC, 2024-08-30  
Utdrag ur Fastighetsregistret, Lomma 25:203, 2024-08-26

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, måste en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registreras av Bolagsverket innan föreningen får upplåta lägenheter med bostadsrätt.

# Deltagare

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KVIRKELHUSEN 1 Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CASSANDRA PARIS  
JALMANDER  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 199902287789

Cassandra Jalmander  
cassandra.jalmander@cafastigheter.se

2024-10-09 16:04:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 62.20.109.19

## DANIEL FOLEBY Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Daniel Ragnar Foleby  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198409212910

Daniel Foleby  
daniel.foleby@cafastigheter.se

2024-10-09 17:08:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.234.116.76

## EJE WICTORSON Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EJE WICTORSON  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195805193058

Eje Wictorson  
eje.wictorson@claessonanderzen.com

2024-10-10 06:37:32 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.210.134.188

## ANDERS UBY Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Olof Uby  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 196305261130

Anders Uby  
anders.uby@efin.se

2024-10-10 08:30:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 2.249.75.6

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-10-11 05:46:14 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATS KRISTOFER BJÖRK  
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198304082491

Datum

Kristofer Björk  
kristofer@interesta.se

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 188.149.189.112