



Underhållsplan

År 2023 till 2072

Brf Ella

Brf Ella

Datum för utskrift: 2023-11-29



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	10
Åtgärder per år	12
Åtgärder per kategori	25
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	31
Kommentarer	38
Åtgärdshistorik	40
Ekonomisk analys	42

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan 2023 - Brf Ella
Startår	2023
Slutår	2072
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	0.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2023 - 2072 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Utlåtande

Brf Ella

Inledning

Detta är ett tillhörande utlåtande till föreningens underhållsplan. Här finns kompletterande information gällande underhåll som redovisas i underhållsplanen. Inledningsvis är det även värt att nämna att underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar. Underhållsplanen innehåller också främst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheten.

Byggnadstekniska uppgifter

Byggår: 1936.

Tak: Plåt. Vinden är till stor del omvandlad till boyta.

Fasad: Puts.

Stomme: Tegel och betong.

Grund: Betongplatta på mark och plintar mot berggrund.

Fönster: Träfönster med 2-glas. Enkelglas i trapphus i ytterbåge + separat innerglas.

Ventilation: Förstärkt självdrag. Mekanisk frånluft.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Tak, takdetaljer

Fastighetens tak är belagt med plåt. Taken lades om senast komplett år 1996. Enligt uppgift är delar bytta år 2015 men ej komplett, även takkupor har tillkommit senare än 1996 i samband med vindsomvandling till lägenhet ca 2005. Taken uppvisar i dagsläget inga större tydliga brister vid en okulär utöver mindre färgsläpp på plana ytor på bandtäckningen. Inlagt i plan är målning av plåten år 2026 med ett återkommande intervall på 10 år. Komplette byte är inlagt i plan år 2046 för att ha med ur ett ekonomiskt perspektiv.

Syn av taket för att upptäcka eventuella läckor/brister bör göras regelbundet, även kontroll av infästningar på anordningar för taksäkerheten bör ske löpande. Åtgärd för detta är inte inlagt i plan. Inför kommande ommålning bör i praktiken en besiktning utföras för att utreda om mer omfattande åtgärder krävs.

Fastigheten har tre takterrasser, två av dessa var tidigare så kallade piskaltaner, dessa tillhör nu lägenheter. Ingen information om när underliggande tätskikt på dessa gjordes om finns tillgänglig vid upprättande av plan. Ett antagande är gjort att dessa renoverats i samband med inredningar av vind 2005 då det vore rimligt, men detta är ej klarlagt.

Inlagt i plan är byte av tätskikt på dessa som utgår från en beräknad teknisk livslängd på underliggande tätskikt på 30 år. I nuläget är samtliga inlagda i plan att renoveras/byta tätskikt på vid samma tillfälle. Åtgärden kan delas upp för respektive terrass om dokumentation/årtal för när respektive terrass senast åtgärdades tas fram.

Fasader, balkonger, fönster och fönsterdörrar

Byggnadens fasader är putsade. Både gatufasader och gårdsfasader renoverades år 2019, vid tillfället renoverades också fönster/balkongdörrar, äldre balkonger renoverades komplett med byte av betong och nya balkonger tillkom, balkonger i kompositmaterial på framsida. (2 av dessa balkonger tillkom senare, år 2022).

Balkonger mot innergård är så kallade dragstagsbalkonger med smidesram, undersida i plåt och beläggning av trätrall. Dessa uppfördes år 2009. Rostskyddsmålning av smide och räcken på dessa är inlagt i plan med start år 2029 med ett återkommande intervall på 10 år. Byte av ytskiktet/trätrallen på dessa är inlagt med ett intervall på 20 år, med start år 2029. Detta kan om man önskar utföras löpande.

Underhållsåtgärder är inlagt i plan för de äldre balkongerna. Komplet renovering med omgjutning av dessa är även medtaget mot slutet av plan för att ha med ur ett ekonomiskt perspektiv. Detta ska i praktiken föregås av en besiktning med betongprovtagning för att utreda faktiskt behov och åtgärden kan revideras vid framtida uppdateringar.

Behov av kompletta byten av de nya balkongerna bedöms inte nödvändig inom tidsspannet för denna plan om dessa underhålls, detta får därför tas ställning till och revideras in i plan vid framtida uppdateringar av planen.

Målning av utvändiga ståldörrar, luckor, räcken är inlagt i plan år 2029 med ett återkommande intervall på 10 år.

Stuprör på fastigheten byttes i samband med fasadrenoveringen 2019 och är medräknade att bytas komplett på nytt i samband med nästkommande fasadrenovering. Dessa bör dock synas årligen för att upptäcka skador som kan ha uppstått, skador ska åtgärdas omgående för att motverka läckage från rör som kan påverka fasaden negativt.

Husets fönster och balkongdörrar är inlagt i plan att målas om med ett intervall på 10 år. Beroende på hur dessa slits kan skicket i framtiden skilja sig åt för olika fönster beroende på läge och utsatthet och omfattning för kommande målning/renovering kan behöva revideras i plan.

Entréer, trapphus och hiss

På bottenplan finns en lokal med restaurang. Fönster/entrépartier till denna byttes 2017. Dessa har en lång teknisk livslängd om de inte utsätts för skador. Man får utvärdera löpande om byte av dessa partier behöver revideras in i plan om de utsätts för skador, då får man också utvärdera i vilken omfattning byte ska ske (bara byten av dörrar/ eller hela partier). Smörjning av gångjärn och eventuellt byten av låshus etc. lär bli aktuellt genom åren men det är att räkna som löpande skötsel och är således ej med i plan.

Entréparti till trapphus byttes även det år 2017. Slipning och lackning är inlagt i plan för denna med start 2027 och sedan med ett återkommande intervall på 8 år.

Byggnadens trapphus målades om komplett ca 2005–2006, entréplan år 2014. En åtgärd för ommålning är inlagd i plan år 2026 med ett återkommande intervall på 20 år. Åtgärden är av estetisk karaktär och åtgärden kan tidigareläggas eller skjutas på om så önskas vid genomgång av plan, alternativt vid kommande uppdateringar.

Hissen renoverades komplett år 2005. Inlagt i plan är en åtgärd på nytt för detta som innefattar både styrsystem och maskin, detta är inlagt i plan år med ett återkommande intervall på 25 år. Mindre åtgärder kommer behöva ske med ett tätare intervall men i praktiken får utlåtande från service/besiktningar ligga till grund för när åtgärd behöver ske. Det kan även bli aktuellt att vid tillfället/alternativt nästa tillfälle för åtgärd, göra ett komplett byte av hissen, detta får då revideras vid kommande uppdateringar av plan.

Värmeanläggning och gas

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärmenätet och värms upp av vattenburen värme med radiatorer. Undercentralen för fjärrvärme byttes år 2014. Komplet byte av undercentralen är inlagd i plan utifrån en beräknad teknisk livslängd på ca 25 år, vissa komponenter separerade och inlagda utifrån respektives beräknade livslängd. Service av delar i undercentralen rekommenderas att det sker löpande och även byten av komponenter mindre komponenter kan ske löpande men detta är att räkna som drift och skötsel och är således inte med som en åtgärd i underhållsplanen.

Termostatventiler på radiatorer bör bytas med ett intervall på ca 25 år, då smuts och avlagringar från systemet sätter igen dessa och leder till sämre injusteringsmöjligheter. Dessa byttes senast 2014 i samband med injustering av värmesystem och byte av undercentralen, byte på nytt är inlagt vid nästkommande byte av undercentral.

Termostatventilen består av två huvudkomponenter, radiatorventilen och känselkroppen. Radiatorventilen har i praktiken oftast en längre livslängd än känselkroppen. Känselkroppen kan bytas löpande vid behov fram till kommande kompletta byte.

Stamventiler (avstängningsventiler/injusteringsventiler på värmeledningar) har en beräknad teknisk livslängd på ca 25 år. Inlagt i plan med samma intervall som undercentral/termostatventiler.

Radiatorer och värmeledningar har en svårbedömd livslängd. Så länge systemet är trycksatt och syrefritt så är hållbarheten i teorin oändlig. Dock sker läckage och arbeten med systemet genom åren och då tillsätts syresatt vatten vilket medför att korrosionsprocessen startar. Ju oftare detta sker, desto kortare livslängd får system.

Föreningen har senaste åren haft återkommande problem med läckage från radiatorer. En förstudie är inlagd i plan kommande år för att utreda om eventuella större åtgärder med byte av värmeledningar och radiatorer är aktuellt. För att ha med ur ett ekonomiskt perspektiv är i dagsläget byte inlagt i plan år 2025. I praktiken från utlåtande vid förstudie ligga till grund för beslut om åtgärd och när detta behöver ske.

Fastigheten har även gasledningar i bruk. Service och inspektion av dessa ska ske regelbundet och ska utföras av en auktoriserad gasinstallatör, i praktiken åtar sig normalt gasleverantören detta. Ingen åtgärd för dessa är inlagd i plan men kan revideras utifrån utlåtande vid framtida besiktningar.

Vatten/avloppssystem

Vatten och avloppsledningar har en beräknad teknisk livslängd på ca 50 år, stambyte skedde senast år 2004–2005. Komplet stambyte är inlagt i plan utifrån det år 2054. Majoriteten av avlopp i bottenplatta/ledningar i källare är bytta men inte samtliga.

Det finns återkommande problem med stopp i ledningar, från första våning/bottenplan. Inlagt i plan är därför en spolning med filmning av avlopp i källare/bottenplatta kommande år. En åtgärd för att byta resterande äldre rör är sedan inlagt i plan år 2025. Åtgärden bör i praktiken samordnas med ovanliggande lokalhyresgäst för renovering av eventuella ytskikt i utrymmen som påverkas av detta, ansvarsfördelning mellan föreningen och lokalhyresgäster för detta bör klargöras och eventuellt ska återställande av ytskikt medräknas i plan, detta får då revideras vid kommande uppdateringar av plan.

Avstängningsventiler på vattenledningar bör motioneras (öppnas och stängas) årligen för att säkerställa dess funktion. Detta ska dock anses ingå i driften av fastigheten och är inte inlagt i planen. Byte är av dessa är inlagt utifrån en beräknad teknisk livslängd på 25 år men får i praktiken utvärderas om det är nödvändigt när åtgärden närmar sig.

Tryckstegringspump på inkommande vatten är inlagd i plan att bytas med ett intervall på 15 år. Vattenmätare på inkommande vattenledning är ej föreningens ansvar och någon åtgärd för denna är ej med i plan.

Ventilation

Fastighetens ventilationssystem består av så kallat förstärkt självdrag med fläkt på tak.

Byggnaderna omfattas av obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och det är utfört i år. Arbete pågår för tillfället för att åtgärda anmärkningar. Inlagt i plan är att OVK ska ske fortsatt med ett återkommande intervall på 6 år. Utlåtande från OVK får ligga till grund för eventuella åtgärder i systemet och planen får revideras utifrån dessa.

I övrigt rekommenderas återkommande rensning av ventilationskanaler, det är inlagt i plan i dagsläget med ett intervall på 12 år, kan revideras utifrån utlåtande vid OVK.

Vid tillfället för upprättande av plan pågår en utredning för ventilation som ombesörjer restaurangen i huset. Omfattning och kostnader för detta är i dagsläget ej klarlagda, ej heller ansvarsfördelning mellan hyresgäst och förening för detta. I nuläget är ingen åtgärd med i plan för denna då underhåll av dessa oftast åläggs hyresgästen. Detta kan dock uppdateras vid genomgång av plan.

En åtgärd för att ventilerar ut lukt ur källarutrymmen är också planerad. Kostnad för detta kan medtas i plan när omfattning/kostnad för detta finns.

El, elkraftsystem

Elkraftsinstallationer har en lång teknisk livslängd. Någon besiktning av eldragningar och centraler utöver okulärt är ej gjord i samband med upprättande av plan. Byte av elstigare och centraler är utfört i samband med stambyte 2005. En åtgärd för byte av elstigare, matningar/ledningar till lägenheter är inlagt i plan på nytt i samband med nästa stambyte. I praktiken får utlåtande från framtida elbesiktningar ligga till grund för åtgärder och när detta närmar sig får man utreda faktiskt behov. Inkommande elservisledning ansvarar nätägare för och således är inget byte av denna medräknad i plan.

Boende ansvarar själva för dragningar i lägenheter samt lägenhetscentraler och åtgärd för dessa är ej med i plan.

För att ha med ur ett ekonomiskt perspektiv är fastighetens belysningsarmaturer inlagt i plan att bytas till LED-armaturer i samband med kommande renovering/målning av trapphus och allmänna utrymmen år 2026.

Myndighetsåtgärder

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll). 2023 med ett återkommande intervall på 6 år.
- Energideklaration: Vart 10:e år. Utfördes år 2020, inlagt år 2030. Energideklaration ska upprättas enligt lagkrav: [Lag \(2006:985\) om energideklaration för byggnader Svensk författningssamling 2006:2006:985 t.o.m. SFS 2020:238 - Riksdagen](#)
- Systematiskt brandskyddsarbete: Ska göras löpande årligen, är inte inlagt i planen.
- Om eldstäder installeras och byggnaden har rökkanaler ska sotning och brandskyddskontroll av dessa ske. Tillsyn av det sköts av kommun.
- Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Allmänna utrymmen, mark och utemiljö

Vid kommande byte av kvarvarande avlopp i källaren kommer utrymmenas ytskikt bli påverkade, målning av utrymmen är därför inlagt i plan att utföras efter detta, i samband med målning av trapphus. Normalt tillåter man en högre nivå av slitage i utrymmen likt dessa, åtgärden är av estetisk karaktär och kan tidigareläggas/skjutas på om så önskas, åtgärden kan även delas upp mer specifikt för olika utrymmen. Detta kan då göras i samråd vid upprättande av plan.

Fastigheten har en innergård. Denna dränerades om år 2022. Flera äldre dagvattenledningar och sandfång som leder in vatten från stuprör in i fastigheten och påkopplas på avloppsledningar finns kvar som ej bytts. Dessa är inlagt i plan att bytas ihop med övriga kvarvarande avloppsledningar år 2025. Komplet omdränering är inlagt i plan på nytt utifrån en beräknad teknisk livslängd på ca 40 år för att ha med ur ett ekonomiskt perspektiv.

Föreningen har en så kallad mobil sopsug med tank som ombesörjer boendes avfall. Denna är ny från år 2010. Regelbunden tillsyn och service av denna bör utföras. Underhåll av dessa är ofta kostsamma och löpande byten av komponenter är vanligt att det behöver ske. För att ha med ur ett ekonomiskt perspektiv är en åtgärd för renovering av denna inlagd i plan med ett intervall på 10 år men åtgärder kan i praktiken ske löpande.

Tvättstuga

Byten av maskiner i tvättstugan är inlagt utifrån beräknade tekniska livslängder men i praktiken kan byten av maskiner ske löpande när de går sönder.

Målning av utrymmet är medräknat i samlade åtgärden för ommålning av allmänna utrymmen år 2026.

Renovering av tvättstugan med byte av ytskikt och tätskikt är inlagt i plan att utifrån en beräknad teknisk livslängd på 30 år. I samband med det är även renovering av wc och dusch i anslutning till undercentral inlagt att renoveras.

Slutkommentar

Enligt den ekonomiska analysen framgår det att föreningen under periodens 50 år har kostnader på cirka 741 000 kr i snitt/år inklusive moms, vilket ger en kostnad på cirka 373 kr/m² och år. Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Den årliga avsättningen måste varje år index-uppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Normalt sett brukar dessa ligga på ca 2–3%, men i nuläget är de betydligt högre. Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Erik Jonsson, Underhållsplanerare

November 2023

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Ella

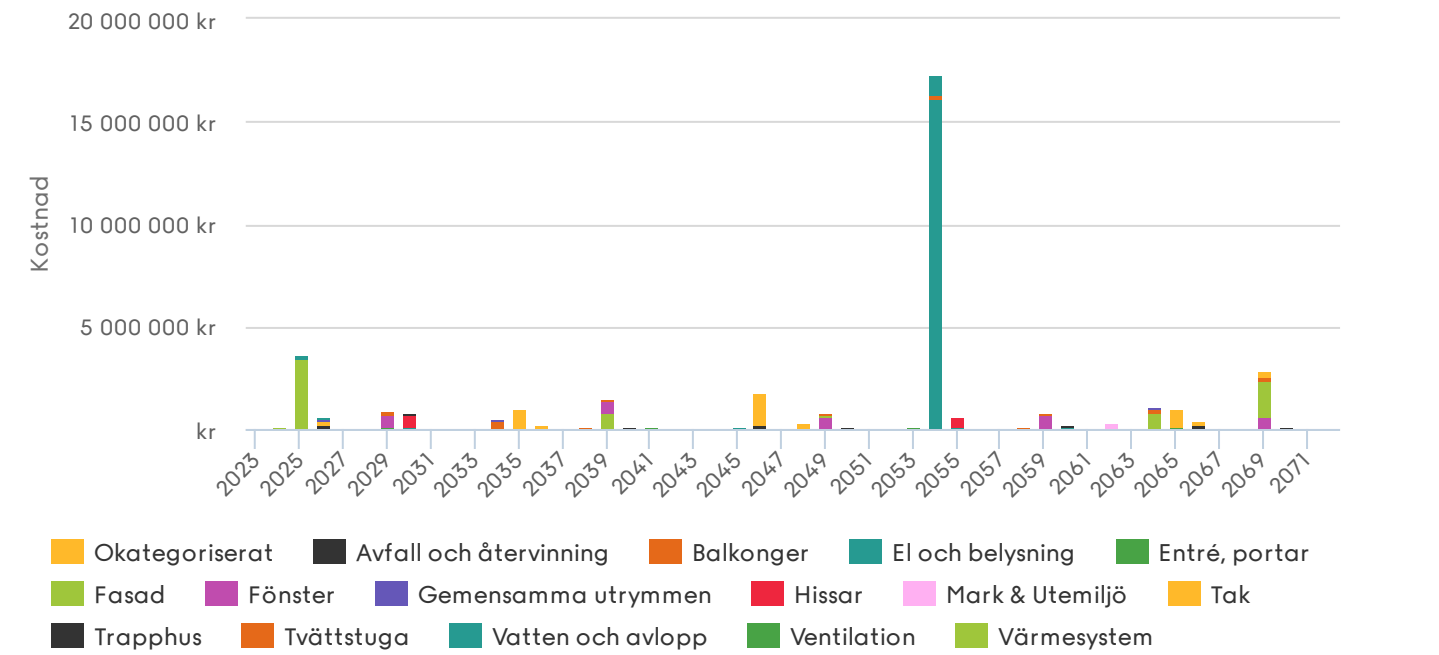


Adress	Åsögatan 92 11829 Stockholm
Boarea (BOA)	1706 m ²
Lokalarea (LOA)	282 m ²
Byggår	1936

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Förstudie värmeledningar Projektledning rekommenderas	Värmesystem			Planerad	56 000 kr
Spola och filma avloppsledningar - bottenplan/källare	Vatten och avlopp			Planerad	9 000 kr
					65 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta avloppsledningar källare/bottenplatta	Vatten och avlopp			Planerad	219 000 kr
Byta värmeledningar och radiatorer Projektledning rekommenderas	Värmesystem		60 år	Planerad	3 375 000 kr
					3 594 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta belysningsarmatur till LED	El och belysning			Planerad	94 000 kr
Måla takplåt	Tak		10 år	Planerad	197 000 kr
Måla trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	201 000 kr
Målning allmänna utrymmen i källare	Gemensamma utrymmen			Planerad	62 000 kr
					554 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slipa och lacka entréparti trä	Entré, portar		8 år	Planerad	8 000 kr
					8 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta trätrall balkonger - gårdsfasad	Balkonger		20 år	Planerad	25 000 kr
Måla fönster och balkongdörrar	Fönster		10 år	Planerad	625 000 kr
Projektledning rekommenderas					
Måla ståldörr/luckor/ventilationsplåt/räcke etc	Fasad		10 år	Planerad	13 000 kr
Målning undersida balkongplatta/ram - gatufasad - äldre balkonger	Balkonger		10 år	Planerad	75 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	27 000 kr
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	38 000 kr
Rostskyddsmåla smide/räcken balkonger - gårdsfasad	Balkonger		10 år	Planerad	35 000 kr
					838 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta avstängningsventiler vattenledningar	Vatten och avlopp		25 år	Planerad	94 000 kr
Byta högtryckspump/tryckstegringspump inkommande vatten	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	50 000 kr
Renovera hiss - byta styrsystem och hissmaskin Projektledning rekommenderas	Hissar		25 år	Planerad	500 000 kr
Renovera mobil sopsugsanläggning	Avfall och återvinning		10 år	Planerad	125 000 kr

769 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta tvättmaskin 1	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr
Byta tvättmaskin 2	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr
Byta tvättmaskin 3	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr
Renovera tvättstuga	Tvättstuga		30 år	Planerad	219 000 kr
Renovera wc/dusch - undercentral	Gemensamma utrymmen		30 år	Planerad	125 000 kr

513 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	27 000 kr
Renovera takterrasser Projektledning rekommenderas	Tak		30 år	Planerad	938 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Entré, portar		8 år	Planerad	8 000 kr

972 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla takplåt	Tak		10 år	Planerad	197 000 kr

197 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta torkskåp	Tvättstuga		20 år	Planerad	38 000 kr
Byta torktumlare	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr

94 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral	Värmesystem		25 år	Planerad	313 000 kr
Byta stamventiler	Värmesystem		25 år	Planerad	131 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer/element	Värmesystem		25 år	Planerad	296 000 kr
Måla fönster och balkongdörrar Projektledning rekommenderas	Fönster		10 år	Planerad	625 000 kr
Måla ståldörr/luckor/ventilationsplåt/räcke etc	Fasad		10 år	Planerad	13 000 kr
Målning undersida balkongplatta/ram - gatufasad - äldre balkonger	Balkonger		10 år	Planerad	75 000 kr
Rostskyddsmåla smide/räcken balkonger - gårdsfasad	Balkonger		10 år	Planerad	35 000 kr

1 488 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Renovera mobil sopsugsanläggning	Avfall och återvinning		10 år	Planerad	125 000 kr
					125 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	27 000 kr
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	38 000 kr
					65 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slipa och lacka entréparti trä	Entré, portar		8 år	Planerad	8 000 kr
					8 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta högtryckspump/tryckstegringspump inkommande vatten	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	50 000 kr
					50 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta takplåt Projektledning rekommenderas	Tak		60 år	Planerad	1 531 000 kr
Måla trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	201 000 kr

1 733 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	27 000 kr

27 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadställning	Tak		60 år	Planerad	326 000 kr

326 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta trätrall balkonger - gårdsfasad	Balkonger		20 år	Planerad	25 000 kr
Måla fönster och balkongdörrar Projektleddning rekommenderas	Fönster		10 år	Planerad	625 000 kr
Måla ståldörr/luckor/ventilationsplåt/räcke etc	Fasad		10 år	Planerad	13 000 kr
Målning undersida balkongplatta/ram - gatufasad - äldre balkonger	Balkonger		10 år	Planerad	75 000 kr
Rostskyddsmåla smide/räcken balkonger - gårdsfasad	Balkonger		10 år	Planerad	35 000 kr

773 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Renovera mobil sopsugsanläggning	Avfall och återvinning		10 år	Planerad	125 000 kr

125 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slipa och lacka entréparti trä	Entré, portar		8 år	Planerad	8 000 kr

8 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	27 000 kr
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	38 000 kr

65 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte) Projektlösning rekommenderas	Vatten och avlopp		50 år	Planerad	16 125 000 kr
Byta elstigare (elstambyte)	El och belysning		50 år	Planerad	968 000 kr
Byta tvättmaskin 1	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr
Byta tvättmaskin 2	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr
Byta tvättmaskin 3	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr

17 261 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta avstängningsventiler vattenledningar	Vatten och avlopp		25 år	Planerad	94 000 kr
Renovera hiss - byta styrsystem och hissmaskin Projektlösning rekommenderas	Hissar		25 år	Planerad	500 000 kr

594 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta torkskåp	Tvättstuga		20 år	Planerad	38 000 kr
Byta torktumlare	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr
					94 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla fönster och balkongdörrar Projektledning rekommenderas	Fönster		10 år	Planerad	625 000 kr
Måla ståldörr/luckor/ventilationsplåt/räcke etc	Fasad		10 år	Planerad	13 000 kr
Målning undersida balkongplatta/ram - gatufasad - äldre balkonger	Balkonger		10 år	Planerad	75 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	27 000 kr
Rostskyddsmåla smide/räcken balkonger - gårdsfasad	Balkonger		10 år	Planerad	35 000 kr
Slipa och lacka entréparti trä	Entré, portar		8 år	Planerad	8 000 kr
					783 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta högtryckspump/tryckstegringspump inkommande vatten	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	50 000 kr
Renovera mobil sopsugsanläggning	Avfall och återvinning		10 år	Planerad	125 000 kr
					175 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta dränering komplett samt lägga markbeläggning - innergård Projektledning rekommenderas	Mark & Utemiljö		40 år	Planerad	297 000 kr

297 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral	Värmesystem		25 år	Planerad	313 000 kr
Byta stamventiler	Värmesystem		25 år	Planerad	131 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer/element	Värmesystem		25 år	Planerad	296 000 kr
Renovera tvättstuga	Tvättstuga		30 år	Planerad	219 000 kr
Renovera wc/dusch - undercentral	Gemensamma utrymmen		30 år	Planerad	125 000 kr

1 083 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	27 000 kr
Renovera takterrasser Projektledning rekommenderas	Tak		30 år	Planerad	938 000 kr
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	38 000 kr

1 002 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla takplåt	Tak		10 år	Planerad	197 000 kr
Måla trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	201 000 kr
					398 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slipa och lacka entréparti trä	Entré, portar		8 år	Planerad	8 000 kr
					8 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta stuprör	Fasad		40 år	Planerad	106 000 kr
Byta trätrall balkonger - gårdsfasad	Balkonger		20 år	Planerad	25 000 kr
Fasadställning			40 år	Planerad	326 000 kr
Måla fönster och balkongdörrar Projektledning rekommenderas	Fönster		10 år	Planerad	625 000 kr
Måla ståldörr/luckor/ventilationsplåt/räcke etc	Fasad		10 år	Planerad	13 000 kr
Målning undersida balkongplatta/ram - gatufasad - äldre balkonger	Balkonger		10 år	Planerad	75 000 kr
Renovera putsfasader Projektledning rekommenderas	Fasad		40 år	Planerad	1 631 000 kr
Rostskyddsmåla smide/räcken balkonger - gårdsfasad	Balkonger		10 år	Planerad	35 000 kr
					2 837 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Renovera mobil sopsugsanläggning	Avfall och återvinning		10 år	Planerad	125 000 kr
					125 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	27 000 kr
					27 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Avfall och återvinning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Renovera mobil sopsugsanläggning	2030	10 år		1	st	100 000 kr	125 000 kr

Balkonger

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta trätrall balkonger - gårdsfasad	2029	20 år	2009	8	st	2 500 kr	25 000 kr
Målning undersida balkongplatta/ram - gatufasad - äldre balkonger	2029	10 år	2019	24	st	2 500 kr	75 000 kr
Rostskyddsmåla smide/räcken balkonger - gårdsfasad	2029	10 år		8	st	3 500 kr	35 000 kr

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta belysningsarmatur till LED	2026			30	st	2 500 kr	94 000 kr
Byta elstigare (elstambyte)	2054	50 år	2004	43	st	18 000 kr	968 000 kr

Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Slipa och lacka entréparti trä	2027	8 år	2017	1	st	6 000 kr	8 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta stuprör	2069	40 år	2019	100	m	850 kr	106 000 kr
Måla ståldörr/luckor/ventilationsplåt/räcke etc	2029	10 år		7	st	1 500 kr	13 000 kr
Renovera putsfasader	2069	40 år	2019	870	m2	1 500 kr	1 631 000 kr
Projektledning rekommenderas							

Fönster

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla fönster och balkongdörrar	2029	10 år	2019	125	st	4 000 kr	625 000 kr
Projektledning rekommenderas							

Gemensamma utrymmen

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Målning allmänna utrymmen i källare	2026			110	m2	450 kr	62 000 kr
Renovera wc/dusch - undercentral	2034	30 år	2004	1	total	100 000 kr	125 000 kr

Hissar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Renovera hiss - byta styrsystem och hissmaskin	2030	25 år	2005	1	total	400 000 kr	500 000 kr
Projektledning rekommenderas							

Mark & Utemiljö

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta dränering komplett samt lägga markbeläggning - innergård	2062	40 år	2022	25	m2	9 500 kr	297 000 kr
Projektledning rekommenderas							

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta takplåt	2046	60 år	1996	350	m2	3 500 kr	1 531 000 kr
Projektledning rekommenderas							
Fasadställning	2048	60 år		870	m2	300 kr	326 000 kr
Måla takplåt	2026	10 år		350	m2	450 kr	197 000 kr
Renovera takterrasser	2035	30 år		3	st	250 000 kr	938 000 kr
Projektledning rekommenderas							

Trapphus

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla trapphus	2026	20 år	2006	7	våningsplan	23 000 kr	201 000 kr

Tvättstuga

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta torkskåp	2038	20 år	2018	1	st	30 000 kr	38 000 kr
Byta torktumlare	2038	20 år	2018	1	st	45 000 kr	56 000 kr
Byta tvättmaskin 1	2034	20 år	2014	1	st	45 000 kr	56 000 kr
Byta tvättmaskin 2	2034	20 år	2014	1	st	45 000 kr	56 000 kr
Byta tvättmaskin 3	2034	20 år	2014	1	st	45 000 kr	56 000 kr
Renovera tvättstuga	2034	30 år	2004	1	total	175 000 kr	219 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta avloppsledningar källare/bottenplatta	2025			35	m	5 000 kr	219 000 kr
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte)	2054	50 år	2004	43	lägenheter	300 000 kr	16 125 000 kr
Projektledning rekommenderas							
Byta avstängningsventiler vattenledningar	2030	25 år	2004	25	st	3 000 kr	94 000 kr
Byta högtryckspump/tryckstegringspump inkommande vatten	2030	15 år		1	st	40 000 kr	50 000 kr
Spola och filma avloppsledningar - bottenplan/källare	2024			1	total	7 000 kr	9 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2029	6 år	2023	43	st	500 kr	27 000 kr
Rensa ventilationskanaler	2029	12 år		43	st	700 kr	38 000 kr

Värmesystem

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral	2039	25 år	2014	1	st	250 000 kr	313 000 kr
Byta stamventiler	2039	25 år		15	st	7 000 kr	131 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer/element	2039	25 år	2014	43	lägenheter	5 500 kr	296 000 kr
Byta värmeledningar och radiatorer	2025	60 år		45	lägenheter/lokal	60 000 kr	3 375 000 kr
Projektledning rekommenderas							
Förstudie värmeledningar	2024			1	total	45 000 kr	56 000 kr
Projektledning rekommenderas							

Okategoriserat

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Fasadställning	2069	40 år		870	m2	300 kr	326 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Förstudie värmeledningar

Förekommer år: 2024
Intervall: -
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: Projektledning rekommenderas

Total kostnad: 56 000 kr inkl. moms
Styckpris: 45 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: total

Avser en förstudie för att utreda skick och åtgärdsbehov för byggnadens värmeledningar och radiatorer. Ska kunna ligga som grund till beslut om åtgärd.

Byta avloppsledningar källare/bottenplatta

Förekommer år: 2025
Intervall: -
Kategori: Vatten och avlopp
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 219 000 kr inkl. moms
Styckpris: 5 000 kr exkl. moms
Antal: 35
Enhet: m

Avser byte av kvarvarande äldre avloppsledningar i källare och bottenplatta omfattning/mängd är ej helt klarlagd. Även sandfång för inkommande dagvattenledning från gård är avsedd att bytas i samband med detta. Kostnad för friliggande avloppsrör och rör/brunnar i/under bottenplatta skiljer sig stort och kostnaden är ett uppskattat snittpris.



Byta värmeledningar och radiatorer

Förekommer år: 2025, 2085

Intervall: 60 år

Kategori: Värmesystem

Läge: -

Märkning: Projektledning rekommenderas

Total kostnad: 3 375 000 kr inkl. moms

Styckpris: 60 000 kr exkl. moms

Antal: 45

Enhet: lägenheter/lokal

Ska föregås av förstudie för att utreda behov och omfattning av åtgärd.

Byta belysningsarmatur till LED

Förekommer år: 2026

Intervall: -

Kategori: El och belysning

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 94 000 kr inkl. moms

Styckpris: 3 000 kr exkl. moms

Antal: 30

Enhet: st

En åtgärd som avser att byta ut belysningsarmaturer till LED i trapphus och allmänna utrymmen.

Målning allmänna utrymmen i källare

Förekommer år: 2026

Intervall: -

Kategori: Gemensamma utrymmen

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 62 000 kr inkl. moms

Styckpris: 500 kr exkl. moms

Antal: 110

Enhet: m2

Avser allmänna utrymmen i källare, korridorer och elrum samt undercentral etc.

Slipa och lacka entréparti trä

Förekommer år: 2027, 2035, 2043, 2051, 2059, 2067, 2075, 2083, 2091, 2099, 2107, 2115, 2123

Intervall: 8 år

Kategori: Entré, portar

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 8 000 kr inkl. moms

Styckpris: 6 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

Entrépartiet är nytt från år 2017.

Måla fönster och balkongdörrar

Förekommer år: 2029, 2039, 2049, 2059, 2069, 2079, 2089, 2099, 2109, 2119	Total kostnad: 625 000 kr inkl. moms
Intervall: 10 år	Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Kategori: Fönster	Antal: 125
Läge: -	Enhet: st
Märkning: Projektledning rekommenderas	

Avser ommålning av fastighetens fönster och balkongdörrar. Åtgärden avser ommålning men kan vid tillfället för åtgärden, beroende på skick kräva trälagningar för fönster. Kostnad får då revideras i plan.

Måla ståldörr/luckor/ventilationsplåt/räcke etc

Förekommer år: 2029, 2039, 2049, 2059, 2069, 2079, 2089, 2099, 2109, 2119	Total kostnad: 13 000 kr inkl. moms
Intervall: 10 år	Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Kategori: Fasad	Antal: 7
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

En åtgärd som avser ommålning av utvändig dörr/luckor/ytor i järn/plåt på bottenplan mot både gård och gata.

Byta högtryckspump/tryckstegringspump inkommande vatten

Förekommer år: 2030, 2045, 2060, 2075, 2090, 2105, 2120	Total kostnad: 50 000 kr inkl. moms
Intervall: 15 år	Styckpris: 40 000 kr exkl. moms
Kategori: Vatten och avlopp	Antal: 1
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Byts i praktiken vid behov. Årtal för befintlig saknas.

Renovera mobil sopsugsanläggning

Förekommer år: 2030, 2040, 2050, 2060, 2070, 2080, 2090, 2100, 2110, 2120	Total kostnad: 125 000 kr inkl. moms
Intervall: 10 år	Styckpris: 100 000 kr exkl. moms
Kategori: Avfall och återvinning	Antal: 1
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

I praktiken kan löpande åtgärder vara nödvändiga.

Byta tvättmaskin 1

Förekommer år: 2034, 2054, 2074, 2094, 2114
Intervall: 20 år
Kategori: Tvättstuga
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 56 000 kr inkl. moms
Styckpris: 45 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Kan i praktiken bytas löpande vid behov.

Byta tvättmaskin 2

Förekommer år: 2034, 2054, 2074, 2094, 2114
Intervall: 20 år
Kategori: Tvättstuga
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 56 000 kr inkl. moms
Styckpris: 45 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Kan i praktiken bytas löpande vid behov.

Byta tvättmaskin 3

Förekommer år: 2034, 2054, 2074, 2094, 2114
Intervall: 20 år
Kategori: Tvättstuga
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 56 000 kr inkl. moms
Styckpris: 45 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Kan i praktiken bytas löpande vid behov.

Renovera tvättstuga

Förekommer år: 2034, 2064, 2094
Intervall: 30 år
Kategori: Tvättstuga
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 219 000 kr inkl. moms
Styckpris: 175 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: total

Avser renovering med byte av tätskikt/ytskikt

Renovera takterrasser

Förekommer år: 2035, 2065, 2095
Intervall: 30 år
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: Projektledning rekommenderas

Total kostnad: 938 000 kr inkl. moms
Styckpris: 250 000 kr exkl. moms
Antal: 3
Enhet: st

Avser en komplett renovering av takterrasser som innefattar byte av tätskikt.

Byta torkskåp

Förekommer år: 2038, 2058, 2078, 2098, 2118
Intervall: 20 år
Kategori: Tvättstuga
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 38 000 kr inkl. moms
Styckpris: 30 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Kan i praktiken bytas löpande vid behov.

Byta torktumlare

Förekommer år: 2038, 2058, 2078, 2098, 2118
Intervall: 20 år
Kategori: Tvättstuga
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 56 000 kr inkl. moms
Styckpris: 45 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Kan i praktiken bytas löpande vid behov.

Byta stamventiler

Förekommer år: 2039, 2064, 2089, 2114
Intervall: 25 år
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 131 000 kr inkl. moms
Styckpris: 7 000 kr exkl. moms
Antal: 15
Enhet: st

Avser byte av stamventiler/injustering och avstängningsventiler på värmeledningar. Beräknat per par- tillopp/retur.

Byta takplåt

Förekommer år: 2046, 2106

Intervall: 60 år

Kategori: Tak

Läge: -

Märkning: Projektledning rekommenderas

Total kostnad: 1 531 000 kr inkl. moms

Styckpris: 4 000 kr exkl. moms

Antal: 350

Enhet: m2

Taken är enligt uppgift delvis omlagt senare än 1996. Takkupor har även tillkommit senare i samband med vindsomvandling.

Fasadställning

Förekommer år: 2048, 2108

Intervall: 60 år

Kategori: Tak

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 326 000 kr inkl. moms

Styckpris: 300 kr exkl. moms

Antal: 870

Enhet: m2

Avser byggnadsställning för att utföra arbeten med byggnadens tak.

Fasadställning

Förekommer år: 2069, 2109

Intervall: 40 år

Kategori: -

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 326 000 kr inkl. moms

Styckpris: 300 kr exkl. moms

Antal: 870

Enhet: m2

Avser byggnadsställning för att utföra arbeten med fasader.

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	Planerad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
----	------	---------------------	--------------------	-----------

Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	37 074 250 kr
Kostnad per år	741 485 kr
Kostnad per år och m ²	373 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

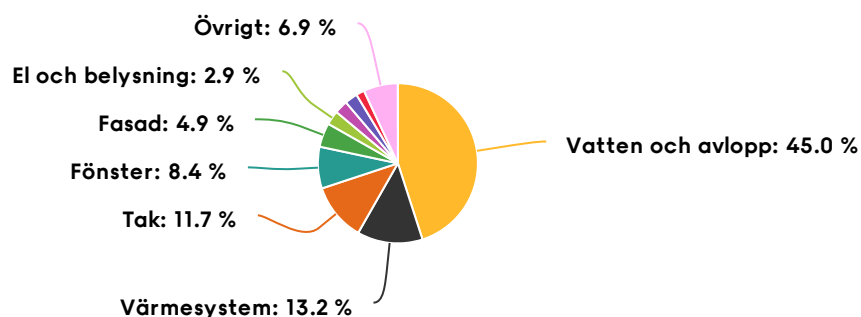
Kostnad per status



Planerad: 100.0 %

Planerad

Kostnad per kategori



Vatten och avlopp
Värmesystem
Tak
Fönster
Fasad
El och belysning
Hissar
Tvättstuga
Balkonger
Övrigt