



Underhållsplan

År 2022 till 2051

Brf Sofieberg

Brf Sofieberg

Datum för utskrift: 2023-03-07



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	8
Åtgärder per år	10
Åtgärder per kategori	20
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	25
Kommentarer	33
Åtgärdshistorik	35
Ekonomisk analys	37

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan 2022
Startår	2022
Slutår	2051
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	Inget kostnadstillägg för byggherrekostnader (0%)
Årlig uppräknings (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2022 - 2051 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Byggnadstekniska uppgifter

Antal våningar: 5/7

Tak: Falsad bandplåt (aluzinkbehandlat)

Fasad: Puts

Fönster: 3-glas aluminium

Balkonger: Gjutna plattor med räcken i glas/aluminium

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme

Ventilation: Mekanisk frånluftsventilation

Fasad, fönster och balkonger

Husen har en enstegstätad putsfasad. Denna konstruktion har visat sig vara känslig för inträngande fukt, då luftspalt saknas. Bevaka sprickor och skador och laga dessa så fort som möjligt. Skicket på putsfasaden är annars bra med tanke på åldern. En viss smutsning ger ett flammigt intryck på vissa partier, främst ljusa burspråk. En fasadtvätt är inlagd i planen i slutet av 20-talet tillsammans med byte av mjukfog och stuprör. Dessa har begynnande rostangrepp. En omfärgning skulle kunna göras i samband med tvätt, men då detta är en åtgärd av enbart estetisk karaktär kan man vänta med att avgöra behovet i några år till.

Fönstren är aluminiumklädda och i bra skick. Jonaeson Plåt har gjort en skadeutredning gällande läckage i fönstersmygar vilket fick till följd att vatten tränger in i byggkonstruktionen. Åtgärd har påbörjats men stannat av. Ingen kostnad för detta ligger med i planen utan föreningen får återkomma om man vill lägga med det.

Balkongräckena är enligt bedömning av aluminium mot gården och mot gatan är det smide/glas med överliggare av aluminium. Målning av dessa räcken ligger i planen tillsammans med fasadarbeten i slutet av decenniet. Kungsbalkonger och terrasser har putsade skärmräcken. En mindre skada finns i hörnet Sjöviksvägen/Vingårdsgatan. Ingen omedelbar åtgärd krävs om skadan inte förvärras. Annars putsar man om räckena i samband med fasader.

Entréer, trapphus och hissar

Entrépartierna till trapphusen har portar i aluminium med stora glasytor. Dessa har begränsat underhållsbehov. Träpartierna är renoverades 2019 och återkommande åtgärder ligger i planen med ett intervall på 10 år. Dörrar till soprum med mera är av aluminium och har inget planerat underhåll. Dörrstängare byts löpande men ligger i planen som en underhållspost efter ca 30 år.

Trapphusens entréplan har klinkergolv och målade väggar. Övre trapplan har linoleummatta samt målade väggar. Trapphusen målades förra året och återkommande målning ligger i planen med 15 års intervall.

Det finns totalt 10 hissar i husen. Dessa ska besiktigas en gång per år. En mängd mindre delar kan behöva bytas, men de stora bitarna såsom maskin, styrning och hisslinor finns inlagda i planen med byte enligt rekommenderat intervall.

Värmeanläggning

Byggnaderna värms med vattenburen fjärrvärme. Föreningens undercentral är sedan husens byggår 2003. Den beräknade tekniska livslängden på en undercentral i sin helhet är ca 25 år. Byte ligger i planen. Styrningen (DUC) byttes 2018. I underhållsplanen finns även byte av termostatventiler med. Dessa tappas sin funktion med åren då smuts och avlagringar fastnar och hindrar inställningsmöjligheterna. Om man byter termostater och undercentral samtidigt finns goda möjligheter att kunna justera in värmen för en optimal energiekonomi.

Vatten- och avloppssystem

Vatten- och avloppsledningar har en beräknad teknisk livslängd på ca 50 år, så ett stambyte hamnar utanför denna plan. Man bör dock regelbundet spola genom avloppsledningarna, vilket gjordes 2021. Återkommande stamspolningar ligger i planen enligt rekommenderat intervall.

Ventilation

Lägenheterna har mekanisk frånluftsventilation, med tilluftsventiler under fönster och frånluftsfläktar på taket. Det finns dessutom ett antal fläktsystem i garaget samt i lokalerna. OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utfördes 2018 och resultatet var inte godkänt. Anmärkningar gällande system för lägenheter åtgärdades 2019 och dessa system är godkända efter en ombesiktning. Det är dock inte systemen för lokaler. Dessa har dessutom ett tätare intervall för OVK och en kontroll missades 2021. Det noterades att fläkten till Kinarestaurangen är täckt av fett. Frågan är hur funktionen är?

Elsystem

Serviscentral, fastighetscentraler mm har en teknisk livslängd som överstiger underhållsplanen. Byte av belysningsarmaturer och laddboxar till elbilar är nu inlagt i planen.

Tak och takdetaljer

"Utlåtande från 2019: Husen har tak av falsad bandplåt, med en stor mängd ventilationshuv, stosar och takluckor. Vid besiktningstillfället hade det regnat och det konstaterades att vattnet blir stående på ett antal ställen vid huvor och luckor. Detta beror på felaktigt utförande av falsningar, vilket gör att vatten inte kan rinna av. Vid ett av de ställen där stående vatten noterades fanns även en fuktskada på vinden. Denna måste lagas och orsaken till läckan åtgärdas snarast. En takbesiktning är första steget för att fastställa omfattningen av detta problem. Därefter får man byta/laga plåt och papp samt fuktskadad råspont på de berörda ställena."

-Har detta gjorts?

Det noterades begynnande rostangrepp på takplåten på ett par ställen, plus en ventilationshuv som är helt rostig. En målning av hela taket rekommenderas för att undvika en tidigare lagd omläggning av hela taket.

En total omläggning av taket ligger i planen 2054, men årtalet kan behöva ändras i framtida uppdateringar av underhållsplanen. I samband med takomläggning byter man även hängrännor och taksäkerhet.

Myndighetsåtgärder

Energideklaration: vart 10:e år. Senaste är från 2018.

OVK: vart 6:e år för lägenheter och vart 3:e år för lokaler. Senaste är från 2018, men inte godkänd. Anmärkningar åtgärdas under våren -19. Ventilationssystemen som betjänar lägenheterna (1-5) underkändes vid den senaste ordinarie kontrollen 2018, men godkändes efter ombesiktning 2019. Ventilationssystemen som betjänar lokalerna (6-12) underkändes vid den senaste ordinarie kontrollen 2018 och anmärkningar kvarstod vid ombesiktning 2019.

Hissinspektion: varje år.

SBA: löpande årligen.

Observera att andra myndighetsåtgärder kan vara föranledda.

Allmänna utrymmen

Målning av golv i källarutrymmen är utfört.

Det finns även en föreningslokal med övernattningsmöjligheter. Lokalen har ett fullt utrustat kök samt badrum med duschkabin. Lokalen är i bra skick, men en helrenovering av ytskikt, kök och badrum ligger i planen efter ca 25-30 år. Kostnad för detta varierar beroende på materialval mm.

Garage

En dammbindning av golv och målning av väggar är utförd i garaget 2021.

Slutkommentar

Enligt den ekonomiska analysen framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på cirka 1 890 000 kr i snitt/år inklusive moms, vilket ger en kostnad på cirka 143 kr/m² och år inklusive moms. 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 ligger dessa på ca 2-3 %, men i år kommer kostnadsökningarna att vara betydligt större. Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

SBC

Jonas Nyman

Underhållsplanerare

September 2022

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Sofieberg

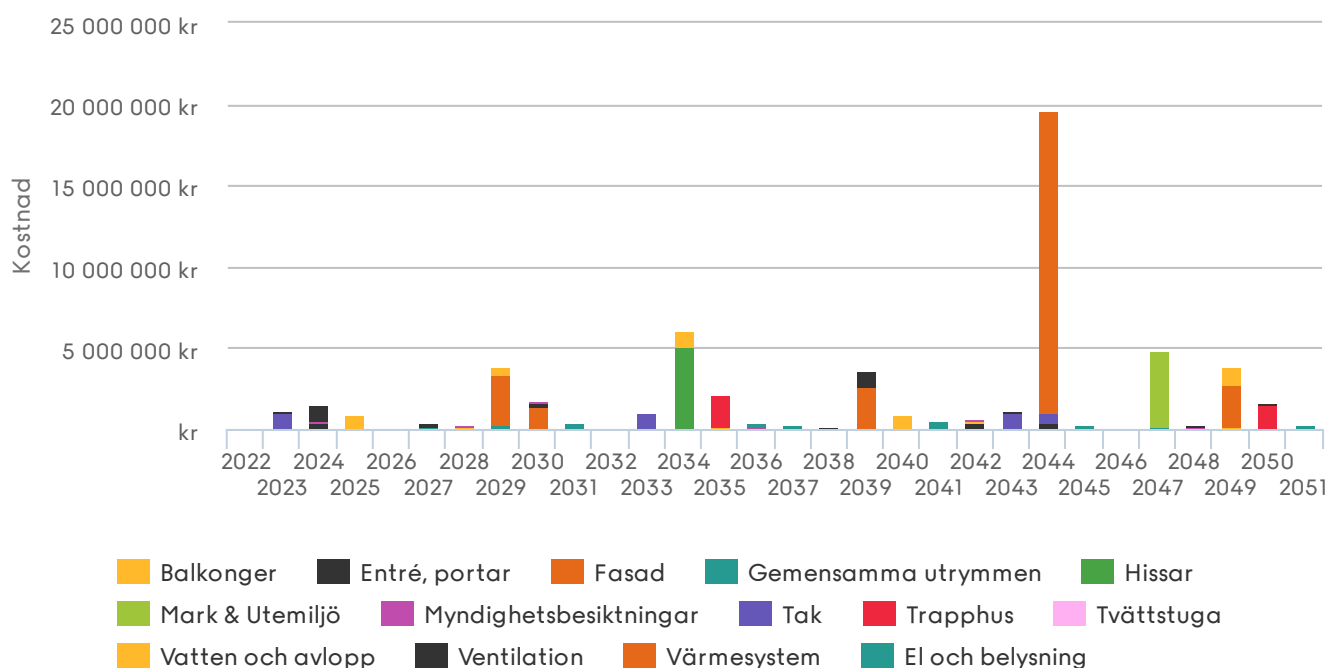


Adress	Vingårdsgatan 48 11759 Stockholm
Boarea (BOA)	12433 m ²
Lokalarea (LOA)	742 m ²
Byggår	2004

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Takbesiktning	Tak			Genomförd	56 000 kr Faktisk kostnad: 25 000 kr

56 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta garageport	Entré, portar		20 år	Planerad	69 000 kr
Måla/rostskyddsbehandla grind (i portal)	Entré, portar		10 år	Planerad	19 000 kr
Takplåt, målning	Tak		10 år	Planerad	966 000 kr
Åtgärda anmärkningar lokalventilation	Ventilation			Eftersatt	50 000 kr

1 103 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta kodlås och centralenhet	Entré, portar		15 år	Planerad	1 000 000 kr
Byta takfläktar	Ventilation		20 år	Planerad	225 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	11 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lägenheter	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	109 000 kr
Renovera fläktaggregat	Ventilation		20 år	Planerad	94 000 kr

1 439 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta tvättmaskin WS 5100 EL	Tvättstuga		18 år	Planerad	56 000 kr
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	813 000 kr
Torkskåp, byte	Tvättstuga		20 år	Planerad	38 000 kr
Tvättstuga, målning väggar/tak	Tvättstuga		20 år	Planerad	6 000 kr

912 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta belysning vid entréer	El och belysning		20 år	Planerad	75 000 kr
Byta belysningspollare innergård	El och belysning		20 år	Planerad	80 000 kr
Byta dörrstängare ytterdörr	Entré, portar		23 år	Planerad	155 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	11 000 kr

321 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	25 000 kr
Entréparti trä, slipning/bets/lack	Entré, portar		10 år	Planerad	68 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Vatten och avlopp		7 år	Planerad	163 000 kr

255 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Balkongräcken, målning	Balkonger		25 år	Planerad	495 000 kr
Byta mjukfog	Fasad		10 år	Planerad	375 000 kr
Byta stuprör	Fasad		30 år	Planerad	563 000 kr
Dammbinda betonggolv i garage	Gemensamma utrymmen		8 år	Planerad	204 000 kr
Takfot, målning	Tak		25 år	Planerad	60 000 kr
Tvätta putsfasad	Fasad		10 år	Planerad	2 175 000 kr

3 872 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta termostatventil radiator/element	Värmesystem		25 år	Planerad	920 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	11 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lägenheter	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	109 000 kr
Rensa ventilationskanal (per m2)	Ventilation		12 år	Planerad	311 000 kr
Undercentral till fjärrvärme, byte	Värmesystem		25 år	Planerad	375 000 kr

1 726 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Föreningslokal, renovering	Gemensamma utrymmen		25 år	Planerad	313 000 kr
					313 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla/rostskyddsbehandla grind (i portal)	Entré, portar		10 år	Planerad	19 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	11 000 kr
Takplåt, målning	Tak		10 år	Planerad	966 000 kr
					996 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Balkonger, träparti, målning	Balkonger		15 år	Planerad	1 095 000 kr
Hissar, byte av maskin och styrning	Hissar		30 år	Planerad	5 000 000 kr
					6 095 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta linoleumgolv	Trapphus		30 år	Planerad	490 000 kr
Måla väggar och tak trapphus	Trapphus		15 år	Planerad	1 500 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Vatten och avlopp		7 år	Planerad	163 000 kr
					2 153 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Källargolv, målning	Gemensamma utrymmen		15 år	Planerad	94 000 kr
Måla väggar i garage	Gemensamma utrymmen		15 år	Planerad	100 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	11 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lägenheter	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	109 000 kr

314 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbinda betonggolv i garage	Gemensamma utrymmen		8 år	Planerad	204 000 kr

204 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta duc	Värmesystem		20 år	Planerad	31 000 kr
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	25 000 kr
Entréparti trä, slipning/bets/lack	Entré, portar		10 år	Planerad	68 000 kr

124 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta kodlås och centralenhet	Entré, portar		15 år	Planerad	1 000 000 kr
Byta mjukfog	Fasad		10 år	Planerad	375 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	11 000 kr
Tvätta putsfasad	Fasad		10 år	Planerad	2 175 000 kr

3 561 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	Vatten och avlopp		15 år	Planerad	813 000 kr

813 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta laddbox till elbil	El och belysning		20 år	Planerad	431 000 kr

431 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	11 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lägenheter	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	109 000 kr
Rensa ventilationskanal (per m2)	Ventilation		12 år	Planerad	311 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Vatten och avlopp		7 år	Planerad	163 000 kr

593 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta garageport	Entré, portar		20 år	Planerad	69 000 kr
Byta tvättmaskin WS 5100 EL	Tvättstuga		18 år	Planerad	56 000 kr
Måla/rostskyddsbehandla grind (i portal)	Entré, portar		10 år	Planerad	19 000 kr
Takplåt, målning	Tak		10 år	Planerad	966 000 kr

1 109 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta snörasskydd	Tak		40 år	Planerad	200 000 kr
Byta takbrygga	Tak		40 år	Planerad	525 000 kr
Byta takfläktar	Ventilation		20 år	Planerad	225 000 kr
Renovera fläktaggregat	Ventilation		20 år	Planerad	94 000 kr
Renovera putsfasad	Fasad		40 år	Planerad	18 488 000 kr

19 531 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbinda betonggolv i garage	Gemensamma utrymmen		8 år	Planerad	204 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	11 000 kr
Torkskåp, byte	Tvättstuga		20 år	Planerad	38 000 kr
Tvättstuga, målning väggar/tak	Tvättstuga		20 år	Planerad	6 000 kr

259 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta belysning vid entréer	El och belysning		20 år	Planerad	75 000 kr
Byta belysningspollare innergård	El och belysning		20 år	Planerad	80 000 kr
Byta marksten/stenplattor	Mark & Utemiljö		45 år	Planerad	1 438 000 kr
Gräs och planteringar, återställande	Mark & Utemiljö		45 år	Planerad	375 000 kr
Tätskikt gårdsbjälklag	Mark & Utemiljö		45 år	Planerad	2 803 000 kr

4 771 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	25 000 kr
Entréparti trä, slipning/bets/lack	Entré, portar		10 år	Planerad	68 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	11 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lägenheter	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	109 000 kr

212 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Balkonger, träparti, målning	Balkonger		15 år	Planerad	1 095 000 kr
Byta mjukfog	Fasad		10 år	Planerad	375 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Vatten och avlopp		7 år	Planerad	163 000 kr
Tvätta putsfasad	Fasad		10 år	Planerad	2 175 000 kr

3 808 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta dörrstängare ytterdörr	Entré, portar		23 år	Planerad	155 000 kr
Måla väggar och tak trapphus	Trapphus		15 år	Planerad	1 500 000 kr

1 655 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Källargolv, målning	Gemensamma utrymmen		15 år	Planerad	94 000 kr
Måla väggar i garage	Gemensamma utrymmen		15 år	Planerad	100 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler	Myndighetsbesiktningar		3 år	Planerad	11 000 kr

205 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Balkonger

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Balkonger, träparti, målning	2034	15 år	2019	219	st	4 000 kr	1 095 000 kr
Balkongräcken, målning	2029	25 år		132	st	3 000 kr	495 000 kr

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta belysning vid entréer	2027	20 år		20	st	3 000 kr	75 000 kr
Byta belysningspollare innergård	2027	20 år		8	st	8 000 kr	80 000 kr
Byta laddbox till elbil	2041	20 år		23	st	15 000 kr	431 000 kr

Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta dörrstängare ytterdörr	2027	23 år		45	st	2 750 kr	155 000 kr
Byta garageport	2023	20 år		1	st	55 000 kr	69 000 kr
Byta kodlås och centralenhet	2024	15 år		1	st	800 000 kr	1 000 000 kr
Entréparti trä, slipning/bets/lack	2028	10 år	2019	36	st	1 500 kr	68 000 kr
Måla/rostskyddsbehandla grind (i portal)	2023	10 år		1	st	15 000 kr	19 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta mjukfog	2029	10 år	2019	750	m	400 kr	375 000 kr
Byta stuprör	2029	30 år		500	m	900 kr	563 000 kr
Renovera putsfasad	2044	40 år		8700	m2	1 700 kr	18 488 000 kr
Tvätta putsfasad	2029	10 år		8700	m2	200 kr	2 175 000 kr

Gemensamma utrymmen

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Dammbinda betonggolv i garage	2029	8 år	2021	1634	m2	100 kr	204 000 kr
Föreningslokal, renovering	2031	25 år		1	omgång	250 000 kr	313 000 kr
Källargolv, målning	2036	15 år	2019	500	m2	150 kr	94 000 kr
Måla väggar i garage	2036	15 år	2021	400	m2	200 kr	100 000 kr

Hissar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Hissar, byte av maskin och styrning	2034	30 år		10	st	400 000 kr	5 000 000 kr

Mark & Utemiljö

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta marksten/stenplattor	2047	45 år		1150	m2	1 000 kr	1 438 000 kr
Gräs och planteringar, återställande	2047	45 år		500	m2	600 kr	375 000 kr
Tätskikt gårdsbjälklag	2047	45 år		1150	m2	1 950 kr	2 803 000 kr

Myndighetsbesiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Energideklaration	2028	10 år	2018	1	st	20 000 kr	25 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler	2024	3 år	2018	742	m2	12 kr	11 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lägenheter	2024	6 år	2018	12433	m2	7 kr	109 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta snörasskydd	2044	40 år		160	m	1 000 kr	200 000 kr
Byta takbrygga	2044	40 år		140	m	3 000 kr	525 000 kr
Takbesiktning	2022			1	st	45 000 kr	56 000 kr
Genomförd							
Takfot, målning	2029	25 år		160	m2	300 kr	60 000 kr
Takplåt, målning	2023	10 år		2575	m2	300 kr	966 000 kr

Trapphus

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta linoleumgolv	2035	30 år		560	m2	700 kr	490 000 kr
Måla väggar och tak trapphus	2035	15 år	2021	1	omgång	1 200 000 kr	1 500 000 kr

Tvättstuga

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta tvättmaskin WS 5100 EL	2025	18 år		1	st	45 000 kr	56 000 kr
Torkskåp, byte	2025	20 år		1	st	30 000 kr	38 000 kr
Tvättstuga, målning väggar/tak	2025	20 år		12	m2	400 kr	6 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	2025	15 år		130	lgh	5 000 kr	813 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	2028	7 år	2021	130	lgh	1 000 kr	163 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta takfläktar	2024	20 år		5	st	36 000 kr	225 000 kr
Renovera fläktaggregat	2024	20 år		1	st	75 000 kr	94 000 kr
Rensa ventilationskanal (per m2)	2030	12 år	2019	12433	m2	20 kr	311 000 kr
Åtgärda anmärkningar lokalventilation	2023			1	omgång	40 000 kr	50 000 kr

Värmesystem

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta duc	2038	20 år	2018	1	st	25 000 kr	31 000 kr
Byta termostatventil radiator/element	2030	25 år		920	st	800 kr	920 000 kr
Undercentral till fjärrvärme, byte	2030	25 år		1	st	300 000 kr	375 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Takbesiktning

Förekommer år: 2022**Intervall:** -**Kategori:** Tak**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 56 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 45 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Syftar till att klargöra behovet av och valet av lämplig ytskiktsbehandling. Fuktskada noterad i undertaket 2019 är enligt föreningen ej åtgärdad. Bör inspekteras. (Se bilder)



Måla/rostskyddsbehandla grind (i portal)

Förekommer år: 2023, 2033, 2043

Intervall: 10 år

Kategori: Entré, portar

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 19 000 kr inkl. moms

Styckpris: 15 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Åtgärda anmärkningar lokalventilation

Förekommer år: 2023

Intervall: -

Kategori: Ventilation

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 50 000 kr inkl. moms

Styckpris: 40 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: omgång

Flertalet av de ventilationssystem som tjänar lokaler underkändes vid OVK 2018. Anmärkningarna kvarstod efter ombesiktning av lägenhetssystemen 2019. Ordinarie OVK för lokalventilationen skulle ha utförts 2021.



Byta takfläktar

Förekommer år: 2024, 2044
Intervall: 20 år
Kategori: Ventilation
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 225 000 kr inkl. moms
Styckpris: 36 000 kr exkl. moms
Antal: 5
Enhet: st

Två av takfläktarna är i annan kulör. Är dessa redan utbytta?

Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lokaler

Förekommer år: 2024, 2027, 2030, 2033, 2036, 2039, 2042, 2045, 2048, 2051
Intervall: 3 år
Kategori: Myndighetsbesiktningar
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 11 000 kr inkl. moms
Styckpris: 100 kr exkl. moms
Antal: 742
Enhet: m2

Ventilationssystemen som betjänar lokalerna (6-12) underkändes vid den senaste ordinarie kontrollen 2018 och anmärkningar kvarstod vid ombesiktning 2019.

Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) lägenheter

Förekommer år: 2024, 2030, 2036, 2042, 2048
Intervall: 6 år
Kategori: Myndighetsbesiktningar
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 109 000 kr inkl. moms
Styckpris: 100 kr exkl. moms
Antal: 12433
Enhet: m2

Ventilationssystemen som betjänar lägenheterna (1-5) underkändes vid den senaste ordinarie kontrollen 2018, men godkändes efter ombesiktning 2019.

Renovera fläktaggregat

Förekommer år: 2024, 2044
Intervall: 20 år
Kategori: Ventilation
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 94 000 kr inkl. moms
Styckpris: 75 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Avser aggregatet i fläktrum i källaren.

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

Förekommer år: 2025, 2040
Intervall: 15 år
Kategori: Vatten och avlopp
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 813 000 kr inkl. moms
Styckpris: 5 000 kr exkl. moms
Antal: 130
Enhet: lgh

Mätare installerades 2010.

Tvättstuga, målning väggar/tak

Förekommer år: 2025, 2045
Intervall: 20 år
Kategori: Tvättstuga
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 6 000 kr inkl. moms
Styckpris: 400 kr exkl. moms
Antal: 12
Enhet: m2

Utförs när maskinerna byts då ytskikten blir mer åtkomliga.

Balkongräcken, målning

Förekommer år: 2029, 2054
Intervall: 25 år
Kategori: Balkonger
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 495 000 kr inkl. moms
Styckpris: 3 000 kr exkl. moms
Antal: 132
Enhet: st

Avser balkonger ut mot gatan. I samband med fasadarbeten.

Byta stuprör

Förekommer år: 2029, 2059**Intervall:** 30 år**Kategori:** Fasad**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 563 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 900 kr exkl. moms**Antal:** 500**Enhet:** m

Stuprören har begynnande rostangrepp



Takfot, målning

Förekommer år: 2029, 2054**Intervall:** 25 år**Kategori:** Tak**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 60 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 300 kr exkl. moms**Antal:** 160**Enhet:** m2

Kostnad för skylift tillkommer

Byta termostatventil radiator/element

Förekommer år: 2030, 2055**Intervall:** 25 år**Kategori:** Värmesystem**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 920 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 800 kr exkl. moms**Antal:** 920**Enhet:** st

Antalet är uppskattat

Föreningslokal, renovering

Förekommer år: 2031, 2056
Intervall: 25 år
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 313 000 kr inkl. moms
Styckpris: 250 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: omgång

Omfattning och materialval avgör kostnaden.

Byta linoleumgolv

Förekommer år: 2035, 2065
Intervall: 30 år
Kategori: Trapphus
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 490 000 kr inkl. moms
Styckpris: 700 kr exkl. moms
Antal: 560
Enhet: m2

I samband med trapphusmålning

Byta laddbox till elbil

Förekommer år: 2041, 2061
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 431 000 kr inkl. moms
Styckpris: 15 000 kr exkl. moms
Antal: 23
Enhet: st

Laddboxar installerades 2021

Renovera putsfasad

Förekommer år: 2044, 2084
Intervall: 40 år
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 18 488 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 8700
Enhet: m2

Inkl ställning

Gräs och planteringar, återställande

Förekommer år: 2047, 2092
Intervall: 45 år
Kategori: Mark & Utemiljö
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 375 000 kr inkl. moms
Styckpris: 600 kr exkl. moms
Antal: 500
Enhet: m2

Avser återställande efter tätning av gårdsbjälklag

Tätskikt gårdsbjälklag

Förekommer år: 2047, 2092
Intervall: 45 år
Kategori: Mark & Utemiljö
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 2 803 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 1150
Enhet: m2

Avser friläggning av gårdsbjälklag samt nytt tätskikt

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.

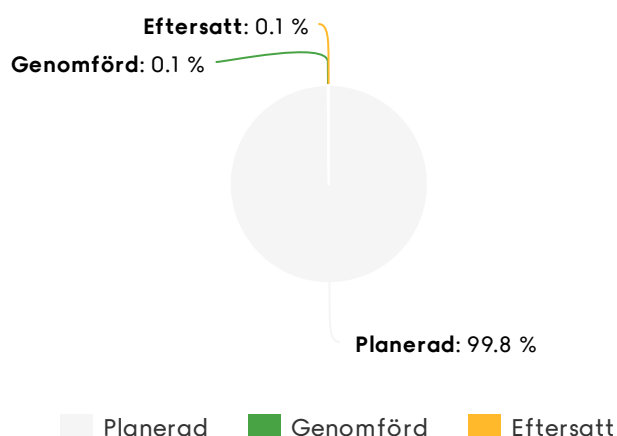
År	Namn	Planerad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
2022	Takbesiktning Kategori: Tak	56 000 kr Inkl. moms	25 000 kr Inkl. moms	Densia utförde besiktningen. Lars Sjögren.

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	56 828 519 kr
Kostnad per år	1 894 284 kr
Kostnad per år och m ²	144 kr / m ²
Underhållsskuld	50 000 kr
Underhållsskuld per m ²	4 kr / m ²

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier

