



Underhållsplan

År 2023 till 2072

Brf Verdandi 8

Verdandi 8

Datum för utskrift: 2023-02-26



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	22
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	27
Ekonomisk analys	37

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Brf Verdandi 8 2023
Startår	2023
Slutår	2072
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	Inget kostnadstillägg för byggherrekostnader (0%)
Årlig uppräkning (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2023 - 2072 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Byggnadstekniska uppgifter

Tak: Sadeltak med täckning av falsad plåt

Fasad: Puts

Fönster: 2-glas träfönster med spröjs

Balkonger (trapphus): Gjuten platta i 2-skikt med smidesräcken

Hiss: Linhiss

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme

Ventilation: Självdrag. Mekanisk frånluft i vindslägenheter

Tak, fasad och balkonger

Taktäckningen av falsad plåt lades om ca 2012 när vinden inreddes till lägenheter. En bättringsmålning utfördes året efter och skicket idag är mycket gott. Omläggning av plåten ligger i planen efter ca 50 år. Man måste dock måla plåten regelbundet för att inte rost ska få fäste. Detta ligger i planen med ett intervall på 10 år och en första åtgärd 2027.

Huset har en putsad fasad. Enligt föreningens information är utförandet mot gården från 1991 och mot gatan från husets byggår. Då en putsfasad normalt sett har en teknisk livslängd på ca 35-50 år är det dock sannolikt att reparationer har utförts minst en gång. Föreningen tvättade fasaden 2014. Det finns en del sprickor i putsen mot gatan och rent estetiskt är den väldigt flammig. Då sockelvåningen är så hög når man dock inte att knacka för att upptäcka "bomputs". I planen ligger en omputsning inom 10 år med tanke på åldern. Åtgärden bör dock föregås av en besiktning för att närmare ringa in lämplig tidpunkt för åtgärden.

I samband med fasadrenovering bör man byta stuprör. Mot gården är dessa förmodligen nyare än mot gatan där det finns falsar som gått isär.

Trapphusbalkonger är gjutna i två skikt med räcken i smide. Plattorna är målade under och skicket bedöms som gott. Räcken och stålram behöver dock rostskyddas och målas, vilket ligger i planen. En större renovering av betongplattan ligger i planen ca 2050 för ekonomisk planering. Närmare tidpunkt för åtgärden får utvärderas när den närmar sig.

Fönster

Fönster är 2-glas träfönster med spröjs. Enligt bedömning från byggåret. Senaste målningen utfördes 2013 och i år är det dags igen för gatusidan. Mot gården är en fönstermålning planerad om ett par år.

Entréer, trapphus och hiss

Entréporten från gatan är en pampig ekport med överljus. Porten har slitna lister som ansluter mot karm upptill och mot sparkplåt nedtill. Vid nästa planerade renovering bör man slipa till trärent, friskt virke för att sedan betsa och lacka.

Ståldörrarna till soprummet behöver rostskyddsbehandlas och målas med jämna mellanrum, vilket ligger i planen.

Trapphusen har putsade och dekorationsmålade väggar samt tak. Golv och trappor är av marmor. En restaurering av vägg- och takmålningar utfördes enligt föreningens uppgifter 2013. Skicket idag bedöms som gott och det är svårt att bedöma när nästa målningsåtgärd är påkallad. I planen ligger en åtgärd avseende lagning av mindre skador och bättringsmålning där det finns behov med ett intervall på 10 år. Var annan gång är omfattningen lite större med en högre bedömd åtgärds kostnad. Löpande utvärdering görs i kommande uppdateringar av planen.

Hissen byttes ut 2013 och renoverades 2022. I planen ligger byte av linor efter ca 15 år, modernisering avseende utbyte av motor och styrning efter ca 30 år, samt ett komplett utbyte efter ca 60 år.

Värmeanläggning

Huset värms med vattenburen fjärrvärme. Undercentralen är från 2009 och har en teknisk livslängd på ca 25-30 år. Styrning (duc) bör bytas tidigare än så.

Radiatorer och värmeledningar har en mycket lång teknisk livslängd. Det verkar som att vissa värmeledningar är utbytta och andra är sedan byggåret. Dessa är i så fall ca 100 år gamla och bör bytas ut i närtid för att undvika smygläckage som kan orsaka fuktskador. Radiatorvattnet i expansionskärlet är fullt av rostflagor och avlagringar, vilket bekräftar att radiatorer och värmeledningar bör bytas snart. Det krävs dock en förstudie för att fastställa omfattningen då vissa ledningar som sagt är utbytta. En sådan ligger i planen nästa år och en åtgärd om ca 5 år. Tidpunkten för denna får dock revideras i kommande uppdatering av planen efter förstudien är klar.

Vatten/avloppssystem

Vatten- och avloppsledningar har en teknisk livslängd på ca 50 år. Ett stambyte utfördes 2009 och planeras alltså in igen ca 2060. Samlingsledningen i källaren är dock inte bytt, men däremot är den relinad.

Det rekommenderas även att man regelbundet spolar avloppsledningar för att undvika stopp som kan leda till läckage. Detta utförs i år och ligger i planen med ett återkommande intervall.

Ventilation

Lägenheterna ventileras med självdrag. En kanalrensning är planerad i samband med nästa OVK-tillfälle 2027.

El, elkraftsystem

Elkraftsystem har en mycket lång teknisk livslängd. Såväl centraler som huvudledningar och stigarledningar byttes 2009 och ingen ytterligare åtgärd finns upptagen inom planen.

Allmänna utrymmen

Ytskikten i tvättstugan renoverades enligt föreningen 2020. I planen ligger utbyte av plastmatta samt målning av väggar och tak med ett intervall på ca 20 år. Tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har varierande ålder. Utbyte ligger i planen enligt beräknad teknisk livslängd. I praktiken kan man låta maskiner gå även efter den tekniska livslängden är passerad, men man bör inte kosta på några större reparationer.

Myndighetsåtgärder

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll): Vart 6:e år.
- Energideklaration: Giltig i 10 år. Gällande energideklaration upprättades 2016 med energiprestanda 109 kWh/kvm och år, vilket ger energiklass E.
- Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Mark och utemiljö

Muren mot baksidan av gården har fuktgenomslag, vilket har lett till färgsläpp. Detta beror med all sannolikhet på bristande dränering i den högre liggande gården bakom. Muren som grannföreningens staket sitter på har en skada vid ett staketfäste och troligen är det bland annat där som fukt tränger in. Om man enbart lagar puts och färgar om skulle problemet komma tillbaka. Därför är lösningen lite mer långtgående och kräver att man kommer överens med grannföreningen om att dränera och fuktisolera deras mur innan man återställer skicket på puts och färg. Då det är oklart om/när/hur detta skulle ske är inte åtgärden med i planen, men kan läggas till i det fall man kommer fram till en lösning.

I övrigt är gården i gott skick och ingen underhållsåtgärd är planerad förutom löpande skötsel.

Slutkommentar

Enligt fliken Ekonomisk analys framgår det att föreningen under periodens 50 år har kostnader på cirka 376 000 kr i snitt/år inklusive moms, vilket ger en kostnad på cirka 247 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 ligger dessa på ca 2-3 %, men den senaste tiden har det legat 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

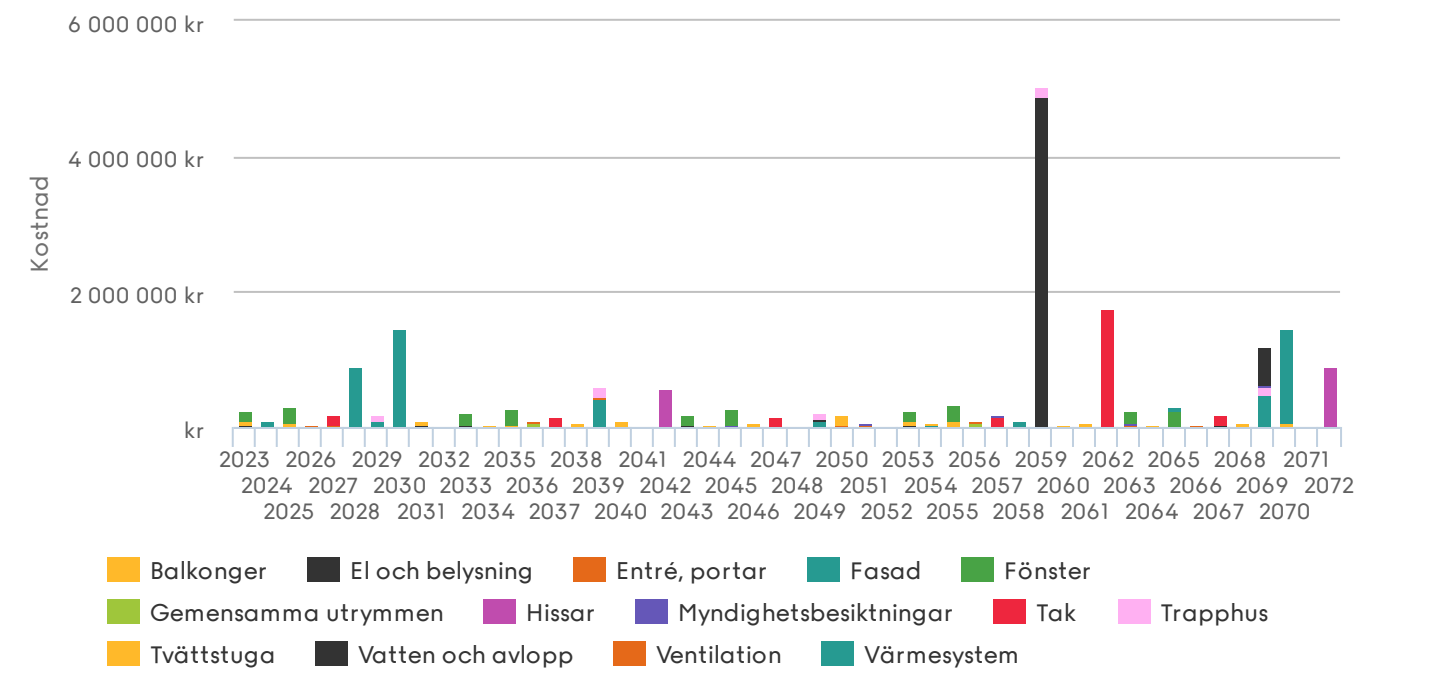
Jonas Nyman, Underhållsplanerare

Februari 2023

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		15 år	Eftersatt	56 000 kr
Renovera/måla fönster	Fönster	Mot Torsgatan	10 år	Beslutad	165 000 kr
Spola avloppsledningar	Vatten och avlopp		10 år	Beslutad	18 000 kr

239 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta styrning till fjärrvärmecentral (duc)	Värmesystem		15 år	Planerad	31 000 kr
Förstudie värmeledning/radiatorer	Värmesystem			Planerad	44 000 kr
Måla balkongräcke smide	Balkonger		10 år	Planerad	25 000 kr
					100 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		15 år	Planerad	56 000 kr
Renovera/måla fönster	Fönster	Mot gården	10 år	Planerad	220 000 kr
Renovera/måla fönsterdörrar	Fönster	Mot gården	10 år	Planerad	19 000 kr
					295 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	11 000 kr
Måla dörrar till soprum	Entré, portar		10 år	Planerad	10 000 kr
Renovera entréport	Entré, portar		12 år	Planerad	15 000 kr
					36 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla plåttak	Tak		10 år	Planerad	142 000 kr
OVK	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	23 000 kr
Rensa ventilationskanal	Ventilation		12 år	Planerad	24 000 kr
					189 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta expansionskärl	Värmesystem		30 år	Planerad	81 000 kr
Byta radiatorer och värmeledningar	Värmesystem		80 år	Planerad	813 000 kr
					894 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta termostatventiler till radiatorer	Värmesystem		20 år	Planerad	81 000 kr
Måla trapphus (bättringsmålning ca 10%)	Trapphus		20 år	Planerad	100 000 kr
					181 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta stuprör	Fasad		35 år	Planerad	65 000 kr
Putsa om fasad (mot gatan)	Fasad		40 år	Planerad	698 000 kr
Putsa om fasad (mot gården)	Fasad		40 år	Planerad	698 000 kr
					1 462 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta torktumlare	Tvättstuga		15 år	Planerad	50 000 kr
Byta tryckstegringspump (vatten)	Vatten och avlopp		18 år	Planerad	38 000 kr

88 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	23 000 kr
Renovera/måla fönster	Fönster	Mot Torsgatan	10 år	Planerad	165 000 kr
Spola avloppsledningar	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	18 000 kr

206 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla balkongräcke smide	Balkonger		10 år	Planerad	25 000 kr

25 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta torkskåp	Tvättstuga		20 år	Planerad	38 000 kr
Renovera/måla fönster	Fönster	Mot gården	10 år	Planerad	220 000 kr
Renovera/måla fönsterdörrar	Fönster	Mot gården	10 år	Planerad	19 000 kr

276 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	11 000 kr
Måla dörrar till soprum	Entré, portar		10 år	Planerad	10 000 kr
Måla ytskikt i källare	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	56 000 kr

78 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla plåttak	Tak		10 år	Planerad	142 000 kr

142 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		15 år	Planerad	56 000 kr
Renovera entréport	Entré, portar		12 år	Planerad	15 000 kr

71 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral	Värmesystem		30 år	Planerad	375 000 kr
Byta styrning till fjärrvärmecentral (duc)	Värmesystem		15 år	Planerad	31 000 kr
Måla trapphus (bättringsmålning ca 25%)	Trapphus		20 år	Planerad	150 000 kr
OVK	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	23 000 kr
Rensa ventilationskanal	Ventilation		12 år	Planerad	24 000 kr

603 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		15 år	Planerad	56 000 kr
Renovera tvättstuga (ytskikt)	Tvättstuga		20 år	Planerad	31 000 kr
					88 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Modernisering av hiss	Hissar		60 år	Planerad	563 000 kr
					563 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Renovera/måla fönster	Fönster	Mot Torsgatan	10 år	Planerad	165 000 kr
Spola avloppsledningar	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	18 000 kr
					183 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla balkongräcke smide	Balkonger		10 år	Planerad	25 000 kr
					25 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	23 000 kr
Renovera/måla fönster	Fönster	Mot gården	10 år	Planerad	220 000 kr
Renovera/måla fönsterdörrar	Fönster	Mot gården	10 år	Planerad	19 000 kr

262 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta torktumlare	Tvättstuga		15 år	Planerad	50 000 kr
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	11 000 kr
Måla dörrar till soprum	Entré, portar		10 år	Planerad	10 000 kr

71 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla plåttak	Tak		10 år	Planerad	142 000 kr

142 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta termostatventiler till radiatorer	Värmesystem		20 år	Planerad	81 000 kr
Byta tryckstegringspump (vatten)	Vatten och avlopp		18 år	Planerad	38 000 kr
Måla trapphus (bättringsmålning ca 10%)	Trapphus		20 år	Planerad	100 000 kr

219 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Renovera balkonger	Balkonger		60 år	Planerad	175 000 kr
Renovera entréport	Entré, portar		12 år	Planerad	15 000 kr
					190 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	23 000 kr
Rensa ventilationskanal	Ventilation		12 år	Planerad	24 000 kr
					47 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		15 år	Planerad	56 000 kr
Renovera/måla fönster	Fönster	Mot Torsgatan	10 år	Planerad	165 000 kr
Spola avloppsledningar	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	18 000 kr
					239 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta styrning till fjärrvärmecentral (duc)	Värmesystem		15 år	Planerad	31 000 kr
Måla balkongräcke smide	Balkonger		10 år	Planerad	25 000 kr
					56 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta torkskåp	Tvättstuga		20 år	Planerad	38 000 kr
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		15 år	Planerad	56 000 kr
Renovera/måla fönster	Fönster	Mot gården	10 år	Planerad	220 000 kr
Renovera/måla fönsterdörrar	Fönster	Mot gården	10 år	Planerad	19 000 kr

333 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	11 000 kr
Måla dörrar till soprum	Entré, portar		10 år	Planerad	10 000 kr
Måla ytskikt i källare	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	56 000 kr

78 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla plåttak	Tak		10 år	Planerad	142 000 kr
OVK	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	23 000 kr

165 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta expansionskärl	Värmesystem		30 år	Planerad	81 000 kr

81 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta vatten- och avloppsledningar (stambyte)	Vatten och avlopp		50 år	Planerad	4 875 000 kr
Måla trapphus (bättringsmålning ca 25%)	Trapphus		20 år	Planerad	150 000 kr

5 025 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Renovera tvättstuga (ytskikt)	Tvättstuga		20 år	Planerad	31 000 kr

31 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta torktumlare	Tvättstuga		15 år	Planerad	50 000 kr

50 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Hyra byggställning (till takrenovering)	Tak		50 år	Planerad	110 000 kr
Lägga om plåttak	Tak		50 år	Planerad	1 625 000 kr
Renovera entréport	Entré, portar		12 år	Planerad	15 000 kr

1 750 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	23 000 kr
Renovera/måla fönster	Fönster	Mot Torsgatan	10 år	Planerad	165 000 kr
Rensa ventilationskanal	Ventilation		12 år	Planerad	24 000 kr
Spola avloppsledningar	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	18 000 kr

230 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla balkongräcke smide	Balkonger		10 år	Planerad	25 000 kr

25 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta stuprör	Fasad		35 år	Planerad	65 000 kr
Renovera/måla fönster	Fönster	Mot gården	10 år	Planerad	220 000 kr
Renovera/måla fönsterdörrar	Fönster	Mot gården	10 år	Planerad	19 000 kr

304 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	11 000 kr
Måla dörrar till soprum	Entré, portar		10 år	Planerad	10 000 kr

21 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta tryckstegringspump (vatten)	Vatten och avlopp		18 år	Planerad	38 000 kr
Måla plåttak	Tak		10 år	Planerad	142 000 kr

180 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		15 år	Planerad	56 000 kr

56 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral	Värmesystem		30 år	Planerad	375 000 kr
Byta stigarledningar (el)	El och belysning		60 år	Planerad	569 000 kr
Byta styrning till fjärrvärmecentral (duc)	Värmesystem		15 år	Planerad	31 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer	Värmesystem		20 år	Planerad	81 000 kr
Måla trapphus (bättringsmålning ca 10%)	Trapphus		20 år	Planerad	100 000 kr
OVK	Myndighetsbesiktningar		6 år	Planerad	23 000 kr

1 179 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		15 år	Planerad	56 000 kr
Putsa om fasad (mot gatan)	Fasad		40 år	Planerad	698 000 kr
Putsa om fasad (mot gården)	Fasad		40 år	Planerad	698 000 kr

1 453 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Utbyte av hiss	Hissar		60 år	Planerad	875 000 kr

875 000 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>							
Måla balkongräcke smide	2024	10 år		2	st	10 000 kr	25 000 kr
Renovera balkonger	2050	60 år		2	st	70 000 kr	175 000 kr

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta stigarledningar (el)	2069	60 år	2009	13	lgh	35 000 kr	569 000 kr

Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla dörrar till soprum	2026	10 år		1	st	8 000 kr	10 000 kr
Renovera entréport	2026	12 år		1	st	12 000 kr	15 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta stuprör	2030	35 år		60	m	870 kr	65 000 kr
Putsa om fasad (mot gatan)	2030	40 år		294	m2	1 900 kr	698 000 kr
Putsa om fasad (mot gården)	2030	40 år		294	m2	1 900 kr	698 000 kr

Fönster

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Mot gården							
Renovera/måla fönster	2025	10 år		32	st	5 500 kr	220 000 kr
Renovera/måla fönsterdörrar	2025	10 år		2	st	7 500 kr	19 000 kr
Mot Torsgatan							
Renovera/måla fönster	2023	10 år		24	st	5 500 kr	165 000 kr

Gemensamma utrymmen

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Måla ytskikt i källare	2036	20 år	2016	150	m2	300 kr	56 000 kr

Hissar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Modernisering av hiss	2042	60 år	2013	1	st	450 000 kr	563 000 kr
Utbyte av hiss	2072	60 år	2013	1	st	700 000 kr	875 000 kr

Myndighetsbesiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Energideklaration	2026	10 år	2016	1	st	9 000 kr	11 000 kr
OVK	2027	6 år	2021	1524	m2	12 kr	23 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Hyra byggställning (till takrenovering)	2062	50 år	2012	294	m2	300 kr	110 000 kr
Lägga om plåttak	2062	50 år	2012	325	m2	4 000 kr	1 625 000 kr
Måla plåttak	2027	10 år		325	m2	350 kr	142 000 kr

Trapphus

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla trapphus (bättringsmålning ca 10%)	2029	20 år	2013	1	omgång	80 000 kr	100 000 kr
Måla trapphus (bättringsmålning ca 25%)	2039	20 år	2013	1	omgång	120 000 kr	150 000 kr

Tvättstuga

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta torkskåp	2035	20 år	2015	1	st	30 000 kr	38 000 kr
Byta torktumlare	2031	15 år	2016	1	st	40 000 kr	50 000 kr
Byta tvättmaskin	2023	15 år	2004	1	st	45 000 kr	56 000 kr
Byta tvättmaskin	2025	15 år	2010	1	st	45 000 kr	56 000 kr
Renovera tvättstuga (ytskikt)	2040	20 år	2020	1	omgång	25 000 kr	31 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta tryckstegringspump (vatten)	2031	18 år		1	st	30 000 kr	38 000 kr
Byta vatten- och avloppsledningar (stambyte)	2059	50 år	2009	13	lgh	300 000 kr	4 875 000 kr
Spola avloppsledningar	2023	10 år		13	st	1 100 kr	18 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Rensa ventilationskanal	2027	12 år		13	st	1 500 kr	24 000 kr

Värmesystem

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta expansionskärl	2028	30 år		1	st	65 000 kr	81 000 kr
Byta fjärrvärmecentral	2039	30 år	2009	1	st	300 000 kr	375 000 kr
Byta radiatorer och värmeledningar	2028	80 år		13	lgh	50 000 kr	813 000 kr
Byta styrning till fjärrvärmecentral (duc)	2024	15 år	2009	1	st	25 000 kr	31 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer	2029	20 år	2009	13	st	5 000 kr	81 000 kr
Förstudie värmeledningar/radiatorer	2024			1	st	35 000 kr	44 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Byta tvättmaskin

Förekommer år: 2023, 2038, 2053, 2068**Intervall:** 15 år**Kategori:** Tvättstuga**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 56 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 45 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Avser Electrolux W365H. Maskinen har uppnått sin tekniska livslängd och man bör planera för utbyte.

Byta styrning till fjärrvärmecentral (duc)

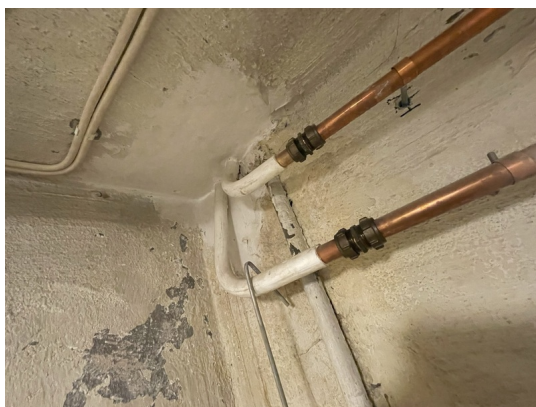
Förekommer år: 2024, 2039, 2054, 2069**Intervall:** 15 år**Kategori:** Värmesystem**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 31 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 25 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Förstudie värmeledningar/radiatorer

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

Total kostnad: 44 000 kr inkl. moms
Styckpris: 35 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Förstudien syftar till att kartlägga vilka värmeledningar som är utbytta och vilka som är från byggåret. Utlåtandet ska sedan ligga till grund för bedömning av tidpunkt och omfattning av kommande utbyte av radiatorer och värmeledningar.



Måla balkongräcke smide

Förekommer år: 2024, 2034, 2044, 2054, 2064
Intervall: 10 år
Kategori: Balkonger
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 25 000 kr inkl. moms
Styckpris: 10 000 kr exkl. moms
Antal: 2
Enhet: st

Avser rostskyddsbehandling samt 2 ggr strykning av räcke samt stålram.



Byta tvättmaskin

Förekommer år: 2025, 2040, 2055, 2070
Intervall: 15 år
Kategori: Tvättstuga
Läge: -
Märkning: -

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

Avser Electrolux W475H

Renovera/måla fönsterdörrar

Förekommer år: 2025, 2035, 2045, 2055, 2065
Intervall: 10 år
Kategori: Fönster
Läge: Mot gården
Märkning: -

Total kostnad: 19 000 kr inkl. moms
Styckpris: 8 000 kr exkl. moms
Antal: 2
Enhet: st

I samband med fönsterrenovering

Energideklaration

Förekommer år: 2026, 2036, 2046, 2056, 2066
Intervall: 10 år
Kategori: Myndighetsbesiktningar
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 11 000 kr inkl. moms
Styckpris: 9 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Gällande energideklaration upprättades 2016 med energiprestanda 109 kWh/kvm och år, vilket ger energiklass E.

Måla dörrar till soprum

Förekommer år: 2026, 2036, 2046, 2056, 2066**Intervall:** 10 år**Kategori:** Entré, portar**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 10 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 8 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Avser slipning, rostskyddsbehandling samt 2 ggr stykning.



Renovera entréport

Förekommer år: 2026, 2038, 2050, 2062**Intervall:** 12 år**Kategori:** Entré, portar**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 15 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 12 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Avser slipning, bets, samt lack av trädelar. Smörjning och justering av mekaniska delar.



Byta expansionskärl

Förekommer år: 2028, 2058
Intervall: 30 år
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 81 000 kr inkl. moms
Styckpris: 65 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

I samband med byte av radiatorer/värmeledningar och termostatventiler rekommenderas även att byta det öppna expansionskärlet till ett slutet sådant. Detta för att minska radiatorvattnets exponering mot syre och därmed minska korrosionsrisken .



Byta radiatorer och värmeledningar

Förekommer år: 2028, 2108
Intervall: 80 år
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 813 000 kr inkl. moms
Styckpris: 50 000 kr exkl. moms
Antal: 13
Enhet: lgh

Enligt bedömning är vissa värmeledningar utbytta medans andra är från husets byggår. Även synade radiatorer är äldre. Omfattningen och tidpunkten för denna åtgärd får revideras i kommande uppdateringar av planen efter genomförd förstudie (2024).

Måla trapphus (bättringsmålning ca 10%)

Förekommer år: 2029, 2049, 2069
Intervall: 20 år
Kategori: Trapphus
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 100 000 kr inkl. moms
Styckpris: 80 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: omgång

Åtgärden avser lagning av mindre skador samt bättringsmålning. Ca 10% av den totala ytan.

Byta stuprör

Förekommer år: 2030, 2065**Intervall:** 35 år**Kategori:** Fasad**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 65 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 900 kr exkl. moms**Antal:** 60**Enhet:** m

Byts i samband med fasadrenovering.

Putsa om fasad (mot gatan)

Förekommer år: 2030, 2070**Intervall:** 40 år**Kategori:** Fasad**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 698 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms**Antal:** 294**Enhet:** m2

Åtgärden avser nedknackning av befintlig puts, omputsning samt infärgning. Fasadställning är inräknad i kostnaden.



Putsa om fasad (mot gården)

Förekommer år: 2030, 2070**Intervall:** 40 år**Kategori:** Fasad**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 698 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms**Antal:** 294**Enhet:** m2

Åtgärden avser nedknackning av befintlig puts, omputsning samt infärgning. Fasadställning är inräknad i kostnaden.

Byta torktumlare

Förekommer år: 2031, 2046, 2061
Intervall: 15 år
Kategori: Tvättstuga
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 50 000 kr inkl. moms
Styckpris: 40 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

T5190

Byta tryckstegringspump (vatten)

Förekommer år: 2031, 2049, 2067
Intervall: 18 år
Kategori: Vatten och avlopp
Läge: -
Märkning: -

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

Pumpen sitter på inkommande kallvattenledning i källaren.

Byta torkskåp

Förekommer år: 2035, 2055
Intervall: 20 år
Kategori: Tvättstuga
Läge: -
Märkning: -

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

TS 5121

Måla ytskikt i källare

Förekommer år: 2036, 2056
Intervall: 20 år
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 56 000 kr inkl. moms
Styckpris: 300 kr exkl. moms
Antal: 150
Enhet: m2

Avser målning av tak, väggar och golv i åtkomliga utrymmen såsom cykelförråd, gångar mm

Byta fjärrvärmecentral

Förekommer år: 2039, 2069
Intervall: 30 år
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 375 000 kr inkl. moms
Styckpris: 300 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Avser byte av prefabenhet för fjärrvärme och tappvarmvatten.

Måla trapphus (bättringsmålning ca 25%)

Förekommer år: 2039, 2059
Intervall: 20 år
Kategori: Trapphus
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 150 000 kr inkl. moms
Styckpris: 120 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: omgång

Åtgärden avser lagning av skador samt bättringsmålning. Ca 25% av den totala ytan.

Renovera tvättstuga (ytskikt)

Förekommer år: 2040, 2060
Intervall: 20 år
Kategori: Tvättstuga
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 31 000 kr inkl. moms
Styckpris: 25 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: omgång

Åtgärden avser utbyte av plastmatta samt målning av väggar och golv.

Modernisering av hiss

Förekommer år: 2042, 2102
Intervall: 60 år
Kategori: Hissar
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 563 000 kr inkl. moms
Styckpris: 450 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Avser utbyte av motor, styrning och eventuellt övriga mindre komponenter.

Utbyte av hiss

Förekommer år: 2072, 2132

Intervall: 60 år

Kategori: Hissar

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 875 000 kr inkl. moms

Styckpris: 700 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

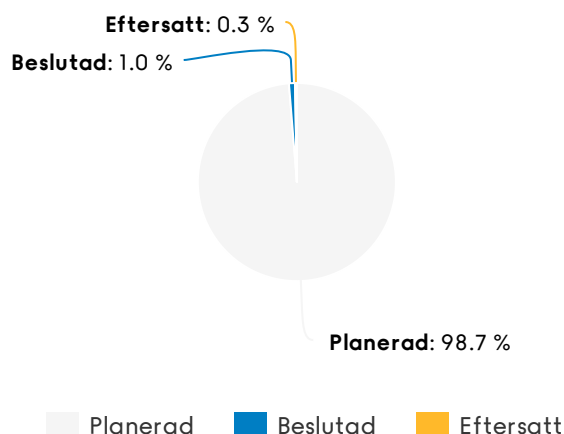
Avser komplett utbyte av hiss med korg, motor, styrning och övriga komponenter.

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	18 805 693 kr
Kostnad per år	376 114 kr
Kostnad per år och m ²	247 kr / m ²
Underhållsskuld	56 250 kr
Underhållsskuld per m ²	37 kr / m ²

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier

