



Underhållsplan

År 2018 till 2047

TEST Brf Bladbaggen 6

Brf Bladbaggen 6

Datum för utskrift: 2018-05-27



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	7
Åtgärder per år	14
Åtgärder per kategori	23
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	27
Kommentarer	35
Åtgärdshistorik	37
Ekonomisk Analys	39

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan 1 Brf Bladbaggen 6, 2018 till 2048
Startår	2018
Slutår	2047
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräknings av kostnader (%)	2.0%
Startår för indexering	2018

Vad är en underhållsplan?

Underhållsplanen är en uppsamling av information om byggnadsdelarnas åtgärdsbehov över en viss vald tid och kostnader för dessa. Underhållet i planen är av en återkommande och förutsägbar art med en period av mer än ett år.

Planen för det yttre och periodiska underhållet är ryggraden i fastighetens långsiktiga ekonomiska planering.

Denna underhållsplan sträcker sig över en vald period 30 år.

Syftet med underhållsplanen är att föreningen skall :

- Vara förberedd på kommande arbetsuppgifter .
- Kunna jämna ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd.
- Känna till det årliga avsättningsbehovet.
- Skapa trygghet och en riktig och rättvis självkostnad för de boende över husets livslängd.
- Kunna följa upp och omprioritera åtgärder.
- Underlätta revisorns bedömning om lämplig storlek på fonderade medel och avsättningar.
- Kunna höja kreditvärdigheten.

Vem har nytta av underhållsplanen?

- Styrelsen: arbetsredskap för den långsiktiga underhållsplaneringen.
- Förvaltaren: kom ihåg-lista och prioriteringsredskap.
- Ekonomen: analysmaterial för finansieringsstrategi .
- Revisorn: avstämningsmaterial vid kontroll av föreningens status.
- Kreditgivaren: underlag vid kreditbedömning .
- Bostadsköparen: informationsmaterial om framtida kostnadsläge och åtgärder.

Att utföra underhållet

Det rekommenderas att föreningen gör en årlig genomgång av fastigheten tillsammans med sin förvaltare, en statusbesiktning som varje gång stämmer av de åtgärder som dels förekommer i planen och som dels har uppkommit i övrigt. Vid detta tillfälle omprioriterar man eventuellt planens prognos och skapar en skarp arbetsordning för året eller kommande år. Upphandlingar av större åtgärder görs helst väl i förväg, gärna ett år, ibland mer.

När man arbetat på detta sätt ett par eller fler år, kan planen ha påverkats så att det ekonomiska utfallet ändrats eller behöver justeras i planen. Man gör då en uppdatering av hela underhållsplanen så att den stämmer med de nya förhållandena.

Förfrågningsunderlaget vid stora såväl som små upphandlingar är viktigt. Detta dels för att kunna jämföra anbud och dels för att tidigt klargöra vad som skall gälla under entreprenaden. Överraskningar kan annars bli kostsamma. Avtalsarbetet och projektledningen är också viktiga delar där man ofta bör anlita professionell hjälp. Beroende på åtgärden kan i ett tidigt skede ett förarbete och projektering vara aktuellt.

Uppdragets omfattning

ADB:s Tekniska avdelning har fått i uppdrag att för föreningens fastigheter upprätta en underhållsplan för byggnadernas yttre och inre allmänna delar.

Dessutom bedöms den ekonomiska sammanställningen.

Observeras bör att endast periodiska underhållsåtgärder som behövs för att bibehålla byggnadernas standard, beständighet och utseende har noterats.

Arbetsbeskrivningar som i detalj anger material och tillvägagångssätt för åtgärder ingår inte i underhållsplanen.

Arbetsätt

En okulär platsbesiktning av fastigheten har gjorts. Representanter från föreningen har lämnat erforderliga upplysningar. Information kan även ha inhämtats från arkiv samt utomstående experter och branschrepresentanter.

Förebyggande underhåll

Följande åtgärder är ett urval över aktiviteter som i mån av förekomst bör utföras regelbundet/årligen för att minimera behovet av byte av byggnadsdelar samt sänka kostnaderna över tiden. Kostnaderna för dessa aktiviteter ligger inom den normala driftsbudgeten. Åtgärderna betecknas alltså vanligen inte som planerat underhåll inom underhållsplanen.

Åtgärd och rekommenderat intervall

Motionering av ventiler för värme- och tappvattensystem	1 år
Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn till fönster och dörrar	1 år
Kontroll av yttertak	1 år
Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och stuprör	1 år
Rensning och tömning av dagvattenbrunnar	2 år
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar	10-15 år
Rengöring ventilationskanaler	10-15 år

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Bladbaggen 6



Adress	Johan Printz väg 8 - 12 121 46 JOHANNESHOV
Fastighetstyp	Fastighetstyp 5 - Ägarlägenhetsenhet
Boarea (BOA)	747 m ²
Lokalarea (LOA)	91 m ²
Byggår	1938

Övergripande fastighetsbeskrivning

Fastigheten är uppförd 1938 och är belägen precis utanför tullarna i Johanneshov, Hammarbyhöjden. Föreningen består av 1 fastighet i länga med 3 st. trapphus om 3 våningar (exklusive krypvind) samt källare, samtliga utan hiss. Källaren har en extra ingång på baksidan. I byggnadens källare finns det ett hobbyrum med UC, cykelrum, elrum, lägenhetsförråd och en gemensam tvättstuga som ligger mellan port 8-10. Byggnaden är försedd med en fasad som är tilläggsisolerad med typ polyeten och tunnputs. Taket är ett sadeltak som är täcks av bandtäckt plåt, upp till taket kommer du genom en lucka i trapphusen på pl. 3 via husets krypvind. Ventilationen i lägenheterna består av mekanisk frånluft och fastighetens värmeförsörjning är fjärrvärme.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder:

1997	Stambyte utförd, del av fastighet.
1997	Installation fjärrvärme.
2002	Nya balkongfronterna med räcke.
2005	Stambyte utförd, del av fastigheten.
2011	Förstärkning av elstigare till samtliga lägenheter med 10 A avsäkring. Mätartavlor flyttas till utrymme i källarplan.
2018	Utvändig dränering husgrund.
2018	Nya entréportar, framsida och baksida.

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Okänt
Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Sannolikt inte
Bly	Vissa äldre rörtätningar
Biologiska	Inga indikationer

Myndighetsbesiktningar:

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Utförs med intervall om vart 6e år.
Energideklaration	Giltig i 10 år.
Tryckkärl	Expansionskärl i värmeanläggning ska besiktigas 1 gång om året.

Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Utlåtande

Entréer, trapphus

Fastighetens entrépartier byttes ut till nya 2018 och är av stomme i furukärna som är klätt med ek. Glaslister utvändigt och invändigt i ek, laminerade glas 10,76mm uppfyller personsäkert. Dessa partier har troligtvis en väldigt lång livslängd, förutsatt att de underhålls löpande. Underhåll av fastighetens entrépartier finns med i planen, dörrar trälackas med intervall ca 4-5 år eller eget intervall. En komplettering runt entrédörrarnas innerdel bör göras så man får tätt runt karmar, samtliga entréer saknas lister invändigt runt om. Passersystem (portkod) är av märket Bewator och har lång livslängd.

Källaren har flertalet trädörrar, samtliga av dessa dörrar klarar inte gällande brandkrav samt saknar dörrstängare. Byte av källardörrarna som uppfyller gällande brandskyddslag verksamhetsklass 3A finns med i planen samt dörrstängare så brandskyddscell upprätthålls.

Trapphusen är i bra skick med målade tak och väggar i två färger från 1990 talet, LED belysning. Trapp- och golvbeläggning av natursten. Inga anmärkningar noterades i trapphusen men en ny större åtgärd (komplett ommålning) ligger med i planen.

Tak, takdetaljer och vind

Huset har ett tak med tillhörande uppbyggnad i bandtäckt plåt, taket är eftersatt och är i akut behov av renovering. Ett byte av tak planeras in 2018. Taktsäkerhet är inte tillgodosedd, bryggor och snörasskydd saknas. Regler kring taktsäkerhet och takluckor har förändrats sedan byggår, uppgradering taktsäkerhet, takluckor 5 st (öpningsmått) och målningsunderhåll av taket finns med i planen. Efter utförd tagrenovering sker underhållsmålning första intervall ca 15 år, därefter ca 12 år beroende på målningsssystem.

Takavvattningsfotrännor och stuprör, dessa byts reparativt löpnade och i sin helhet vid tak/fasadåtgärd med intervall ca 25-35 år.

Takfötter renoveras när fasadrenoveringen utförs.

Det fristående miljöhuset på gården har ett tak av takplåt 20R från 2018. Takets ytbehandling (färg) anses hålla 4 - 5 år framöver, målningsunderhåll av taket finns med i planen.

Fasader, fönster och balkonger

Husets fasader består av tunnputs som är tilläggsisolerad med frigolit (Recitinol). Synliga sprickor runt bland annat fönster, en renovering av putsfasaden finns med i planen. Viktigt att man då stämmer av med kommunen om vad som gäller när man renoverar fasad som är tilläggsisolerad med frigolit.

Huset har fönster och balkongdörrar av två-glas kopplade bågar, karmar och bågar av trä. Dessa fönster/dörrar anses vara de ursprungliga sedan byggår 1938 och är i behov av renovering. Underhåll av dessa fönster och fönsterdörrar finns inte med i planen eftersom man har önskemål att byta ut dessa till mer energieffektiva fönster. Innan man tar ett sådant beslut så bör man räkna in att virke från 30 talet är mycket bra och tål renovering. Beslutar man om renovering så bör man byta ut fönstren nästa gång en större renovering görs efter plan som följer. Renovering av fönster 2018, byte av fönster 2038 nya fönster har en livslängd vid gott underhåll på ca 30-35 år. Renovering eller byte av fönster bör samordnas med takåtgärder och fasadåtgärder 2018, när ställningsbygge är ett måste.

Balkongerna har synats underifrån, balkongerna undersida uppvisar mindre tecken på fukt i form av färgsläpp. En besiktning bör göras för att fastställa statusen på balkongfundamentet en mätning av betongens karbonisering är att rekommendera. Även om balkongerna i betong anses ha lång livslängd och trots att de inte uppvisar några stora skador idag så bör en besiktning utföras av en sakkunnig besiktningsman minst vart 5e år för säkerhetsmässiga och ekonomiska skäl. Balkongfronterna med räcke byttes 2002 och uppvisar idag inga skador, men en balkongfront tvätt bör utföras enligt planen.

Källare med tvättstuga, cykelrum, hobbyrum, undercentral och lägenhetsförråd.

Huset är grundlagt med källare och uppvisar idag inga större tecken på rörelser. I källaren finns värmecentral, lägenhetsförråd, hobbyrum, cykelrum, och tvättstuga. Källargången har betonggolv, målade väggar och är i gott skick. Källarens golv eller väggar visar inga tecken på någon omfattande fuktproblematik vid besiktningen 2018-04-09. Normalt tillåter man tämligen omfattande slitage i dessa utrymmen, varför upprustningsintervallerna i planen blir något längre.

Tvättstugans ytskikt halvkakel, målade vägg och tak samt betonggolv är eftersatt underhåll och ytskiktsrenovering finns med i plan. Ytskikt renoveras med intervall ca 15 år. Maskinutrustning är från 2012 och innefattar 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp och 1 kallmangel, avfuktningssystem saknas. Maskinutrustning byts löpnade vid behov. Byten anges samlat vid 11 år, normal livslängd för mindre fastighetsmaskiner i flerbostadshus ca 8-15 år beroende på användning.

Fastigheter grundlagda med källare kan påverkas av en mängd olika faktorer, såsom grundvattennivåer och kompression/rörelser i markens lerskikt. Alla åtgärder som grannfastigheterna vidtar kan komma att påverka aktuell fastighet och vice versa, varför en samsyn bör eftersträvas före eventuella åtgärder.

Gårdstomten (baksidan) består av grus, stora träd och naturtomt. Gården anses vara i upprustningsbehov varvid underhåll finns upptaget i planen. I samband med underhåll på gården bör man passa på att säkerställa ev. dränering samt att anslutningar från stuprör till dagvatten har fullgod funktion. Dränering runt om fastigheten är utförd 2018. Gatutomt består av träd som ägs av kommunen, buskar, och entreér, sophantering sker via sopkärl i miljöhus fristående på framsidan av fastigheten, miljöhuset är från 2018.

Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme, ny undercentral installerades 1997. På sekundärsidan förekommande värmeväxlare, pumpar, motoriserade reglerventiler, termostater och expansionskärl mm. ägs av föreningen varför en beredskap för utbyte av dessa delar finns med i plan.

Ledningar och radiatorer har en mycket svårbedömd hållbarhet, teknisk livslängd brukar anges till 70 år, men beroende på om man ofta byter vatten i systemen (p.g.a. läckage, service eller dylikt), kan denna kortas avsevärt. Ventiler och termostater måste dock bytas mer regelbundet, då skräp och avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion.

Tryckkärl: Expansionskärl i värmeanläggning ska besiktigas 1 gång om året.

Vatten/avloppssystem

Stambyte genomfördes 1997 och 2004. Teknisk livslängden på VA-stammar är ca 50 år, varvid enbart spolning av avloppsledningarna finns med i plan.

Ventilation

Ventilationen i lägenheterna består av självdrag och mekanisk frånluftsystem som skall besiktigas vart 6:e år (OVK). Uppgift om OVK-besiktningen ska finnas i entréer, den senaste funna uppgiften är från 2010. Tidigare installerad återvinningsssystem för ventilationen har demonterats, installationen bör återställas när takomläggning utförs alternativt åtgärd är installation av tryck- och temperaturstyrning.

EI, elkraftssystem

Utbyte av enskilda armaturer såsom belysning fasader eller trappuppgångar utförs normalt i samband med att de går sönder eller vid renoveringsarbete, inga åtgärder finns med i planen. Förstärkning av elstigare till samtliga lägenheter med 15 A avsäkring, mätartavlor finns i källaplan. Energideklaration saknas, skall deklarerars var 10:e år och intyget ska sitta i trappuppgångarna. Stambyte genomfördes 1997 och 2004, undercentralen kopplades in 2013.

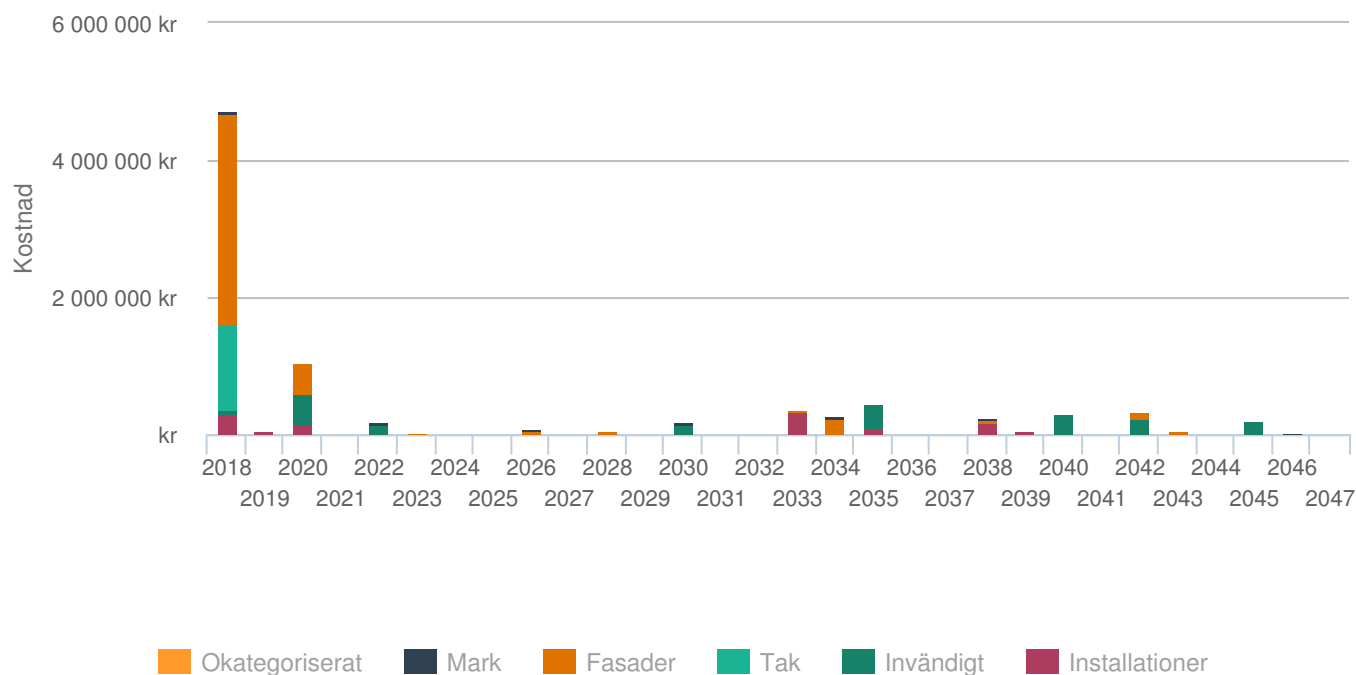
Byggnadstekniska uppgifter

Mark/undergrund	
Grundläggning	Grundsulor av armerad betong utan sparsten
Dränering	Ja
Stomme	Tegel
Bjälklag	
Källargolv:	Betongplatta på ett underlag av stenfyllning
Bottenbjälklag:	Betong, stål, trä och fyllning
Våningsbjälklag:	Stålbalkar och träbjälkar. Blindbotten med fyllning. Brädgolv
Vindbjälklag:	Träbjälklag upplagd på yttermur och hjärtvägg
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av falsad plåt
Vind	Krypvind
Fasad	Ursprungligt putsade fasader med tilläggsisolering typ Recitol
Fönster	Två-glas kopplade bågar. Karmar och bågar av trä
Balkonger	Balkongplattor av betong på stålstomme. Räckan av aluminium och stålplåt
Hiss	Nej
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	F system
Värmeåtervinning	
Vattenledningar	1997/2004
Avloppsledningar	1997/2004
Elsystem	1997/2004 (undercentral inkopplad 2013)
Kabel-TV	Comhem
Bredband/linternet	Comhem
Avfallshantering	Miljöhus med kärl på gården
Upprättad av	GANDCO AB

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avgasare	Installationer	Undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	29 000 kr
Beskärning stora träd	Mark	Tomt	Upprepas: 4 år	Eftersatt	10 000 kr
Branddörrar med dörrstängare	Invändigt	Allmänna källarutrymmen	Enskild åtgärd	Planerad	82 000 kr
Byte bandtäcktplåt tak och tak över entréer	Tak	Tak	Upprepas: 40 år	Eftersatt	1 035 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	37 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	17 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Hela byggnaden	Upprepas: 15 år	Planerad	129 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Framsida och baksida	Upprepas: 30 år	Eftersatt	43 000 kr
Byte träfönster 3-glas	Fasader	Hela byggnaden	Enskild åtgärd	Planerad	958 000 kr
Expansionskärl värmesystem	Installationer	Undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	43 000 kr
Fasadrenovering	Fasader	Tak	Upprepas: 30 år	Planerad	1 581 000 kr
Karboniseringsprov - balkonger	Fasader	Hela byggnaden	Enskild åtgärd	Planerad	26 000 kr
Komplettering taksäkerhet	Tak	Tak	Enskild åtgärd	Akut	216 000 kr
Målning räcken vid entréer	Fasader	Mot gatan	Upprepas: 8 år	Planerad	11 000 kr
Målning sockel	Fasader	Hela byggnaden	Upprepas: 16 år	Planerad	58 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Hela byggnaden	Upprepas: 16 år	Planerad	60 000 kr
Målning undersida entrétak	Tak	Trapphus 8 - 12	Upprepas: 16 år	Planerad	6 000 kr
Ställning	Fasader	Hela byggnaden	Enskild åtgärd	Planerad	323 000 kr
Tvätt balkongfronter	Fasader	Hela byggnaden	Upprepas: 5 år	Planerad	10 000 kr
Uppgradering modern styrning	Installationer	Undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	29 000 kr

4 704 000 kr

2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte termostat	Installationer	Lägenheter och allmänna utrymmen	Upprepas: 20 år	Planerad	24 000 kr
Energideklaration	Installationer	Hela byggnaden	Upprepas: 10 år	Planerad	7 000 kr
Injustering värme	Installationer	Lägenheter och allmänna utrymmen	Enskild åtgärd	Planerad	26 000 kr

57 000 kr

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Balkong renovering	Fasader	Hela byggnaden	Upprepas: 30 år	Planerad	449 000 kr
Byte avfuktningssaggregat torkrum	Installationer	Tvättstuga	Upprepas: 30 år	Planerad	39 000 kr
Ommålning - Golv, väggar och tak	Invändigt	Källare	Upprepas: 20 år	Planerad	202 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Hela byggnaden	Upprepas: 18 år	Planerad	40 000 kr
Spolning av avlopp-, dagvatten- och dräneringsledningar	Installationer	Hela byggnaden	Upprepas: 15 år	Planerad	60 000 kr
Tvättstuga - Ytskikt byte	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	254 000 kr

1 044 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning stora träd	Mark	Tomt	Upprepad: 4 år	Planerad	11 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus 8 - 12	Upprepas: 20 år	Planerad	159 000 kr

170 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slipning och lackning entréparti trä	Fasader	Trapphus 8 - 12	Upprepas: 5 år	Planerad	19 000 kr
Tvätt balkongfronter	Fasader	Hela byggnaden	Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr
					30 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning stora träd	Mark	Tomt	Upprepad: 4 år	Planerad	12 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Hela byggnaden	Upprepas: 8 år	Eftersatt	51 000 kr
Målning räcken vid entréer	Fasader	Mot gatan	Upprepad: 8 år	Planerad	13 000 kr
					75 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tätningslist fönster	Fasader	Framsida och baksida	Upprepas: 10 år	Planerad	12 000 kr
Slipning och lackning entréparti trä	Fasader	Trapphus 8 - 12	Upprepad: 5 år	Planerad	21 000 kr
Tvätt balkongfronter	Fasader	Hela byggnaden	Upprepad: 5 år	Planerad	13 000 kr
					46 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Hela byggnaden	Upprepad: 10 år	Planerad	8 000 kr
					8 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning stora träd	Mark	Tomt	Upprepad: 4 år	Planerad	13 000 kr
Byte tvättmaskin 6 kg	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	159 000 kr
					171 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avgasare	Installationer	Undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	39 000 kr
Byta dörrstängare	Installationer	Allmänna utrymmen	Upprepas: 15 år	Planerad	39 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	50 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	23 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Hela byggnaden	Upprepad: 15 år	Planerad	174 000 kr
Slipning och lackning entréparti trä	Fasader	Trapphus 8 - 12	Upprepad: 5 år	Planerad	23 000 kr
Tvätt balkongfronter	Fasader	Hela byggnaden	Upprepad: 5 år	Planerad	14 000 kr
					362 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning stora träd	Mark	Tomt	Upprepad: 4 år	Planerad	14 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Hela byggnaden	Upprepad: 8 år	Planerad	59 000 kr
Målning räcken vid entréer	Fasader	Mot gatan	Upprepad: 8 år	Planerad	15 000 kr
Målning sockel	Fasader	Hela byggnaden	Upprepad: 16 år	Planerad	79 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Hela byggnaden	Upprepad: 16 år	Planerad	83 000 kr
Målning undersida entrétak	Tak	Trapphus 8 - 12	Upprepad: 16 år	Planerad	9 000 kr
					259 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torkskåp 5 kg	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	30 000 kr
Spolning av avlopp-, dagvatten- och dräneringsledningar	Installationer	Hela byggnaden	Upprepad: 15 år	Planerad	81 000 kr
Tvättstuga - Ytskikt byte	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	342 000 kr

453 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning stora träd	Mark	Tomt	Upprepad: 4 år	Planerad	15 000 kr
Byte tätningslist fönster	Fasader	Framsida och baksida	Upprepad: 10 år	Planerad	15 000 kr
Expansionskärl värmesystem	Installationer	Undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	64 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Hela byggnaden	Upprepad: 18 år	Planerad	58 000 kr
Slipning och lackning entréparti trä	Fasader	Trapphus 8 - 12	Upprepad: 5 år	Planerad	26 000 kr
Tvätt balkongfronter	Fasader	Hela byggnaden	Upprepad: 5 år	Planerad	15 000 kr
Uppgradering modern styrning	Installationer	Undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	43 000 kr

235 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte termostat	Installationer	Lägenheter och allmänna utrymmen	Upprepad: 20 år	Planerad	35 000 kr
Energideklaration	Installationer	Hela byggnaden	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr

45 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Ommålning - Golv, väggar och tak	Invändigt	Källare	Upprepad: 20 år	Planerad	300 000 kr
					300 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning stora träd	Mark	Tomt	Upprepad: 4 år	Planerad	16 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Hela byggnaden	Upprepad: 8 år	Planerad	69 000 kr
Målning räcken vid entréer	Fasader	Mot gatan	Upprepad: 8 år	Planerad	17 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus 8 - 12	Upprepad: 20 år	Planerad	236 000 kr
					339 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slipning och lackning entréparti trä	Fasader	Trapphus 8 - 12	Upprepad: 5 år	Planerad	28 000 kr
Tvätt balkongfronter	Fasader	Hela byggnaden	Upprepad: 5 år	Planerad	17 000 kr
					45 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tvättmaskin 6 kg	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	213 000 kr
					213 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning stora träd	Mark	Tomt	Upprepad: 4 år	Planerad	18 000 kr

18 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Framsida och baksida							
Byte stuprör	2018	30		60	m	500 kr	43 000 kr
Byte tätningslist fönster	2028	10		350	m	20 kr	12 000 kr
Hela byggnaden							
Balkong renovering	2020	30		12	st	25 000 kr	449 000 kr
Byte träfönster 3-glas	2018			98	st	6 800 kr	958 000 kr
Karbonatiseringsprov - balkonger	2018			12	st	1 500 kr	26 000 kr
Målning fönsterbleck	2026	8		120	m	250 kr	51 000 kr
Målning sockel	2018	16		200	m ²	200 kr	58 000 kr
Målning takfot av trä	2018	16		120	m	350 kr	60 000 kr
Ställning	2018			1800	m ²	125 kr	323 000 kr
Tvätt balkongfronter	2018	5		12	st	600 kr	10 000 kr
Mot gatan							
Målning räcken vid entréer	2018	8		3	st	2 500 kr	11 000 kr
Tak							
Fasadrenovering	2018	30		1	st	1 100 000 kr	1 581 000 kr
Trapphus 8 - 12							
Slipning och lackning entréparti trä	2023	5	2018	3	st	4 000 kr	19 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Allmänna utrymmen							
Byta dörrstängare	2033	15	2018	10	st	2 000 kr	39 000 kr
Hela byggnaden							
Byte reglerventiler	2018	15		20	st	4 500 kr	129 000 kr
Energideklaration	2019	10		18	lgh	250 kr	7 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2020	18		18	lgh	1 500 kr	40 000 kr
Spolning av avlopp-, dagvatten- och dräneringsledningar	2020	15		1	st	40 000 kr	60 000 kr
Lägenheter och allmänna utrymmen							
Byte termostat	2019	20		54	st	300 kr	24 000 kr
Injustering värme	2019			18	lgh	1 000 kr	26 000 kr
Tvättstuga							
Byte avfuktningssaggregat torkrum	2020	30		1	st	26 000 kr	39 000 kr
Undercentral							
Avgasare	2018	15		1	st	20 000 kr	29 000 kr
Byte cirkulationspump värme	2018	15		1	st	26 000 kr	37 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	2018	15		1	st	12 000 kr	17 000 kr
Expansionskärl värmesystem	2018	20		1	st	30 000 kr	43 000 kr
Uppgradering modern styrning	2018	20		1	st	20 000 kr	29 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Allmänna källarutrymmen							
Branddörrar med dörrstängare	2018			6	st	9 500 kr	82 000 kr
Källare							
Ommålning - Golv, väggar och tak	2020	20		3	st	45 000 kr	202 000 kr
Trapphus 8 - 12							
Målning trapphus	2022	20		3	plan	34 000 kr	159 000 kr
Tvättstuga							
Byte torkskåp 5 kg	2035	20		1	st	15 000 kr	30 000 kr
Byte tvättmaskin 6 kg	2030	15		3	st	29 000 kr	159 000 kr
Tvättstuga - Ytskikt byte	2020	15		1	st	170 000 kr	254 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Tomt							
Beskärning stora träd	2018	4		7	st	1 000 kr	10 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Tak							
Byte bandtäcktplåt tak och tak över entréer	2018	40	1938	360	m2	2 000 kr	1 035 000 kr
Komplettering taksäkerhet	2018			1	st	150 000 kr	216 000 kr
Trapphus 8 - 12							
Målning undersida entrétak	2018	16	1938	3	st	1 500 kr	6 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Avgasare

Förekommer år: 2018, 2033
Intervall: 15 år
Kategori: Installationer
Läge: Undercentral
Märkning: -

Total kostnad: 29 000 kr inkl. moms
Styckpris: 20 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Vanligt vatten kan vara värmesystemets största fiende. Luften i vattnet får rören att rosta och försämrar värmeöverföringen. Avgasning är en relativt enkel och billig metod att effektivisera.

Beskrning stora träd

Förekommer år: 2018, 2022, 2026, 2030, 2034, 2038, 2042, 2046
Intervall: 4 år
Kategori: Mark
Läge: Tomt
Märkning: -

Total kostnad: 10 000 kr inkl. moms
Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Antal: 7
Enhet: st

Beskrning och föryngring, samtliga stora träd på tomtan.

Branddörrar med dörrstängare

Förekommer år: 2018
Intervall: -
Kategori: Invändigt
Läge: Allmänna källarutrymmen
Märkning: -

Total kostnad: 82 000 kr inkl. moms
Styckpris: 10 000 kr exkl. moms
Antal: 6
Enhet: st

Dörrarna måste vara godkända för gällande brandskydds krav, brandfogas.

Byte bandtäcktplåt tak och tak över entréer

Förekommer år: 2018
Intervall: 40 år
Kategori: Tak
Läge: Tak
Märkning: -

Total kostnad: 1 035 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 360
Enhet: m2

Taket är så eftersatt så omläggning krävs.

Byte stuprör

Förekommer år: 2018
Intervall: 30 år
Kategori: Fasader
Läge: Framsida och baksida
Märkning: -

Total kostnad: 43 000 kr inkl. moms
Styckpris: 500 kr exkl. moms
Antal: 60
Enhet: m

Om renovering av fasad utförs: Byt samtliga stuprör alla sidor, vissa har fel dimensioner och är fel monterade. Annars ok att renovering och montera rätt.

Byte träfönster 3-glas

Förekommer år: 2018
Intervall: -
Kategori: Fasader
Läge: Hela byggnaden
Märkning: -

Total kostnad: 958 000 kr inkl. moms
Styckpris: 7 000 kr exkl. moms
Antal: 98
Enhet: st

Styrelsen i föreningen önskar byta samtliga fönster. Antalet är beräknad på antal luft i fasaden.

Fasadrenovering

Förekommer år: 2018
Intervall: 30 år
Kategori: Fasader
Läge: Tak
Märkning: -

Total kostnad: 1 581 000 kr inkl. moms
Styckpris: 1 100 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Innan man planer för fasadrenoveringen så måste en koll göras med kommunen angående gällande regler för denna typ av fasad med isolering. Därav priset i denna post bara inkluderar fasadrenovering innan eventuella lagändringar.

Karbonatiseringsprov - balkonger

Förekommer år: 2018
Intervall: -
Kategori: Fasader
Läge: Hela byggnaden
Märkning: -

Total kostnad: 26 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 12
Enhet: st

Kan göras på samtliga balkonger eller dom som är mest eftersatta.

Komplettering taksäkerhet

Förekommer år: 2018

Intervall: -

Kategori: Tak

Läge: Tak

Märkning: -

Total kostnad: 216 000 kr inkl. moms

Styckpris: 150 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

Taksäkerhet saknas måste beställas i samband med takomläggning. Priset inkluderar: Gångbrygga Räcke - Gångbrygga Nockräcke Snörasskydd

Målning räcken vid entréer

Förekommer år: 2018, 2026, 2034, 2042

Intervall: 8 år

Kategori: Fasader

Läge: Mot gatan

Märkning: -

Total kostnad: 11 000 kr inkl. moms

Styckpris: 3 000 kr exkl. moms

Antal: 3

Enhet: st

Innan målning, besiktiga samtliga trappor utomhus i betong. Renovering av trappor i betong ca 5000 kr / st. Ny trappa baksidan 2018.

Målning sockel

Förekommer år: 2018, 2034

Intervall: 16 år

Kategori: Fasader

Läge: Hela byggnaden

Märkning: -

Total kostnad: 58 000 kr inkl. moms

Styckpris: 200 kr exkl. moms

Antal: 200

Enhet: m2

Målning takfot av trä

Förekommer år: 2018, 2034

Intervall: 16 år

Kategori: Fasader

Läge: Hela byggnaden

Märkning: -

Total kostnad: 60 000 kr inkl. moms

Styckpris: 400 kr exkl. moms

Antal: 120

Enhet: m

Målning undersida entrétak

Förekommer år: 2018, 2034**Intervall:** 16 år**Kategori:** Tak**Läge:** Trapphus 8 - 12**Märkning:** -**Total kostnad:** 6 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms**Antal:** 3**Enhet:** st

Ovansida bytes i samband med takomläggningen.

Ställning

Förekommer år: 2018**Intervall:** -**Kategori:** Fasader**Läge:** Hela byggnaden**Märkning:** -**Total kostnad:** 323 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 100 kr exkl. moms**Antal:** 1800**Enhet:** m2

Planera så att eventuellt alla arbeten som kräver ställning görs under denna period.

Tvätt balkongfronter

Förekommer år: 2018, 2023, 2028, 2033, 2038, 2043**Intervall:** 5 år**Kategori:** Fasader**Läge:** Hela byggnaden**Märkning:** -**Total kostnad:** 10 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 600 kr exkl. moms**Antal:** 12**Enhet:** st

För att hålla balkongfronterna i bästa skick, tvätta av var 5 år med miljövänligt medel.

Uppgradering modern styrning

Förekommer år: 2018, 2038**Intervall:** 20 år**Kategori:** Installationer**Läge:** Undercentral**Märkning:** -**Total kostnad:** 29 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 20 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Byte termostat

Förekommer år: 2019, 2039**Intervall:** 20 år**Kategori:** Installationer**Läge:** Lägenheter och allmänna utrymmen**Märkning:** -**Total kostnad:** 24 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 300 kr exkl. moms**Antal:** 54**Enhet:** st

Utför detta när injustering av värme görs och/eller när ny undercentral installeras.

Energideklaration

Förekommer år: 2019, 2029, 2039**Intervall:** 10 år**Kategori:** Installationer**Läge:** Hela byggnaden**Märkning:** -**Total kostnad:** 7 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 300 kr exkl. moms**Antal:** 18**Enhet:** lgh

Utförs i hela byggnaden, ej kalla utrymmen.

Injustering värme

Förekommer år: 2019**Intervall:** -**Kategori:** Installationer**Läge:** Lägenheter och allmänna utrymmen**Märkning:** -**Total kostnad:** 26 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms**Antal:** 18**Enhet:** lgh

Utför när termostat byte sker.

Balkong renovering

Förekommer år: 2020**Intervall:** 30 år**Kategori:** Fasader**Läge:** Hela byggnaden**Märkning:** -**Total kostnad:** 449 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 25 000 kr exkl. moms**Antal:** 12**Enhet:** st

Beroende på karbonatiseringsprovet.

Tvättstuga - Ytskikt byte

Förekommer år: 2020, 2035
Intervall: 15 år
Kategori: Invändigt
Läge: Tvättstuga
Märkning: -

Total kostnad: 254 000 kr inkl. moms
Styckpris: 170 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Ytskikt renoveras med intervall 15 år

Slipning och lackning entréparti trä

Förekommer år: 2023, 2028, 2033, 2038, 2043
Intervall: 5 år
Kategori: Fasader
Läge: Trapphus 8 - 12
Märkning: -

Total kostnad: 19 000 kr inkl. moms
Styckpris: 4 000 kr exkl. moms
Antal: 3
Enhet: st

Översyn innan underhållet utförs.

Målning fönsterbleck

Förekommer år: 2026, 2034, 2042
Intervall: 8 år
Kategori: Fasader
Läge: Hela byggnaden
Märkning: -

Total kostnad: 51 000 kr inkl. moms
Styckpris: 300 kr exkl. moms
Antal: 120
Enhet: m

Besiktigas innan renovering.

Byte tätningslist fönster

Förekommer år: 2028, 2038
Intervall: 10 år
Kategori: Fasader
Läge: Framsida och baksida
Märkning: -

Total kostnad: 12 000 kr inkl. moms
Styckpris: 100 kr exkl. moms
Antal: 350
Enhet: m

Samtliga fönster i fastigheten.

Byta dörrstängare

Förekommer år: 2033
Intervall: 15 år
Kategori: Installationer
Läge: Allmänna utrymmen
Märkning: -

Total kostnad: 39 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 10
Enhet: st

Bytes efter behov.

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 som markerats som genomförda och sparats i fastighetens åtgärdshistorik.

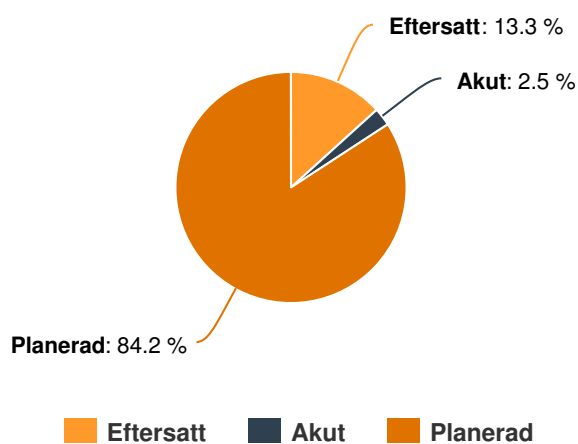
År	Namn	Budgeterad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.				

Ekonomisk Analys

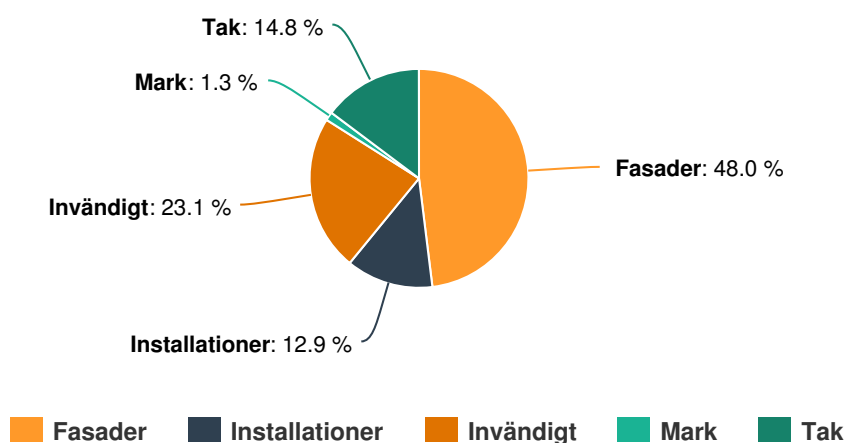
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	285 815 kr
Underhållskostnad BOA per år	383 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	3141 kr / m ²

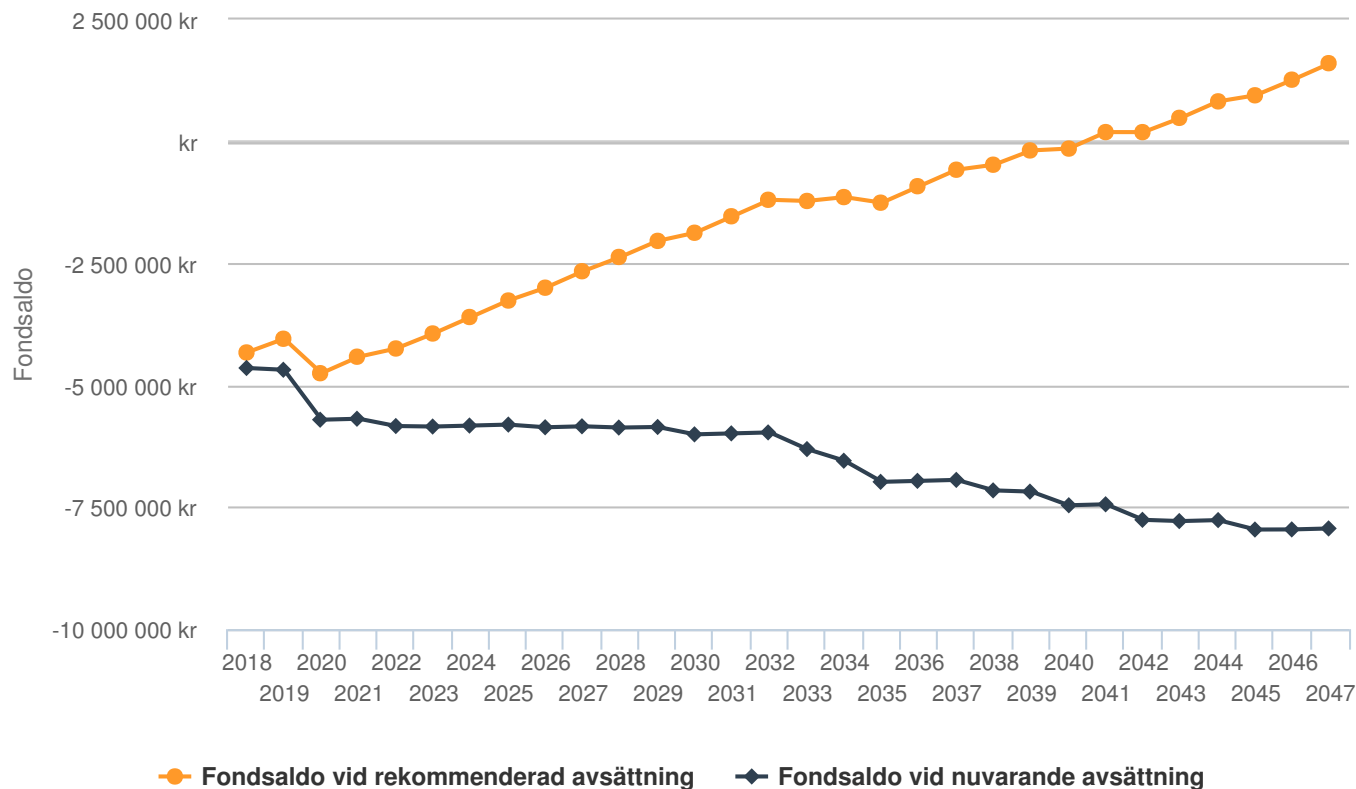
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	27 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	452 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	338 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	20 000 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	40 000 kr