



Underhållsplan

År 2017 till 2046

Enen 7 Brf

Enen 7, Solna

Datum för utskrift: 2017-04-24



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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Översikt	2
Om fastigheten	6
Åtgärder per år	9
Åtgärder per kategori	18
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	22
Kommentarer	41
Ekonomisk Analys	44

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan 2016 till 2046
Startår	2017
Slutår	2046
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	5.0%
Årlig indexuppräkning av kostnader (%)	2.0%

På uppdrag av styrelsen för Brf Enen 7 har Valvet Förvaltning fått i uppgift att ta fram en underhållsplan till fastigheten.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om utemiljö, allmänna utrymmen, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer samt en bedömning över kommande underhållsbehov och kostnader för detta. Utredningen avses att användas som en översikt för den ekonomiska planeringen samt underhållsplanering av fastigheten. I underhållsplanen har bostäders och eventuella hyreslokalers underhållsbehov inte undersökts eller fastställts.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 30 års period. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidpunkt angiven. Betrakta kostnaderna i planen som en kvalificerad indikation, för att ni ska kunna bilda er en uppfattning av finansieringsbehovet. Innan ni sätter igång en åtgärd rekommenderas att ta in anbud. marknadspriser och kalkylpriser kan skilja sig åt.

I planen ingår en uppräknings av kostnaderna med 2% per år (inflation/kostnadshöjningar) samt en byggherrekostnad på 5% (skall täcka beskrivningar, upphandling, besiktningsarbeten av renoveringar)

Hur ska planen användas?

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder där rationaliseringsvinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Det rekommenderas att en person "äger" dokumentet och ansvarar för uppdateringar. Gör inte för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall.

När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en statusbesiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

Underhållsplanen innehåller:

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll)..
- Sammanfattning av kostnader per byggnadsdel med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.
- Detaljerad sammanställning per byggnadsdel, med åtgärd angiven med mängdberäkning och kostnad.
- Förslag till avsättning till yttre fond.

Kostnader är grovt bedömda, inklusive moms och i dagens prisläge enligt Repabs prissättning. Observera att vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar, t.ex. el-stigarbyte utförs i samband med rör-stambyte osv.

I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. löpande underhåll

2. kostnader för förbrukningsmedia, till exempel fjärrvärme, vatten, el
3. kostnader för akuta åtgärder.

Underlag har gåtts igenom och fastigheten har fysiskt besiktigats.

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Enen 7, Solna



Adress	Hasselstigen 2, Erik Sandbergs gata 20, Råundavägen 139 16938 Solna
Fastighetstyp	Fastighetstyp 5 - Ägarlägenhetsenhet
Boarea (BOA)	3615 m ²
Lokalarea (LOA)	294 m ²
Byggår	1945

Fastigheten som består av 1 st byggnad är belägen på Hasselstigen 2-4, Erik Sandbergs gata 20, Råsundavägen 139 i Solna med totalt 60 bostäder (varav 12 st hyresrätter) och 6 st. lokaler (kontor & lager). Totalt antal kvm BOA är 3615 m², LOA är 294 m². Byggnaden är på 5 våningsplan har 2 st portar med vardera 1 st hiss (tot 2 st hissar) och trappuppgång, samt har 1 st gemensamhets tvättstuga. Markeneralen är 2011 m² och är friköpt.

Fastigheten byggdes 1945, och är till stora delar renoverad 1992. Fastighetens värdeår är 1970.

Taket är belagt med taktegel.

Fasaden är utförd i tegel. Praktiskt taget underhållsfri.

Balkonger, 40 st enkla på långsidor samt 10 st dubbla på gavlarna (totalt 60 st).

Fönster; ca 220 st för bostäder och trapphus, ca 18 st för källare . Desutom finns 60 st fönsterdörrar för balkonger

Värmeförsörjningen och varmvattenproduktionen är ordnad genom fjärrvärme samt bergvärmepump som desutom har värmeåtervinningskrets från frånluftsventilationen. Värmen distribueras via vattenburet radiatorsystem till bostäderna från 1 st värmeundercentral.

Fastigheterna är försedda med F-ventilation (frånluftsventilation) . Tilluften tillförs bostäderna genom uteluftintag i fasad.

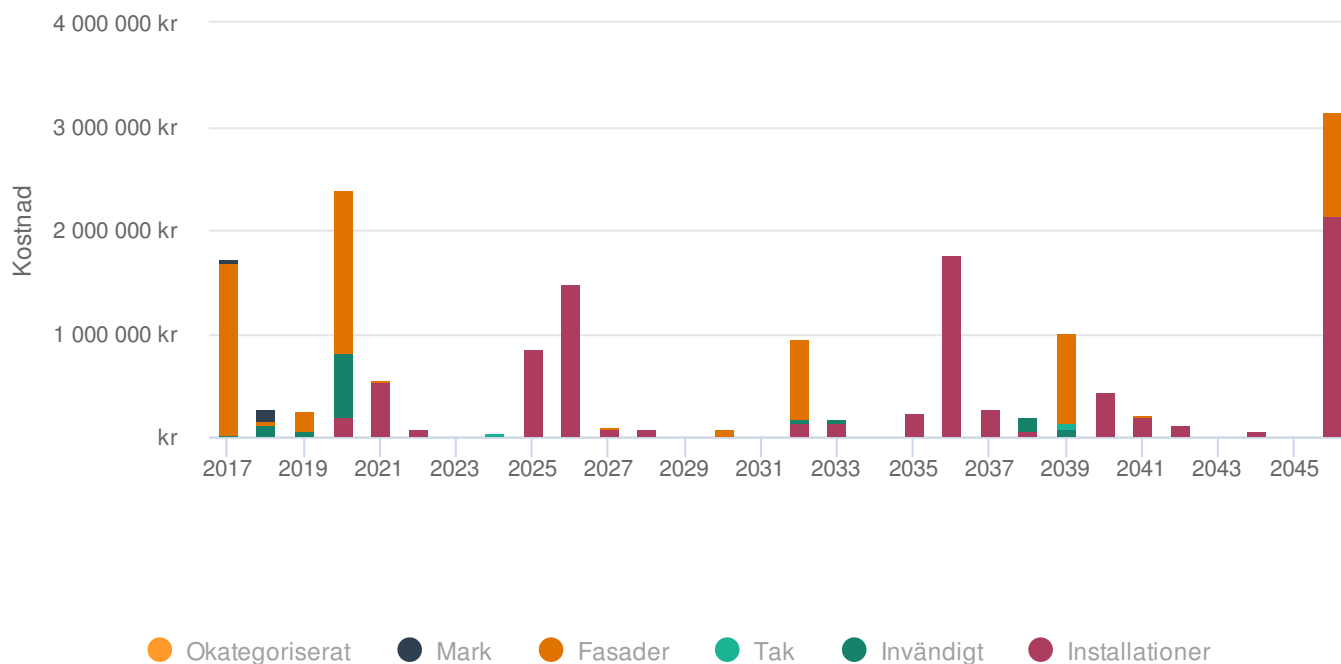
Värmeåtervinning från avluft (frånluften)

Utemiljön består av plattsatta & grusade hårdgjorda ytor och gräsytor, rabatter och träd .

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2017

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Balgonger, besiktning	Fasader	Balkonger	Enskild åtgärd	Planerad	24 000 kr
Dörr cykelrum, elrum port 4, lackbehandling	Fasader	Dörrar utrymmen	Upprepas: 10 år	Planerad	5 000 kr
Fönster träbyte & målningsbehandling	Fasader	Fönster	Enskild åtgärd	Planerad	1 637 000 kr
Styrelserum. Snyggas till	Invändigt	Källare/vindar	Upprepas: 15 år	Planerad	26 000 kr
Uteytor. Uppfräschning	Mark	Utemiljö	Enskild åtgärd	Planerad	39 000 kr

1 731 000 kr

2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Balkongfronter, ansatta av svampbevuxning. Tvättning	Fasader	Balkonger	Upprepas: 30 år	Planerad	39 000 kr
Cykelrum, förråd. målningsbehandling	Invändigt	Källare/vindar	Upprepas: 20 år	Planerad	47 000 kr
Golv källar, anslutning tvättstuga, målningsbehandling	Invändigt	Källare/vindar	Upprepas: 20 år	Planerad	46 000 kr
Markjustering port 4	Mark	Utemiljö	Enskild åtgärd	Planerad	131 000 kr
Väggar, dörkkarmar väggar torkrum m.m. målningsbehandling	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	20 000 kr
					284 000 kr

2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fönster butiker bytes till isolerglas	Fasader	Fönster	Enskild åtgärd	Planerad	197 000 kr
Väggar, golv, tak förrådsutrymmen. Målningsbehandling	Invändigt	Källare/vindar	Upprepas: 20 år	Planerad	53 000 kr
					249 000 kr

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avfuktningssaggregat torkrum, byte	Installationer	Tvättstuga	Upprepas: 30 år	Planerad	34 000 kr
Balkonger, plattor renoveras, nytt tätskikt	Fasader	Balkonger	Upprepas: 60 år	Planerad	1 575 000 kr
Belysning vindar och källarplan, bytes	Installationer	Belysning	Upprepas: 30 år	Planerad	39 000 kr
Golv, källare, målningsbehandling	Invändigt	Källare/vindar	Upprepas: 30 år	Planerad	118 000 kr
Trapphusbelysning bytes till LED behovsstyrd	Installationer	Belysning	Upprepas: 30 år	Planerad	92 000 kr
Trapphusrenovering, målningsbehandling	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 30 år	Planerad	263 000 kr
Trapphus, stenslipning	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 30 år	Planerad	184 000 kr
Väggar, tak m.m. källare & vindar. Målningsbehandling allmänt	Invändigt	Källare/vindar	Upprepas: 30 år	Planerad	53 000 kr
Ventilationskontroll OVK	Installationer	System	Upprepas: 6 år	Planerad	39 000 kr

2 397 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dörrar utrymmen, målningsbehandling	Fasader	Dörrar utrymmen	Upprepas: 20 år	Planerad	20 000 kr
Hissar. uppgradering H14	Installationer	Hiss	Enskild åtgärd	Planerad	394 000 kr
Hisskorgar. Renovering	Installationer	Hiss	Upprepas: 20 år	Planerad	131 000 kr

545 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avloppsstammar spolas.	Installationer	System	Upprepas: 5 år	Planerad	79 000 kr

79 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Takplåt målning	Tak	Takbeslag/skorstenar/huvar	Upprepas: 15 år	Planerad	42 000 kr
					42 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Hissmaskin, byte	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	525 000 kr
Sophantering	Installationer	System	Enskild åtgärd	Planerad	92 000 kr
Torktumlare (T3190) byte	Installationer	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	105 000 kr
Tvättmaskin (W365H/W465H) 10 kg, byte	Installationer	Tvättstuga	Upprepas: 12 år	Planerad	131 000 kr
					853 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avlopp källarplan relining (under platta)	Installationer	System	Upprepad: 10 år	Planerad	1 440 000 kr
Ventilationskontroll OVK	Installationer	System	Upprepad: 6 år	Planerad	44 000 kr
					1 484 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avloppsstammar spolas.	Installationer	System	Upprepad: 5 år	Planerad	87 000 kr
Dörr cykelrum, elrum port 4, lackbehandling	Fasader	Dörrar utrymmen	Upprepad: 10 år	Planerad	6 000 kr
					93 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Tvättmaskin (W365H) byte	Installationer	Tvättstuga	Upprepad: 12 år	Planerad	83 000 kr
					83 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Portar. Gott skick.	Fasader	Dörrar entré	Upprepas: 20 år	Planerad	79 000 kr
					79 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avloppsstammar spolas.	Installationer	System	Upprepad: 5 år	Planerad	96 000 kr
Fönster målningsbehandling	Fasader	Fönster	Upprepas: 7 år	Planerad	761 000 kr
Styrelserum. Snyggas till	Invändigt	Källare/vindar	Upprepad: 15 år	Planerad	35 000 kr
Ventilationskontroll OVK	Installationer	System	Upprepad: 6 år	Planerad	50 000 kr
					943 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fläktar, byten , uppgraderingar	Installationer	System	Upprepas: 18 år	Planerad	26 000 kr
Väggar, dörkkarmar väggar torkrum m.m. målningsbehandling	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	26 000 kr
Ventilation, kanalrengöring	Installationer	System	Upprepas: 18 år	Planerad	118 000 kr
					171 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Mangel (KM380) byte	Installationer	Tvättstuga	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	24 000 kr
Värmepumpar, kompressorbyte, uppgradering	Installationer	Undercentral värme	🔄 Upprepas: 20 år	Planerad	210 000 kr
					234 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avlopp källarplan relining (under platta)	Installationer	System	🔄 Upprepas: 10 år	Planerad	1 755 000 kr
					1 755 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avloppsstammar spolas.	Installationer	System	🔄 Upprepas: 5 år	Planerad	106 000 kr
Dörr cykelrum, elrum port 4, lackbehandling	Fasader	Dörrar utrymmen	🔄 Upprepas: 10 år	Planerad	8 000 kr
Tvättmaskin (W365H/W465H) 10 kg, byte	Installationer	Tvättstuga	🔄 Upprepas: 12 år	Planerad	166 000 kr
					280 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Cykelrum, förråd. målningsbehandling	Invändigt	Källare/vindar	🔄 Upprepas: 20 år	Planerad	70 000 kr
Golv källar, anslutning tvättstuga, målningsbehandling	Invändigt	Källare/vindar	🔄 Upprepas: 20 år	Planerad	68 000 kr
Ventilationskontroll OVK	Installationer	System	🔄 Upprepas: 6 år	Planerad	56 000 kr
					195 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fönster målningsbehandling	Fasader	Fönster	🔄 Upprepad: 7 år	Planerad	874 000 kr
Takplåt målning	Tak	Takbeslag/skorstenar/huvar	🔄 Upprepad: 15 år	Planerad	57 000 kr
Väggar, golv, tak förrådsutrymmen. Målningsbehandling	Invändigt	Källare/vindar	🔄 Upprepad: 20 år	Planerad	78 000 kr
					1 009 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fjärrvärmecentral, uppgradering, byte	Installationer	Undercentral värme	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	197 000 kr
Torktumlare (T3190) byte	Installationer	Tvättstuga	🔄 Upprepad: 15 år	Planerad	141 000 kr
Tvättmaskin (W365H) byte	Installationer	Tvättstuga	🔄 Upprepad: 12 år	Planerad	106 000 kr
					444 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dörrar utrymmen, målningsbehandling	Fasader	Dörrar utrymmen	🔄 Upprepad: 20 år	Planerad	29 000 kr
Hisskorgar. Renovering	Installationer	Hiss	🔄 Upprepad: 20 år	Planerad	195 000 kr
					224 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avloppsstammar spolas.	Installationer	System	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	117 000 kr
					117 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Ventilationskontroll OVK	Installationer	System	🔄 Upprepad: 6 år	Planerad	63 000 kr
					63 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avlopp källarplan relining (under platta)	Installationer	System	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	2 140 000 kr
Fönster målningsbehandling	Fasader	Fönster	🔄 Upprepad: 7 år	Planerad	1 004 000 kr
					3 144 000 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
Balkonger							
Balgonger, besiktning	2017			60	st	300 kr	24 000 kr
Balkonger, plattor renoveras, nytt tätskikt	2020	60		60	st	20 000 kr	1 575 000 kr
Balkongfronter, ansatta av svampbevaxning. Tvättning	2018	30		30	st	1 000 kr	39 000 kr
Dörrar entré							
Portar. Gott skick.	2030	20		2	st	30 000 kr	79 000 kr
Dörrar utrymmen							
Dörrar utrymmen, målningsbehandling	2021	20		1	st	15 000 kr	20 000 kr
Dörr cykelrum, elrum port 4, lackbehandling	2017	10		1	st	4 000 kr	5 000 kr
Fönster							
Fönster butiker bytes till isolerglas	2019			1	st	150 000 kr	197 000 kr
Fönster målningsbehandling	2032	7		290	st	2 000 kr	761 000 kr
Fönster träbyte & målningsbehandling	2017			290	st	4 300 kr	1 637 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Belysning							
Belysning vindar och källarplan, bytes	2020	30		20	st	1 500 kr	39 000 kr
Trapphusbelysning bytes till LED behovsstyrd	2020	30		35	st	2 000 kr	92 000 kr
Hiss							
Hissar. uppgradering H14	2021		1992	2	st	150 000 kr	394 000 kr
Hisskorgar. Renovering	2021	20		2	st	50 000 kr	131 000 kr
Hissmaskin, byte	2025	30	1992	2	st	200 000 kr	525 000 kr
System							
Avlopp källarplan relining (under platta)	2016	10		1	st	900 000 kr	1 181 000 kr
Avloppsstammar spolat.	2022	5		60	st	1 000 kr	79 000 kr
Fläktar, byten , uppgraderingar	2033	18	2015	2	st	10 000 kr	26 000 kr
Sophantering	2025			1	st	70 000 kr	92 000 kr
Ventilation, kanalrengöring	2033	18	2033	60	st	1 500 kr	118 000 kr
Ventilationskontroll OVK	2020	6	2014	1	st	30 000 kr	39 000 kr
Tvättstuga							
Avfuktningssaggregat torkrum, byte	2020	30		1	st	26 000 kr	34 000 kr
Mangel (KM380) byte	2035	25	2010	1	st	18 000 kr	24 000 kr
Torktumlare (T3190) byte	2025	15		2	st	40 000 kr	105 000 kr
Tvättmaskin (W365H) byte	2016	12		1	st	50 000 kr	66 000 kr
Tvättmaskin (W365H/W465H) 10 kg, byte	2025	12		2	st	50 000 kr	131 000 kr
Undercentral värme							
Fjärrvärmecentral, uppgradering, byte	2040	25	2015	1	st	150 000 kr	197 000 kr
Värmepumpar, kompressorbyte, uppgradering	2035	20	2015	2	st	80 000 kr	210 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Källare/vindar							
Cykelrum, förråd. målningsbehandling	2018	20		1	st	36 000 kr	47 000 kr
Golv källar, anslutning tvättstuga, målningsbehandling	2018	20		100	m ²	350 kr	46 000 kr
Golv, källare, målningsbehandling	2020	30		1	st	90 000 kr	118 000 kr
Styrelserum. Snyggas till	2017	15		1	st	20 000 kr	26 000 kr
Väggar, golv, tak förrådsutrymmen. Målningsbehandling	2019	20		1	st	40 000 kr	53 000 kr
Väggar, tak m.m. källare & vindar. Målningsbehandling allmänt	2020	30		1	st	40 000 kr	53 000 kr
Trapphus							
Trapphusrenovering, målningsbehandling	2020	30		2	st	100 000 kr	263 000 kr
Trapphus, stenslipning	2020	30		2	st	70 000 kr	184 000 kr
Tvättstuga							
Väggar, dörkkarmar väggar torkrum m.m. målningsbehandling	2018	15		1	st	15 000 kr	20 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Utemiljö							
Markjustering port 4	2018			1	st	100 000 kr	131 000 kr
Uteytor. Uppfräschning	2017			1	st	30 000 kr	39 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Takbeslag/skorstenar/huvar							
Takplåt målning	2024	15	2014	100	m ²	320 kr	42 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Balgonger, besiktning

Förekommer år : 2017

Intervall: -

Kategori: Fasader

Läge: Balkonger

Total kostnad: 24 000 kr inkl. moms

Styckpris: 300 kr exkl. moms

Antal: 60

Enhet: st



Dörr cykelrum, elrum port 4, lackbehandling

Förekommer år : 2017, 2027, 2037

Intervall: 10 år

Kategori: Fasader

Läge: Dörrar utrymmen

Total kostnad: 5 000 kr inkl. moms

Styckpris: 4 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Fönster träbyte & målningsbehandling

Förekommer år : 2017

Intervall: -

Kategori: Fasader

Läge: Fönster

Total kostnad: 1 637 000 kr inkl. moms

Styckpris: 4 000 kr exkl. moms

Antal: 290

Enhet: st



Styrelserum. Snyggas till

Förekommer år : 2017, 2032

Intervall: 15 år

Kategori: Invändigt

Läge: Källare/vindar

Total kostnad: 26 000 kr inkl. moms

Styckpris: 20 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Uteytor. Uppfräschning

Förekommer år : 2017

Intervall: -

Kategori: Mark

Läge: Utemiljö

Total kostnad: 39 000 kr inkl. moms

Styckpris: 30 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Balkongfronter, ansatta av svampbeväxning. Tvättning

Förekommer år : 2018

Intervall: 30 år

Kategori: Fasader

Läge: Balkonger

Total kostnad: 39 000 kr inkl. moms

Styckpris: 1 000 kr exkl. moms

Antal: 30

Enhet: st



Cykelrum, förråd. målningsbehandling

Förekommer år : 2018, 2038

Intervall: 20 år

Kategori: Invändigt

Läge: Källare/vindar

Total kostnad: 47 000 kr inkl. moms

Styckpris: 36 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Golv källar, anslutning tvättstuga, målningsbehandling

Förekommer år : 2018, 2038

Intervall: 20 år

Kategori: Invändigt

Läge: Källare/vindar

Total kostnad: 46 000 kr inkl. moms

Styckpris: 400 kr exkl. moms

Antal: 100

Enhet: m²



Väggar, dörkkarmar väggar torkrum m.m. målningsbehandling

Förekommer år : 2018, 2033

Intervall: 15 år

Kategori: Invändigt

Läge: Tvättstuga

Total kostnad: 20 000 kr inkl. moms

Styckpris: 15 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Väggar, golv, tak förrådsutrymmen. Målningsbehandling

Förekommer år : 2019, 2039

Intervall: 20 år

Kategori: Invändigt

Läge: Källare/vindar

Total kostnad: 53 000 kr inkl. moms

Styckpris: 40 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Avfuktningsaggregat torkrum, byte

Förekommer år : 2020

Intervall: 30 år

Kategori: Installationer

Läge: Tvättstuga

Total kostnad: 34 000 kr inkl. moms

Styckpris: 26 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Belysning vindar och källarplan, bytes

Förekommer år : 2020

Intervall: 30 år

Kategori: Installationer

Läge: Belysning

Total kostnad: 39 000 kr inkl. moms

Styckpris: 2 000 kr exkl. moms

Antal: 20

Enhet: st



Golv, källare, målningsbehandling

Förekommer år : 2020

Intervall: 30 år

Kategori: Invändigt

Läge: Källare/vindar

Total kostnad: 118 000 kr inkl. moms

Styckpris: 90 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Trapphus, stenslipning

Förekommer år : 2020

Intervall: 30 år

Kategori: Invändigt

Läge: Trapphus

Total kostnad: 184 000 kr inkl. moms

Styckpris: 70 000 kr exkl. moms

Antal: 2

Enhet: st



Trapphusrenovering, målningsbehandling

Förekommer år : 2020

Intervall: 30 år

Kategori: Invändigt

Läge: Trapphus

Total kostnad: 263 000 kr inkl. moms

Styckpris: 100 000 kr exkl. moms

Antal: 2

Enhet: st



Väggar, tak m.m. källare & vindar. Målningsbehandling allmänt

Förekommer år : 2020

Intervall: 30 år

Kategori: Invändigt

Läge: Källare/vindar

Total kostnad: 53 000 kr inkl. moms

Styckpris: 40 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Dörrar utrymmen, målningsbehandling

Förekommer år : 2021, 2041

Intervall: 20 år

Kategori: Fasader

Läge: Dörrar utrymmen

Total kostnad: 20 000 kr inkl. moms

Styckpris: 15 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Hisskorgar. Renovering

Förekommer år : 2021, 2041

Intervall: 20 år

Kategori: Installationer

Läge: Hiss

Total kostnad: 131 000 kr inkl. moms

Styckpris: 50 000 kr exkl. moms

Antal: 2

Enhet: st



Takplåt målning

Förekommer år : 2024, 2039

Intervall: 15 år

Kategori: Tak

Läge: Takbeslag/skorstenar/huvar

Total kostnad: 42 000 kr inkl. moms

Styckpris: 300 kr exkl. moms

Antal: 100

Enhet: m2



Hissmaskin, byte

Förekommer år : 2025

Intervall: 30 år

Kategori: Installationer

Läge: Hiss

Total kostnad: 525 000 kr inkl. moms

Styckpris: 200 000 kr exkl. moms

Antal: 2

Enhet: st



Sophantering

Förekommer år : 2025

Intervall: -

Kategori: Installationer

Läge: System

Total kostnad: 92 000 kr inkl. moms

Styckpris: 70 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Torktumlare (T3190) byte

Förekommer år : 2025, 2040

Intervall: 15 år

Kategori: Installationer

Läge: Tvättstuga

Total kostnad: 105 000 kr inkl. moms

Styckpris: 40 000 kr exkl. moms

Antal: 2

Enhet: st



Tvättmaskin (W365H/W465H) 10 kg, byte

Förekommer år : 2025, 2037

Intervall: 12 år

Kategori: Installationer

Läge: Tvättstuga

Total kostnad: 131 000 kr inkl. moms

Styckpris: 50 000 kr exkl. moms

Antal: 2

Enhet: st



Portar. Gott skick.

Förekommer år : 2030

Intervall: 20 år

Kategori: Fasader

Läge: Dörrar entré

Total kostnad: 79 000 kr inkl. moms

Styckpris: 30 000 kr exkl. moms

Antal: 2

Enhet: st



Fläktar, byten , uppgraderingar

Förekommer år : 2033

Intervall: 18 år

Kategori: Installationer

Läge: System

Total kostnad: 26 000 kr inkl. moms

Styckpris: 10 000 kr exkl. moms

Antal: 2

Enhet: st



Ventilation, kanalrengöring

Förekommer år : 2033

Intervall: 18 år

Kategori: Installationer

Läge: System

Total kostnad: 118 000 kr inkl. moms

Styckpris: 2 000 kr exkl. moms

Antal: 60

Enhet: st



Mangel (KM380) byte

Förekommer år : 2035

Intervall: 25 år

Kategori: Installationer

Läge: Tvättstuga

Total kostnad: 24 000 kr inkl. moms

Styckpris: 18 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Värmepumpar, kompressorbyte, uppgradering

Förekommer år : 2035

Intervall: 20 år

Kategori: Installationer

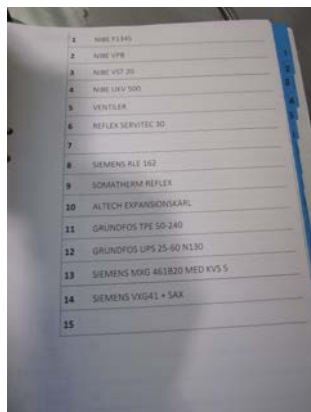
Läge: Undercentral värme

Total kostnad: 210 000 kr inkl. moms

Styckpris: 80 000 kr exkl. moms

Antal: 2

Enhet: st



Fjärrvärmecentral, uppgradering, byte

Förekommer år : 2040

Intervall: 25 år

Kategori: Installationer

Läge: Undercentral värme

Total kostnad: 197 000 kr inkl. moms

Styckpris: 150 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och tidpunkt	Kommentar
Avlopp källarplan relining (under platta) (2016, 2026, 2036, 2046)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2016-11-30 19:11	Relining är en uppehållande åtgärd.
Fönster träbyte & målningsbehandling (2017)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2016-11-30 19:11	Rengöringsgrad 2 samt målningsbehandling.
Balgonger, besiktning (2017)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2016-11-30 19:11	Balkongerna är i behov av renovering. En bedömning vid en besiktning kommer förmodligen resultera i åtgärder.
Styrelserum. Snyggas till (2017, 2032)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2016-11-30 20:11	Målningsbehandling av tak-väggar och golv.
Avfuktningssaggregat torkrum, byte (2020)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2016-11-30 19:11	Bef. aggregat är en fläktluftvärmare. Rekommenderas byte till kondensaggregat med värmepump.
Belysning vindar och källarplan, bytes (2020)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2016-11-30 20:11	Äldre armaturer bytes till LED.
Trapphusrenovering, målningsbehandling (2020)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2016-12-01 08:12	Detta är ett förslag. Åtgärden är av estetisk karaktär.
Hisskorgar. Renovering (2021, 2041)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2016-11-30 20:11	Hisskorgar renoveras invändigt.
Avloppsstammar spolat. (2022, 2027, 2032, 2037, 2042)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2017-04-24 13:04	Spola stammarna med regelbundenhet ca vart 5e år. Elimineras stamstopp.
Takplåt målning (2024, 2039)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2016-11-30 19:11	Målningsbehandling var 8-12 år
Sopphantering (2025)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2016-11-30 20:11	Idag bra fungerande system men kommer i framtiden behöva uppgraderas.
Fläktar, byten , uppgraderingar (2033)	
bertil.bergseth@valvetab.se 2016-12-01 08:12	Motorer, syrning, drift,batterier m.m.

Ventilation, kanalrengöring (2033)

bertil.bergseth@valvetab.se
2016-12-01 08:12

Kanalsystem rengöres ca vart 18e år. OVK avgör behovet.

Värmepumpar, kompressorbyte, uppgradering (2035)

bertil.bergseth@valvetab.se
2016-12-01 08:12

Kompressorer, cirkulationspumpar, motorventiler m.m. kommer behöva bytas ut sporadiskt under åren. Efter ca 20 år är det dags för större uppgradering.

Fjärrvärmecentral, uppgradering, byte (2040)

bertil.bergseth@valvetab.se
2016-12-01 08:12

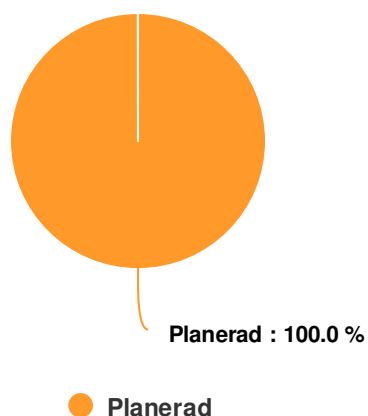
Under åren kommer byten alt. reparationer av cirkulationspumpar samt ventiler behöva ske. Det bör övervägas att ersätta fjärrvärmecentralen med ytterligare värmepumpseffekt.

Ekonomisk Analys

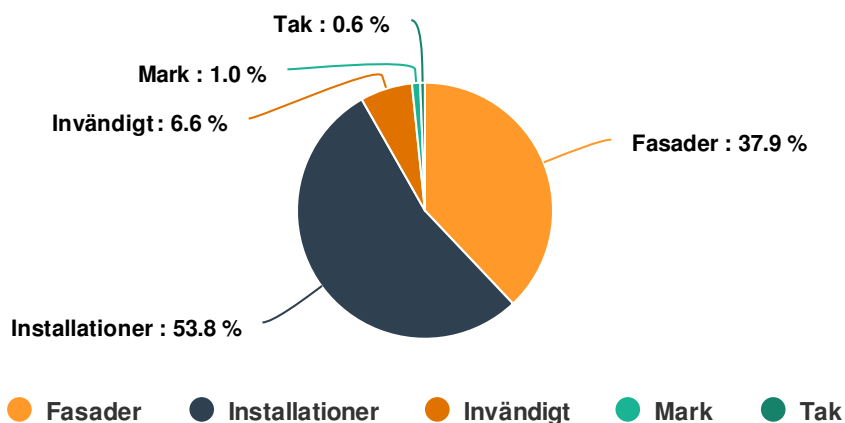
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	549 919 kr
Underhållskostnad BOA per år	152 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	1870 kr / m ²
Underhållskostnad baserat på status	Inkl (25%)

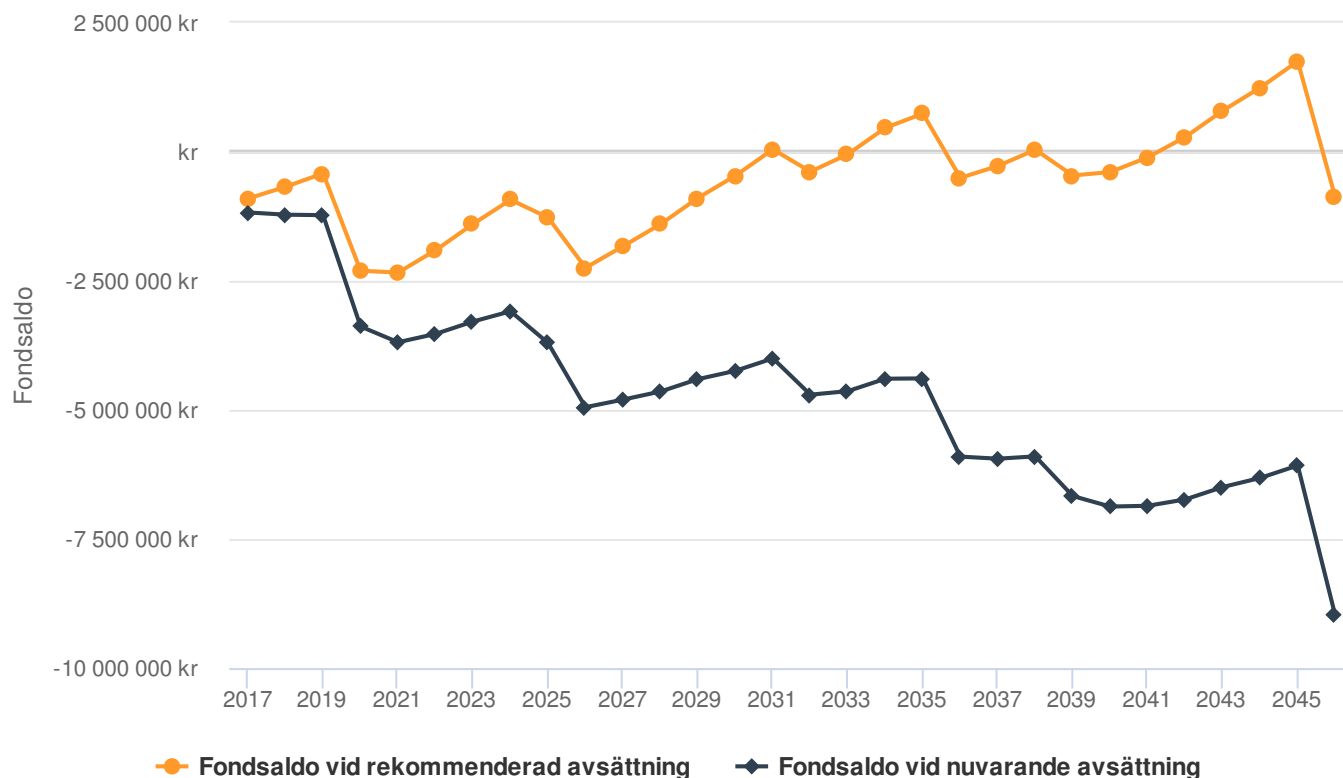
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	66 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	141 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	510 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	240 000 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	316 000 kr