



Underhållsplan

År 2022 till 2071

BRF Virvelvind

BRF Virvelvind

Datum för utskrift: 2022-11-28



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	11
Åtgärder per kategori	28
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	33
Ekonomisk analys	47

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan
Startår	2022
Slutår	2071
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	Inget kostnadstillägg för byggherrekostnader (0%)
Årlig uppräknings (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2022 - 2071 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

BRF Virvelvind



Adress	Virvelvindsgatan 20 A 417 14 Göteborg
Boarea (BOA)	6439 m ²
Byggår	1957

Byggnadstekniska uppgifter

Mark/undergrund - Berg

Grundläggning - Betong

Stomme - Puts och betong

Bjälklag - Betong

Yttertak - Tegelpannor på läkt på råspont

Vind - Kallvind för installationer och förvaring

Fasad - Puts

Fönster - Aluminiumbeklädda träfönster 3-glas

Uppvärmning - Fjärrvärme

Ventilation - Mekanisk frånluft

Avloppsledningar - Gjutjärn, lite PVC i kök

Elsystem - Dagens standard

Puts på betong

Fasaden är målad spritputs. Mineralisk puts skall underhållas med mineraliska färgtyper exempelvis kalkfärg, kalkcementfärg eller silikatfärg beroende på analys. För närvarande inget bedömt behov av målning under närmaste perioden. Det är inlagt en post lägre fram men den kan komma att ändras i tid då olika puts och färg varierar beroende på utsatthet, material och geoteknisk påverkan.

Fönster, aluminium

Fönster är aluminium med 3 och 2-glaskassett. Gällande delar och funktion på insidan ansvarar vanligen boende enligt stadgar. Målning utsida är sannolikt inte aktuell. Livslängden på dessa fönster sätts av en sammantagen kalkyl avseende energiåtgång för alternativa fönster, tillgång till reservdelar, täthet på kassetter osv.

Vid ett eventuellt byte rekommenderas det att synkroniseras med andra fasadåtgärder för att minimera ställningskostnader.

Då fönster som oftast kräver sporadiskt underhåll såsom smörjning, justering etc. är det möjligt att lägga in en schablonkostnad för detta. Detta för att portionera ut kostnaden över tid.

Balkonger

Det krävs generellt lite glesare underhåll på balkonger relaterat till övrigt underhåll av fastighetens fasad. Föreningen bör hålla uppsikt på det estetiska såsom räcke, färgsläpp och rinningar. men även sättningar

och liknande gällande konstruktion och bärighet. Vid besiktning uppmärksammades färgsläpp mot balkong tak. Det rekommenderas att skrapa och bättringsmåla med en diffusionsöppen färg.

Entré

Entréporten använts mer frekvent relaterat till medlemmens enskildas lägenhetsdörr och kräver sedermera mer underhåll. Låssystem, uppställningshjälp, sparkskydd/vandalskydd och målning/lack är de vanligaste underhållsåtgärderna på en entrédörr.

Trapphus

Vi har lagt in en komplett ommålning vart 20:e år i trapphuset och bättringsmålning vart 10:e år. I kostnaden för komplett ommålning så innefattar det även byte av föråldrade armaturer.

Golvet kan genomgå en djuprengöring vart 5e år men faller under drift, likväl städ.

Lägenhetsdörrar inomhus med skyddat läge har lång livslängd, ca 40-50år. De bytts oftast av akustiska- eller av säkerhetsskäl. 79 av 84 dörrar är utbytta till säkerhetsdörrar. Resterande 5 st dörrar bytes över tid och det åligger föreningen att byta dessa.

Hissar

Drift av hissar kan många gånger vara kostsamt. Hisstopp, felkoder eller andra typer av små åtgärder. Därav är det många gånger förmånligt att teckna serviceavtal. Dessa driftkostnader tas inte med i underhållsplanen.

Hisslinor har en teknisk livslängd på ca 15-20år. Själva hisskorgen räknar vi med en längre teknisk livslängd. I samband med att den byts ut går man även igenom maskineriet. Vi har lagt en s.k modernisering av hissarna i närtid då det är behov av det. Det innebär en stor renovering inkluderat kort och invändig estetik.

Byte av hisskorg är en dyr åtgärd. När åtgärden närmar sig bör man i samråd med en kunnig hissteknik ta ett beslut om huruvida hela korgen behöver bytas eller om det kan räckas med en renovering.

Fjärrvärme

Byggnaden värms med vattendistribuerad fjärrvärme. I Göteborg ägs undercentralens apparatur till sin primärsida (till och med värmeväxlare) av värmeleverantören Göteborg Energi. Detta omfattar pumpar för värme- och varmvatten, tryckkärl, förekommande ventiler etc samt distributionssystem till ledningar och radiatorer.

För undercentralens apparatur gäller varierande livslängder och löpande byten vid behov. Kostnad för perioden läggs som en samlad kostnad vid ett snittintervall 25 år.

Ledningar för värme samt radiatorer (distributionssystem) har vanligen lång livslängd, ca 80 år eller mera vid sunda system. Detta kan förkortas vid läckage och återkommande påfyllningar av vatten. Ca 2 ggr/år är normalt, annars får man söka orsak.

Radiatorventiler byts med ca 20 års intervall, termostadvred något mindre. Byten läggs in som samlade åtgärder vid snittintervall varvid man får fördelen av att kunna injustera hela systemet för bästa effekt. Även löpande byte kan göras.

Vatten/avloppssystem

Byggnadens ledningar för spillvatten är PVC. Normal avskrivningstid för spillvattenstammar är ca 50-60 år. Teknisk livslängd kan vara kortare eller längre.

Vi rekommenderar spolning av avloppet vart 8-10:e år. Dels för att förhindra stopp, dels för att underhålla stammarna. Varannan gång kan delar av avloppet filmas för att säkerställa kvalitet. Det är, i sammanhanget, en väldigt liten kostnad.

Ledningar för vatten (tappvatten) har vanligen längre livslängd och är mindre komplicerade att byta, de påverkar dock inte badrummens tätskikt på samma sätt som avloppstammarna gör när de behöver bytas.

Mekanisk frånluft, FX

Ventilationen är mekanisk frånluft (F) med centralfläkt på tak.

Livslängd på fläktar varierar mycket, här antas 25 år. I kostnad ingår styrning som kan vara separat eller integrerad i fläkten.

För ventilationskanaler antas rensning som löpande åtgärd efter indikation i OVK (obligatorisk ventilationskontroll) var 6:e år.

El, elkraftsystem

Fastighetens elsystem innehar dagens standard. Inga åtgärder krävs i närtid.

Utbyte av enskilda armaturer såsom belysning fasader eller trappuppgången, ligger med i summorna för övrigt underhåll dessa ytor. Normalt byter man ut föråldrade armaturer i samband med t.ex. ommålning.

Tak, papp, läkt och pannor

På taket ligger pannor och undertill papp och läkt. Delar av taket innefattar plåtdetaljer. Teknisk livslängd på denna konstruktion ligger runt 40 år och den tekniska livslängden är uttjänt. Det är bra att utföra en takbesiktning för att utröna kvarvarande livslängd och kvalitet. Vi förutsätter att byte infaller inom kort.

Tak är en av de poster där bytesintervallet kan variera stort beroende på materialval, utförande och förutsättningar. Exempelvis kan en papps kvalitet göra att den faktiska livslängden variera mellan 30-50år. Själva utförande kan ha ännu större ålderspåverkan.

Mark, grund och utemiljö

Majoriteten av utemiljön består av asfaltsunderlag, gräs och rabatter.

På föreningens parkering gatubelysning i kombination med fasadbelysning.

Markförhållandena upplevs gynnsamma. Inget marktryck förekommer.

Vid parkeringsplatserna krävs att såväl asfalt som linjemarkering underhålls. Asfalten har en teknisk livslängd på ca 30 år och linjemarkeringar ungefär 15 år. Vid om asfaltering är det viktigt att rätt fall uppnås för vattenavvisning.

Allmänna utrymmen

Allmänna utrymmen i källare finns under hela huvudbyggnaden med förråd till lägenheter samt undercentraler för värme och el m.m. Därtill 2 st tvättstugor, 3 torkrum, toalett och en övernattningslägenhet.

Äldre ytskikt väggar och golv i källare. Detta tolereras vanligen och målning kan ske om man så önskar. Tätningsmålas golv kan följden bli att fukt i högre grad stiger i väggar osv.

Tvättstuga från ca 1980 (ytskikt) och med maskinutrustning ca 2013-2015, större fastighetsmaskiner. Snittlivslängd vid begränsad användning ca 20 år.

Vid tvättstuga finns 1 toalett vilket även är bra vid entreprenader. Renoveras med intervall ca 30 år eller längre.

Dammbindning i förråd samt cykelförråd är att förordas. Det ligger i gråzonen om det går under drift eller om det skall sättas upp som en underhållspost.

Myndighetsåtgärder

Detta är en minneslista, då det inte rör sig om periodiskt underhåll i egentlig mening.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) görs med intervall 6 år för mekanisk frånluft (FX och självdrag (S).

Energideklaration är giltig i 10 år.

Besiktning av tryckkärl skall göras vid >1000 barliter, annars egenkontroll.

Årlig besiktning av hissar

Observera att även andra kontroller kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning framgår det att föreningen under periodens 50 år har kostnader på ca 740 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 115 kr/m² och år.

Erfarenhetsmässigt kan sägas att snittkostnad för liknande bostadsrättsföreningar i den storleken och från detta byggs är ca 120-150 kr/ m² och år inklusive moms. Kostnaden är alltså normal.

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.

Nämnas bör att underhållsplanen skall fungera som ett styrdokument och går inte in på detaljnivå då verkligheten skiljer sig från underhållsprognosen.

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 indexuppräknas för att reparationsdagens rätta kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Då indexregleringen kan variera kraftigt så har vi inte lagt in en indexreglering framåt i tiden.

SBC

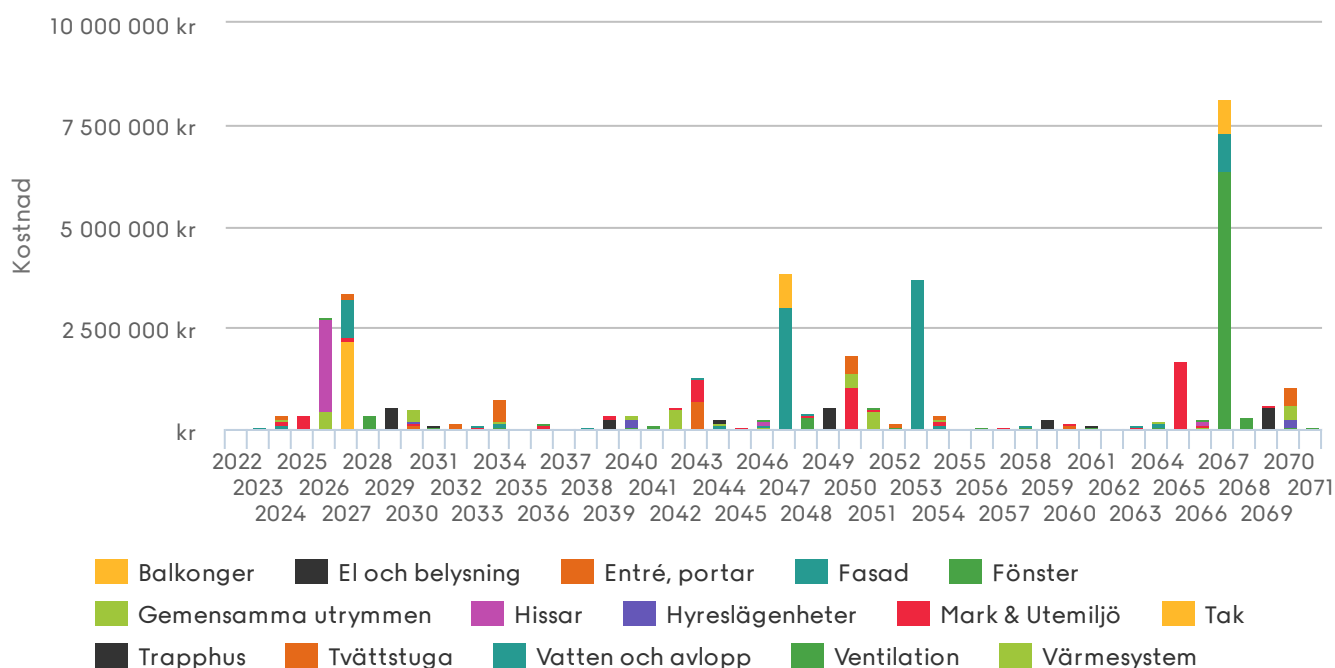
Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Mattias Dalerstedt

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
Förbättringsåtgärder på putsfasad	Fasad		5 år	Planerad	31 000 kr

31 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta säkerhetsdörr till vind	Entré, portar		30 år	Planerad	100 000 kr
Laga asfalt	Mark & Utemiljö		15 år	Planerad	25 000 kr
Målning tak och entréparti för sopsug	Gemensamma utrymmen		10 år	Planerad	50 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	105 000 kr

343 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Sopsug, byte underhalva	Mark & Utemiljö		40 år	Planerad	350 000 kr
Spola dagvatten	Mark & Utemiljö		8 år	Planerad	11 000 kr

361 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	13 000 kr
Byta termostatventil radiator/element	Värmesystem		25 år	Planerad	420 000 kr
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	Fönster		5 år	Planerad	53 000 kr
injustering av värme	Värmesystem		20 år	Planerad	25 000 kr
Modernisering av linhiss	Hissar		50 år	Planerad	2 250 000 kr

2 760 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte till Daloc säkerhetsdörr	Entré, portar		50 år	Planerad	138 000 kr
Fasadställning	Fasad		20 år	Planerad	947 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
Takbyte inkl plåtarbeta och bevattning	Tak		50 år	Planerad	2 183 000 kr

3 329 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta takfläkt	Ventilation		20 år	Planerad	75 000 kr
Förbättringsåtgärder på putsfasad	Fasad		5 år	Planerad	31 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	Mark & Utemiljö		15 år	Planerad	11 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus, per lägenhet	Ventilation		6 år	Planerad	42 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		20 år	Planerad	210 000 kr

369 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Komplett renovering och målning trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	525 000 kr

525 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta avfuktningssaggregat/torkrumsavfuktare	Tvättstuga		30 år	Planerad	75 000 kr
Energideklaration bostadshus	Värmesystem		10 år	Planerad	18 000 kr
Källare, uppfräschning, gångar etc.	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	313 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
Ytskick, hyreslägenhet	Hyreslägenheter		20 år	Planerad	31 000 kr

499 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	13 000 kr
Entrébelysning	El och belysning		30 år	Planerad	27 000 kr
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	Fönster		5 år	Planerad	53 000 kr

92 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	Entré, portar		20 år	Planerad	125 000 kr

125 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Förbättringsåtgärder på putsfasad	Fasad		5 år	Planerad	31 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
Spola dagvatten	Mark & Utemiljö		8 år	Planerad	11 000 kr
					104 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta entréparti aluminium	Entré, portar		50 år	Planerad	550 000 kr
Målning tak och entréparti för sopsug	Gemensamma utrymmen		10 år	Planerad	50 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus, per lägenhet	Ventilation		6 år	Planerad	42 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	105 000 kr
					747 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	13 000 kr
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	Fönster		5 år	Planerad	53 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
					128 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Förbättringsåtgärder på putsfasad	Fasad		5 år	Planerad	31 000 kr

31 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	245 000 kr
Laga asfalt	Mark & Utemiljö		15 år	Planerad	25 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr

333 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Badrum hyreslägenhet	Hyreslägenheter		30 år	Planerad	125 000 kr
Byte av förrådsnät vinden	Gemensamma utrymmen		35 år	Planerad	43 000 kr
Byte av förrådsnät, kvarvarande nätförråd	Gemensamma utrymmen		40 år	Planerad	46 000 kr
Energideklaration bostadshus	Värmesystem		10 år	Planerad	18 000 kr
Köksrenovering	Hyreslägenheter		30 år	Planerad	50 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus, per lägenhet	Ventilation		6 år	Planerad	42 000 kr

323 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	13 000 kr
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	Fönster		5 år	Planerad	53 000 kr
Spola dagvatten	Mark & Utemiljö		8 år	Planerad	11 000 kr
					76 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 500 kW värmeeffekt, ca 100 lgh)	Värmesystem		30 år	Planerad	500 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
					563 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta grovtvättmaskin (ca 14 kg)	Tvättstuga		30 år	Planerad	488 000 kr
Byta torktumlare (ca 10 kg)	Tvättstuga		30 år	Planerad	225 000 kr
Förbättringsåtgärder på putsfasad	Fasad		5 år	Planerad	31 000 kr
Lägga om asfalt	Mark & Utemiljö		30 år	Planerad	525 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	Mark & Utemiljö		15 år	Planerad	11 000 kr
					1 279 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning tak och entréparti för sopsug	Gemensamma utrymmen		10 år	Planerad	50 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	105 000 kr
Utebelysning, lyktstolpe	El och belysning		30 år	Planerad	75 000 kr
					230 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
					63 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	13 000 kr
Byte av hisslinor	Hissar		20 år	Planerad	100 000 kr
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	Fönster		5 år	Planerad	53 000 kr
injustering av värme	Värmesystem		20 år	Planerad	25 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus, per lägenhet	Ventilation		6 år	Planerad	42 000 kr
					232 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning av balkonger	Balkonger		20 år	Planerad	840 000 kr
Fasad tvätt och infärgning	Fasad		40 år	Planerad	2 063 000 kr
Fasadställning	Fasad		20 år	Planerad	947 000 kr
					3 849 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta takfläkt	Ventilation		20 år	Planerad	75 000 kr
Förbättringsåtgärder på putsfasad	Fasad		5 år	Planerad	31 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		20 år	Planerad	210 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
					379 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Komplett renovering och målning trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	525 000 kr
Spola dagvatten	Mark & Utemiljö		8 år	Planerad	11 000 kr
					536 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta takskjutport/garageport plåt	Entré, portar		20 år	Planerad	438 000 kr
Byte tank på sopsug	Mark & Utemiljö		50 år	Planerad	1 000 000 kr
Energideklaration bostadshus	Värmesystem		10 år	Planerad	18 000 kr
Källare, uppfräschning, gångar etc.	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	313 000 kr
Renovering av källartoalett	Gemensamma utrymmen		50 år	Planerad	38 000 kr
Ytskick, hyreslägenhet	Hyreslägenheter		20 år	Planerad	31 000 kr

1 836 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	13 000 kr
Byta termostatventil radiator/element	Värmesystem		25 år	Planerad	420 000 kr
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	Fönster		5 år	Planerad	53 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr

548 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	Entré, portar		20 år	Planerad	125 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus, per lägenhet	Ventilation		6 år	Planerad	42 000 kr

167 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Förbättringsåtgärder på putsfasad	Fasad		5 år	Planerad	31 000 kr
Relina avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	Vatten och avlopp		30 år	Planerad	3 675 000 kr

3 706 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta säkerhetsdörr till vind	Entré, portar		30 år	Planerad	100 000 kr
Laga asfalt	Mark & Utemiljö		15 år	Planerad	25 000 kr
Målning tak och entréparti för sopsug	Gemensamma utrymmen		10 år	Planerad	50 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	105 000 kr

343 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	13 000 kr
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	Fönster		5 år	Planerad	53 000 kr

65 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
Spola dagvatten	Mark & Utemiljö		8 år	Planerad	11 000 kr

73 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Förbättringsåtgärder på putsfasad	Fasad		5 år	Planerad	31 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	Mark & Utemiljö		15 år	Planerad	11 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus, per lägenhet	Ventilation		6 år	Planerad	42 000 kr

84 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	245 000 kr

245 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta avfuktningssaggregat/torkrumsavfuktare	Tvättstuga		30 år	Planerad	75 000 kr
Energideklaration bostadshus	Värmesystem		10 år	Planerad	18 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr

155 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	13 000 kr
Entrébelysning	El och belysning		30 år	Planerad	27 000 kr
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	Fönster		5 år	Planerad	53 000 kr
					92 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Förbättringsåtgärder på putsfasad	Fasad		5 år	Planerad	31 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
					94 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning tak och entréparti för sopsug	Gemensamma utrymmen		10 år	Planerad	50 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus, per lägenhet	Ventilation		6 år	Planerad	42 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	105 000 kr
					197 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta dränering komplett	Mark & Utemiljö		50 år	Planerad	1 320 000 kr
Sopsug, byte underhalva	Mark & Utemiljö		40 år	Planerad	350 000 kr
Spola dagvatten	Mark & Utemiljö		8 år	Planerad	11 000 kr
					1 681 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	13 000 kr
Byte av hisslinor	Hissar		20 år	Planerad	100 000 kr
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	Fönster		5 år	Planerad	53 000 kr
injustering av värme	Värmesystem		20 år	Planerad	25 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
					253 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta aluminiumfönster och balkongdörr 3-glas (0-1 m2)	Fönster		50 år	Planerad	6 356 000 kr
Bättringsmålning av balkonger	Balkonger		20 år	Planerad	840 000 kr
Fasadställning	Fasad		20 år	Planerad	947 000 kr
					8 143 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta takfläkt	Ventilation		20 år	Planerad	75 000 kr
Förbättringsåtgärder på putsfasad	Fasad		5 år	Planerad	31 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		20 år	Planerad	210 000 kr
					316 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Komplett renovering och målning trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	525 000 kr
Laga asfalt	Mark & Utemiljö		15 år	Planerad	25 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	Mark & Utemiljö		3 år	Planerad	63 000 kr
					613 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Badrum hyreslägenhet	Hyreslägenheter		30 år	Planerad	125 000 kr
Byta takskjutport/garageport plåt	Entré, portar		20 år	Planerad	438 000 kr
Energideklaration bostadshus	Värmesystem		10 år	Planerad	18 000 kr
Källare, uppfräschning, gångar etc.	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	313 000 kr
Köksrenovering	Hyreslägenheter		30 år	Planerad	50 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus, per lägenhet	Ventilation		6 år	Planerad	42 000 kr
Ytskick, hyreslägenhet	Hyreslägenheter		20 år	Planerad	31 000 kr
					1 016 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	13 000 kr
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	Fönster		5 år	Planerad	53 000 kr
					65 000 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>							
Bättringsmålning av balkonger	2047	20 år		56	st	12 000 kr	840 000 kr

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Entrébelysning	2031	30 år		8	st	2 700 kr	27 000 kr
Utebelysning, lyktstolpe	2044	30 år		4	st	15 000 kr	75 000 kr

Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta centralenhet för porttelefon/passersystem	2032	20 år		4	st	25 000 kr	125 000 kr
Byta entréparti aluminium	2034	50 år		8	st	55 000 kr	550 000 kr
Byta säkerhetsdörr till vind	2024	30 år		4	st	20 000 kr	100 000 kr
Byta takskjutport/garageport plåt	2050	20 år		14	st	25 000 kr	438 000 kr
Byte till Daloc säkerhetsdörr	2027	50 år		5	st	22 000 kr	138 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Fasad tvätt och infärgning	2047	40 år		3300	m2	500 kr	2 063 000 kr
Fasadställning	2027	20 år		3030	m2	250 kr	947 000 kr
Förbättringsåtgärder på putsfasad	2023	5 år		1	byggnad	25 000 kr	31 000 kr

Fönster

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta aluminiumfönster och balkongdörr 3-glas (0-1 m2)	2067	50 år		565	st	9 000 kr	6 356 000 kr
Fönster, justering, smörjning och samlad fondering	2026	5 år		84	byggnad	500 kr	53 000 kr

Gemensamma utrymmen

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byte av förrådsnät vinden	2040	35 år		1	vind	34 000 kr	43 000 kr
Byte av förrådsnät, kvarvarande nätförråd	2040	40 år		1	källare	37 000 kr	46 000 kr
Källare, uppfräschning, gångar etc.	2030	20 år		1	byggnad	250 000 kr	313 000 kr
Målning tak och entréparti för sopsug	2024	10 år		4	st	10 000 kr	50 000 kr
Renovering av källartoalett	2050	50 år		1	st	30 000 kr	38 000 kr

Hissar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byte av hisslinor	2046	20 år		4	st	20 000 kr	100 000 kr
Modernisering av linhiss	2026	50 år		4	st	450 000 kr	2 250 000 kr

Hyreslägenheter

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Badrum hyreslägenhet	2040	30 år		1	st	100 000 kr	125 000 kr
Köksrenovering	2040	30 år		1	st	40 000 kr	50 000 kr
Ytskick, hyreslägenhet	2030	20 år		1	st	25 000 kr	31 000 kr

Mark & Utemiljö

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta dränering komplett	2065	50 år		132	m	8 000 kr	1 320 000 kr
Byte tank på sopsug	2050	50 år		4	st	200 000 kr	1 000 000 kr
Laga asfalt	2024	15 år		50	m2	400 kr	25 000 kr
Lägga om asfalt	2043	30 år		840	m2	500 kr	525 000 kr
Måla linjemarkering p-plats	2028	15 år		17	st	500 kr	11 000 kr
Samlad åtgärdsfondering för sopsug	2024	3 år		1	byggnad	50 000 kr	63 000 kr
Sopsug, byte underhalva	2025	40 år		4	st	70 000 kr	350 000 kr
Spola dagvatten	2025	8 år		1	fastighet	8 500 kr	11 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Takbyte inkl plåtarbeta och bevattning	2027	50 år		970	m2	1 800 kr	2 183 000 kr

Trapphus

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Bättringsmålning trapphus	2039	20 år		28	våningsplan	7 000 kr	245 000 kr
Komplett renovering och målning trapphus	2029	20 år		28	våningsplan	15 000 kr	525 000 kr

Tvättstuga

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta avfuktningssaggregat/torkrumsavfuktare	2030	30 år		3	st	20 000 kr	75 000 kr
Byta grovtvättmaskin (ca 14 kg)	2043	30 år		6	st	65 000 kr	488 000 kr
Byta torktumlare (ca 10 kg)	2043	30 år		4	st	45 000 kr	225 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.	2026	5 år		1	st	10 000 kr	13 000 kr
Relina avloppsstammar/avloppsrör, per lägenhet	2053	30 år		84	st	35 000 kr	3 675 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2024	10 år		84	st	1 000 kr	105 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta takfläkt	2028	20 år		4	st	15 000 kr	75 000 kr
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll) bostadshus, per lägenhet	2028	6 år		84	st	400 kr	42 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2028	20 år		84	st	2 000 kr	210 000 kr

Värmesystem

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 500 kW värmeeffekt, ca 100 lgh)	2042	30 år		1	st	400 000 kr	500 000 kr
Byta termostatventil radiator/element	2026	25 år		84	st	4 000 kr	420 000 kr
Energideklaration bostadshus	2030	10 år		1	st	14 000 kr	18 000 kr
injustering av värme	2026	20 år		1	byggnad	20 000 kr	25 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Förbättringsåtgärder på putsfasad

Förekommer år: 2023, 2028, 2033, 2038, 2043, 2048, 2053, 2058, **Total kostnad:** 31 000 kr inkl. moms
2063, 2068

Intervall: 5 år

Kategori: Fasad

Läge: -

Märkning: -

Styckpris: 25 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: byggnad



Byta säkerhetsdörr till vind

Förekommer år: 2024, 2054

Intervall: 30 år

Kategori: Entré, portar

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 100 000 kr inkl. moms

Styckpris: 20 000 kr exkl. moms

Antal: 4

Enhet: st



Laga asfalt

Förekommer år: 2024, 2039, 2054, 2069**Intervall:** 15 år**Kategori:** Mark & Utemiljö**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 25 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 400 kr exkl. moms**Antal:** 50**Enhet:** m2

Målning tak och entréparti för sopsug

Förekommer år: 2024, 2034, 2044, 2054, 2064**Intervall:** 10 år**Kategori:** Gemensamma utrymmen**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 50 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 10 000 kr exkl. moms**Antal:** 4**Enhet:** st

Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)

Förekommer år: 2024, 2034, 2044, 2054, 2064

Intervall: 10 år

Kategori: Vatten och avlopp

Läge: -

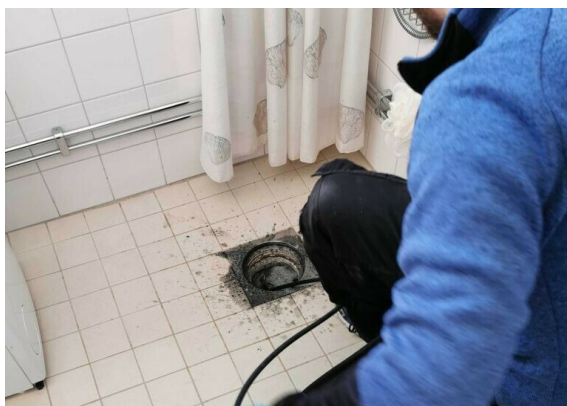
Märkning: -

Total kostnad: 105 000 kr inkl. moms

Styckpris: 1 000 kr exkl. moms

Antal: 84

Enhet: st



Spola dagvatten

Förekommer år: 2025, 2033, 2041, 2049, 2057, 2065

Intervall: 8 år

Kategori: Mark & Utemiljö

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 11 000 kr inkl. moms

Styckpris: 9 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: fastighet



Avsättning för byte av ballofixer, kulventiler o lik. don.

Förekommer år: 2026, 2031, 2036, 2041, 2046, 2051, 2056, 2061, 2066, 2071 **Total kostnad:** 13 000 kr inkl. moms

Intervall: 5 år

Kategori: Vatten och avlopp

Läge: -

Märkning: -

Styckpris: 10 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Byta termostatventil radiator/element

Förekommer år: 2026, 2051

Intervall: 25 år

Kategori: Värmesystem

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 420 000 kr inkl. moms

Styckpris: 4 000 kr exkl. moms

Antal: 84

Enhet: st



Modernisering av linhiss

Förekommer år: 2026, 2076**Intervall:** 50 år**Kategori:** Hissar**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 2 250 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 450 000 kr exkl. moms**Antal:** 4**Enhet:** st

Fasadställning

Förekommer år: 2027, 2047, 2067**Intervall:** 20 år**Kategori:** Fasad**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 947 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 300 kr exkl. moms**Antal:** 3030**Enhet:** m2

Måla linjemarkering p-plats

Förekommer år: 2028, 2043, 2058**Intervall:** 15 år**Kategori:** Mark & Utemiljö**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 11 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 500 kr exkl. moms**Antal:** 17**Enhet:** st

Komplett renovering och målning trapphus

Förekommer år: 2029, 2049, 2069**Intervall:** 20 år**Kategori:** Trapphus**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 525 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 15 000 kr exkl. moms**Antal:** 28**Enhet:** våningsplan

Byta avfuktningssaggregat/torkrumsavfuktare

Förekommer år: 2030, 2060

Intervall: 30 år

Kategori: Tvättstuga

Läge: -

Märkning: -

Total kostnad: 75 000 kr inkl. moms

Styckpris: 20 000 kr exkl. moms

Antal: 3

Enhet: st



EnergideklARATION bostadshus

Förekommer år: 2030, 2040, 2050, 2060, 2070

Intervall: 10 år

Kategori: Värmesystem

Läge: -

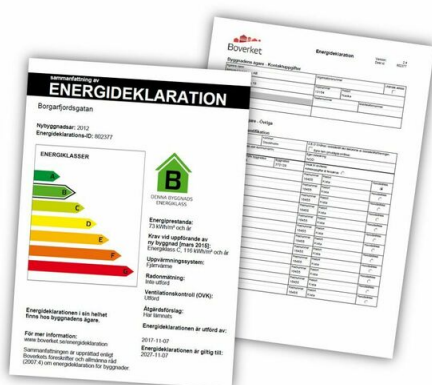
Märkning: -

Total kostnad: 18 000 kr inkl. moms

Styckpris: 14 000 kr exkl. moms

Antal: 1

Enhet: st



Entrébelysning

Förekommer år: 2031, 2061
Intervall: 30 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 27 000 kr inkl. moms
Styckpris: 3 000 kr exkl. moms
Antal: 8
Enhet: st



Byta centralenhet för porttelefon/passersystem

Förekommer år: 2032, 2052
Intervall: 20 år
Kategori: Entré, portar
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 125 000 kr inkl. moms
Styckpris: 25 000 kr exkl. moms
Antal: 4
Enhet: st



Byte av förrådsnät vinden

Förekommer år: 2040, 2075
Intervall: 35 år
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 43 000 kr inkl. moms
Styckpris: 34 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: vind



Byte av förrådsnät, kvarvarande nätförråd

Förekommer år: 2040, 2080
Intervall: 40 år
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 46 000 kr inkl. moms
Styckpris: 37 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: källare



Byta grovtvättmaskin (ca 14 kg)

Förekommer år: 2043, 2073**Intervall:** 30 år**Kategori:** Tvättstuga**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 488 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 65 000 kr exkl. moms**Antal:** 6**Enhet:** st

Byta torktumlare (ca 10 kg)

Förekommer år: 2043, 2073**Intervall:** 30 år**Kategori:** Tvättstuga**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 225 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 45 000 kr exkl. moms**Antal:** 4**Enhet:** st

Bättringsmålning av balkonger

Förekommer år: 2047, 2067**Intervall:** 20 år**Kategori:** Balkonger**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 840 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 12 000 kr exkl. moms**Antal:** 56**Enhet:** st

Byta takskjutport/garageport plåt

Förekommer år: 2050, 2070**Intervall:** 20 år**Kategori:** Entré, portar**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 438 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 25 000 kr exkl. moms**Antal:** 14**Enhet:** st

Byte tank på sopsug

Förekommer år: 2050, 2100
Intervall: 50 år
Kategori: Mark & Utemiljö
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 1 000 000 kr inkl. moms
Styckpris: 200 000 kr exkl. moms
Antal: 4
Enhet: st



Renovering av källartoalett

Förekommer år: 2050, 2100
Intervall: 50 år
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

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



Byta aluminiumfönster och balkongdörr 3-glas (0-1 m2)

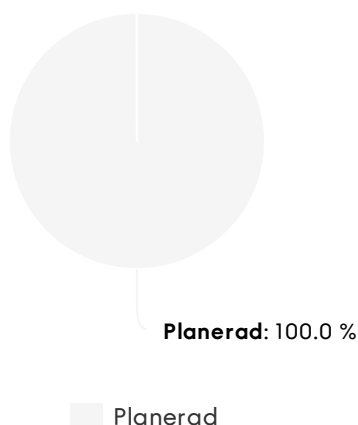
Förekommer år: 2067, 2117**Intervall:** 50 år**Kategori:** Fönster**Läge:** -**Märkning:** -**Total kostnad:** 6 356 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 9 000 kr exkl. moms**Antal:** 565**Enhet:** st

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	36 995 000 kr
Kostnad per år	739 900 kr
Kostnad per år och m ²	115 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier

