

BRF ÄSSJAN 3



UNDERHÅLLSPLAN 2024-2073

Uppdrag

SBC har på uppdrag av Brf Ässjan 3 genom Restate utfört en okulär statusbesiktning av fastigheten måndag den 20 maj 2024. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt Jordabalken kan åberopas.

Objektet

- Fastighetsbeteckning: Ässjan 3
- Kommun: Stockholm
- Adress: Sankt Eriksgatan 112
- Tomtarea: 717 kvm
- Boarea: 1 200 kvm
- Lokalarea: 572 kvm
- Antal lägenheter: 14
- Antal lokaler: 2
- Byggår: 1925

Byggnadsteknisk beskrivning

- Grund: Källare med grundmurar av betong
- Stomme: Trä
- Tak: Falsad plåt
- Takavvattning: Stuprör i koppar. Fotrännor på tak.
- Fasad: Puts
- Balkonger: Stålråmskonstruktion med mellangjuten betongplatta och pinnräcken i smide
- Fönster: 2-glas trä med kopplade bågar
- Entrépartier: Lackad ek mot gatan, målad trädörr mot gård
- Trapphus: Marmorgolv och målade väggar
- Hiss: Linhiss
- Värmesystem: Vattenburen fjärrvärme
- Ventilation: Självdrag i bostäder samt lokal i gatuplan. Mekanisk till- och frånluftsventilation i källarlokal

Utlåtande

Tak och takdetaljer

Taket har täckning av dubbelfalsad plåt på papp och råspont. Utförandeår är okänt, men enligt bedömning från 90-tal. 2009 målades taket och en ny målning ligger i planen i närtid. Omläggning av plåt, papp samt byte av takbryggor är planerat om ca 10 år. I samband med detta bör man byta ut stuprören mot gatan.

Fasad

Gatufasadens puts är enligt bedömning och tillgänglig information från 90-talet. Inga större synliga sprickor noterades, men stora partier bomputs (puts som släppt från stommen) finns i sockelvåningen. En omputsning är planerad om ca 10 år. Gårdsfasaden putsades om 2022 och är i bra skick. Inga anmärkningar. Även stuprör byttes i samband med detta.

Balkonger

Lägenheter saknar balkonger, med det finns en trapphusbalkong på varje mellanplan. Dessa har en stålram med mellangjuten betongplatta, förutom på nedersta balkongen där stålram saknas. Räckan är av smidesjärn. Vid den okulära besiktningen noterades rost i stålramen och undersidans färg har släppt lokalt, vilket indikerar förhöjd fukthalt i betongen. Detta i sin tur kan leda till att armering och ram rostar vilket försämrar hållfastheten. I planen rekommenderas det göra en balkongbesiktning med karbonatiseringsprover för att fastställa återstående teknisk livslängd på konstruktionen. En omgjutning av betongplattor ligger i planen, men tidpunkten för åtgärden kan behöva revideras efter genomförd besiktning.

Fönster

Fönster är 2-glas trä med spröjs, från byggåret. Enligt uppgift gjordes en reovering 2011 och generellt är fönsterpartier i gott skick. Det finns dock partier som är i sämre skick, framförallt på de övre våningsplanen mot gata där färgskiktet är tunt på karmbottenstycken och droppnäsor. Karmsidostycken har i begränsad utsträckning röta i nedre delar på några av de synade fönstren. En ny målning/reovering är därför påkallad inom ca tre år.

Mark, utemiljö och gårdsbjälklag

Innergården är anlagd på ett bjälklag ovanför källarlokalen som idag hyrs av Lynk & Co. Tätskikt, lanterniner och ytskikt renoverades 2023. Underhållsfria ytskikt i form av konstgräs och grusgångar. Ingen anmärkning.

Trapphus

Trapphuset har golv och trappor av marmor. Väggar och tak är putsade och målade. Skicket är överlag gott med endast mindre skador. Ingen åtgärd krävs i närtid. Det noterades stora glipor mellan fönsterörrarna till trapphusbalkonger på ett par våningsplan. Detta torde beropå att de nedre gångjärnen sitter löst. I planen rekommenderas ett intervall på ca 20 år för trapphusmålning. Marmor kan behöva slipas och poleras för att behålla glans och underlätta städning.

Källare

Ytskikt i målad betong. Tvättstuga i behov av renovering. Maskiner är dock nyare förutom mangeln.

Många outnyttjade utrymmen där gallerförråd till lägenhetesinnehavare skulle kunna uppföras om man önskar frigöra vinden för upplåtese till lägenheter.

Vind

Vinden är oinredd och har lägenhetsförråd i trä. Möjlig potential att upplåta ytor till lägenheter. Undertak (råspont) har lokala fuktfläckar vilka dock bedöms vara historiska och inget läckage är pågående.

Lokaler

Butik/kontorslokal i gatuplan som idag hyrs ut till Sommarnöjen samt källarlokal som idag hyrs av Lynk & Co. Hyresgästen ansvarar enligt avtal för inre ytskikt.

Uppvärmning

Radiatorer och värmeledningar har en i teorin närmast obegränsad teknisk livslängd. I praktiken förkortas denna dock varje gång man tömmer och återfyller systemet, då syrehaltigt vatten sätter igång korrosionsprocesser. Enligt bedömning är radiatorer till

största del från byggåret. Ledningar av blandad ålder. Radiatorer saknar termostater, vilket rekommenderas att man kompletterar med för att lättare kunna justera systemet och få en bättre energiekonomi. Undercentral från 2009 med nyare expansionskärl och Duc.

Ventilation

Bostäder har självdragsventilation med tilluftsventiler i fönsterbågar. Lokalen i källaren har mekanisk till- och frånluft. Aggregatet sitter monterat i singelgaraget i gatuplan, vilket kan vara något opraktiskt. Överväg att flytta aggregatet vid nästa renovering.

Vatten och avlopp

Stambyte utfördes enligt uppgift ca 1995. Avloppsledningar mestadels i pvc. Beräknad teknisk livslängd på avloppsledningar är ca 50 år, så nästa stambyte ligger i planen 2045. Några år innan det bör en förstudie göras för att få en samlad bild av såväl vatten- som avloppsledningar. Denna förstudie ligger sedan till grund för beslut om tidpunkt, omfattning och metod för kommande åtgärd. Samlingsledningen i bottenplattan är i gjutjärn och bedöms vara från byggåret. Lokala rostangrepp påkallar en filmning med utlåtande om eventuellt behov av åtgärd inom 5-10 år.

Man bör högtrycksspola avloppsledningar med jämna mellanrum för att undvika stopp som kan leda till läckage. Detta ligger planerat med 5 års intervall.

Pumpgrop i pannrum med defekt pump.

Sammanfattning

I planen förutsätts att inga hyreslägenheter kvarstår efter ombildning. Inga kostnader för åtgärder gällande inre underhåll är därför medräknade i planen.

Kostnader för underhållsplanens åtgärder är nuvärdesberäknade för att få korrekt genomsnittlig kostnad till grund för avsättning. Man bör uppdatera planen årligen för att få aktuellt kostnadsläge.

Bedömd kostnad för underhållsbehovet:

Inom 10 år: 2 515 000 kr

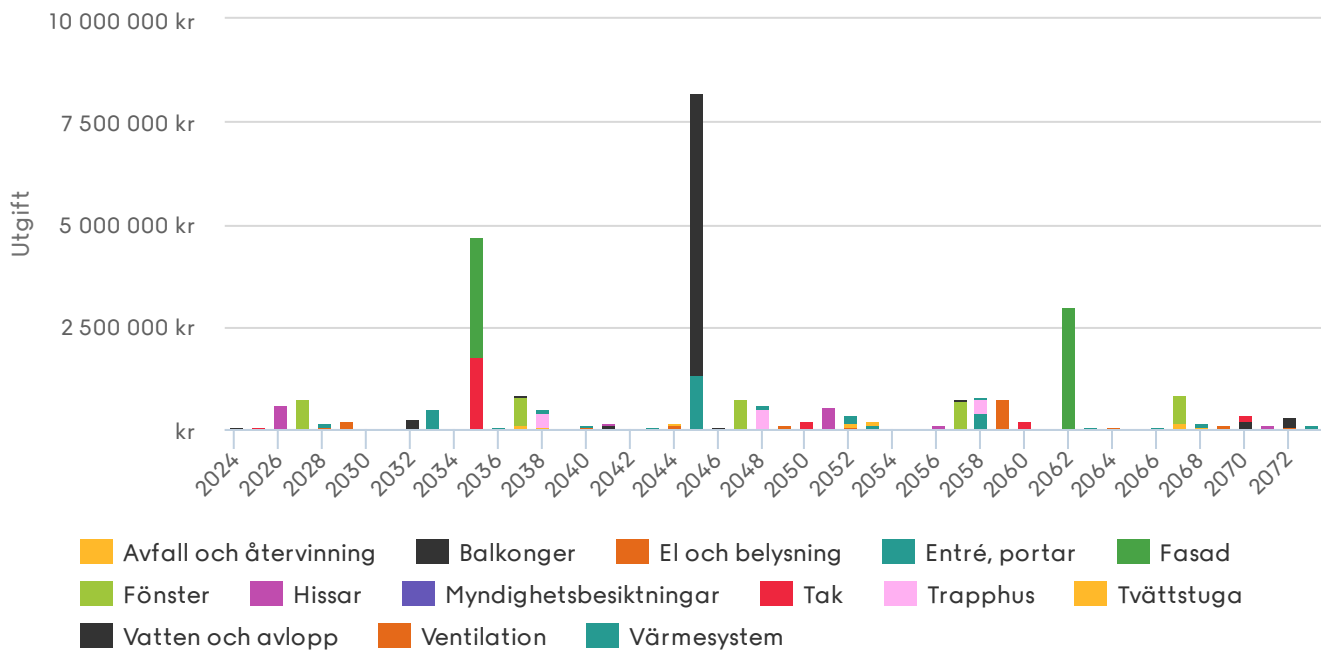
Inom 50 år: 27 528 000 kr

Övriga kostnadsberäkningar och nyckeltal finns i underhållsplanens ekonomiska analys.

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total utgift planerat underhåll per år



2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Balkongbesiktning	Balkonger			Planerad	31 000 kr
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	12 000 kr
					43 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Bättringsmål, takplåt	Tak			Planerad	20 000 kr
Förstudie/besiktning, av samlingsledningen i bottenplattan	Vatten och avlopp			Planerad	19 000 kr
Takbesiktning	Tak			Planerad	23 000 kr
					61 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	21 000 kr
Hisslinor, byte	Hissar		15 år	Planerad	63 000 kr
Hissmaskin & styrsystem, modernisering	Hissar		25 år	Planerad	500 000 kr
					584 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Lättare fönsterdörrrenovering	Fönster		10 år	Planerad	50 000 kr
Lättare fönsterrenovering, (mindre fönsterparti)	Fönster		10 år	Planerad	70 000 kr
Lättare fönsterrenovering, (stora fönsterparti)	Fönster		10 år	Planerad	569 000 kr
Ommålning, väggar och tak samt uppfräschning av golv, tvättstuga	Tvättstuga		20 år	Planerad	23 000 kr
Smidesräcke, rostskydd samt målning	Balkonger		10 år	Planerad	31 000 kr
					743 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Entrédörrar, entrépartier, trä, slipning & lackering (mot gatan)	Entré, portar		10 år	Planerad	75 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	9 000 kr
Rensning och injustering av ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	42 000 kr
					126 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avfallsrum väggar & golv, målning	Avfall och återvinning		15 år	Planerad	19 000 kr
Belysning, garage, lynk & co	El och belysning		15 år	Planerad	50 000 kr
Belysning, sommarnöjen, byte	El och belysning		15 år	Planerad	25 000 kr
Belysningsarmatur gemensamma utrymmen, byte	El och belysning		20 år	Planerad	56 000 kr
Belysningsarmatur, byte (avfallsrum)	El och belysning		20 år	Planerad	3 000 kr
Exteriörbelysning, byte	El och belysning		20 år	Planerad	15 000 kr
Sopkärl plast (ca 200 liter), byte	Avfall och återvinning		20 år	Planerad	13 000 kr
Ventilation aggregat, renovering	Ventilation		15 år	Planerad	31 000 kr

212 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	21 000 kr

21 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta komplett balkong	Balkonger		40 år	Planerad	238 000 kr

238 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Expansionskärl, byte	Värmesystem		20 år	Planerad	28 000 kr
Fjärrvärmecentral/undercentral, byte	Värmesystem		25 år	Planerad	375 000 kr
Komplettering termostater samt injustering	Värmesystem		20 år	Planerad	85 000 kr

488 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	12 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	9 000 kr

21 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byggställning, fasadarbete (mot gatan)	Fasad		40 år	Planerad	375 000 kr
Putsfasad, byte (gatan) Projektledning rekommenderas	Fasad		40 år	Planerad	1 875 000 kr
Stuprör, byte (mot gatan)	Fasad		40 år	Planerad	675 000 kr
Takbrygga, byte	Tak		40 år	Planerad	83 000 kr
Taklucka, byte	Tak		40 år	Planerad	38 000 kr
Takomläggning, plåt, byte	Tak			Planerad	1 580 000 kr
Takstege, byte	Tak		40 år	Planerad	18 000 kr
Takställning (mot gårdsfasad)	Tak		40 år	Planerad	59 000 kr

4 701 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	21 000 kr
Fläktluftsvärmare (Lynk & co)	Värmesystem		30 år	Planerad	25 000 kr

46 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Lättare fönsterdörrrenovering	Fönster		10 år	Planerad	50 000 kr
Lättare fönsterrenovering, (mindre fönsterparti)	Fönster		10 år	Planerad	70 000 kr
Lättare fönsterrenovering, (stora fönsterparti)	Fönster		10 år	Planerad	569 000 kr
Smidesräcke, rostskydd samt målning	Balkonger		10 år	Planerad	31 000 kr
Tvättmaskin electrolux Professional Compass Pro WH6-6	Tvättstuga		15 år	Planerad	100 000 kr

820 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Entrédörrar, entrépartier, trä, slipning & lackering (mot gatan)	Entré, portar		10 år	Planerad	75 000 kr
Torktumlare, Electrolux Td6-6, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	35 000 kr
Torktumlare, Electrolux TS4121, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	31 000 kr
Trapphus ink källarplan, lagning & målning	Trapphus		20 år	Planerad	338 000 kr

479 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	9 000 kr
Rensning och injustering av ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	42 000 kr
Ytterdörr, byte (innergård)	Entré, portar		20 år	Planerad	38 000 kr
					89 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	21 000 kr
Förstudie/besiktning, vatten/avloppsstammar & värmesystem (radiatorer)	Vatten och avlopp			Planerad	63 000 kr
Hisslinor, byte	Hissar		15 år	Planerad	63 000 kr
					146 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dörrautomatik/dörröppnare entré, byte	Entré, portar		20 år	Planerad	63 000 kr
					63 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avfallsrum väggar & golv, målning	Avfall och återvinning		15 år	Planerad	19 000 kr
Belysning, garage, lynk & co	El och belysning		15 år	Planerad	50 000 kr
Belysning, sommarnöjen, byte	El och belysning		15 år	Planerad	25 000 kr
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	12 000 kr
Ventilation aggregat, renovering	Ventilation		15 år	Planerad	31 000 kr

137 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avloppsledning i bottenplatta	Vatten och avlopp			Planerad	525 000 kr
Vatten- & avloppsstammar, inkl. badrumsrenovering, inkl byte av ventiler KV,VV,VVC <small>Projektleddning rekommenderas</small>	Vatten och avlopp		50 år	Planerad	6 375 000 kr
Värmestammar & radiatorer, byte <small>Projektleddning rekommenderas</small>	Värmesystem		80 år	Planerad	1 300 000 kr

8 200 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	21 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	9 000 kr

30 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Lättare fönsterdörrrenovering	Fönster		10 år	Planerad	50 000 kr
Lättare fönsterrenovering, (mindre fönsterparti)	Fönster		10 år	Planerad	70 000 kr
Lättare fönsterrenovering, (stora fönsterparti)	Fönster		10 år	Planerad	569 000 kr
Ommålning, väggar och tak samt uppfräschning av golv, tvättstuga	Tvättstuga		20 år	Planerad	23 000 kr
Smidesräcke, rostskydd samt målning	Balkonger		10 år	Planerad	31 000 kr

743 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Entrédörrar, entrépartier, trä, slipning & lackering (mot gatan)	Entré, portar		10 år	Planerad	75 000 kr
Golv, slipning & polering	Trapphus		40 år	Planerad	500 000 kr

575 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Belysningsarmatur gemensamma utrymmen, byte	El och belysning		20 år	Planerad	56 000 kr
Belysningsarmatur, byte (avfallsrum)	El och belysning		20 år	Planerad	3 000 kr
Exteriörbelysning, byte	El och belysning		20 år	Planerad	15 000 kr
Sopkärl plast (ca 200 liter), byte	Avfall och återvinning		20 år	Planerad	13 000 kr

87 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Tak, måla	Tak		10 år	Planerad	176 000 kr

176 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	21 000 kr
Hissmaskin & styrsystem, modernisering	Hissar		25 år	Planerad	500 000 kr

521 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	9 000 kr
Rensning och injustering av ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	42 000 kr
Takskjutport, motordriven, byte	Entré, portar		30 år	Planerad	193 000 kr
Tvättmaskin electrolux Professional Compass Pro WH6-6	Tvättstuga		15 år	Planerad	100 000 kr

344 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Expansionskärl, byte	Värmesystem		20 år	Planerad	28 000 kr
Komplettering termostater samt injustering	Värmesystem		20 år	Planerad	85 000 kr
Torktumlare, Electrolux Td6-6, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	35 000 kr
Torktumlare, Electrolux TS4121, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	31 000 kr

179 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	12 000 kr

12 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	21 000 kr
Elrevision	El och belysning			Planerad	19 000 kr
Hisslinor, byte	Hissar		15 år	Planerad	63 000 kr

103 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Lättare fönsterdörrrenovering	Fönster		10 år	Planerad	50 000 kr
Lättare fönsterrenovering, (mindre fönsterparti)	Fönster		10 år	Planerad	70 000 kr
Lättare fönsterrenovering, (stora fönsterparti)	Fönster		10 år	Planerad	569 000 kr
Smidesräcke,rostskydd samt målning	Balkonger		10 år	Planerad	31 000 kr

720 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Entrédörrar, entrépartier, trä, slipning & lackering (mot gatan)	Entré, portar		10 år	Planerad	75 000 kr
Fjärrvärmecentral/undercentral, byte	Värmesystem		25 år	Planerad	375 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	9 000 kr
Trapphus ink källarplan, lagning & målning	Trapphus		20 år	Planerad	338 000 kr

797 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avfallsrum väggar & golv, målning	Avfall och återvinning		15 år	Planerad	19 000 kr
Belysning, garage, lynk & co	El och belysning		15 år	Planerad	50 000 kr
Belysning, sommarnöjen, byte	El och belysning		15 år	Planerad	25 000 kr
Elstigare (elstambyte) inkl elcentraler/elservis, byte	El och belysning		50 år	Planerad	613 000 kr
Ventilation aggregat, renovering	Ventilation		15 år	Planerad	31 000 kr

738 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Tak, måla	Tak		10 år	Planerad	176 000 kr
Ytterdörr, byte (innergård)	Entré, portar		20 år	Planerad	38 000 kr
					213 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	21 000 kr
					21 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byggställning, fasadarbete (innergård)	Fasad		40 år	Planerad	413 000 kr
Putsfasad, byte (innergård) Projektledning rekommenderas	Fasad		40 år	Planerad	1 875 000 kr
Stuprör, koppar, byte (innergård)	Fasad		40 år	Planerad	675 000 kr
					2 963 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dörrautomatik/dörröppnare entré, byte	Entré, portar		20 år	Planerad	63 000 kr
					63 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	12 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	9 000 kr
Rensning och injustering av ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	42 000 kr

63 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	21 000 kr
Fläktluftsvärmare (Lynk & co)	Värmesystem		30 år	Planerad	25 000 kr

46 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Lättare fönsterdörrrenovering	Fönster		10 år	Planerad	50 000 kr
Lättare fönsterrenovering, (mindre fönsterparti)	Fönster		10 år	Planerad	70 000 kr
Lättare fönsterrenovering, (stora fönsterparti)	Fönster		10 år	Planerad	569 000 kr
Ommålning, väggar och tak samt uppfräschning av golv, tvättstuga	Tvättstuga		20 år	Planerad	23 000 kr
Smidesräcke,rostskydd samt målning	Balkonger		10 år	Planerad	31 000 kr
Tvättmaskin electrolux Professional Compass Pro WH6-6	Tvättstuga		15 år	Planerad	100 000 kr

843 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Entrédörrar, entrépartier, trä, slipning & lackering (mot gatan)	Entré, portar		10 år	Planerad	75 000 kr
Torktumlare, Electrolux Td6-6, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	35 000 kr
Torktumlare, Electrolux TS4121, byte	Tvättstuga		15 år	Planerad	31 000 kr

141 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Belysningsarmatur gemensamma utrymmen, byte	El och belysning		20 år	Planerad	56 000 kr
Belysningsarmatur, byte (avfallsrum)	El och belysning		20 år	Planerad	3 000 kr
Exteriörbelysning, byte	El och belysning		20 år	Planerad	15 000 kr
Sopkärl plast (ca 200 liter), byte	Avfall och återvinning		20 år	Planerad	13 000 kr

87 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avstängningsventiler, KV, VV, VVC, byte	Vatten och avlopp		25 år	Planerad	171 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	9 000 kr
Tak, måla	Tak		10 år	Planerad	176 000 kr

355 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Avloppsstammar, spolning	Vatten och avlopp		5 år	Planerad	21 000 kr
Hisslinor, byte	Hissar		15 år	Planerad	63 000 kr
					84 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta komplett balkong	Balkonger		40 år	Planerad	238 000 kr
Värmekabel stuprör, byte	El och belysning		20 år	Planerad	60 000 kr
					298 000 kr

2073

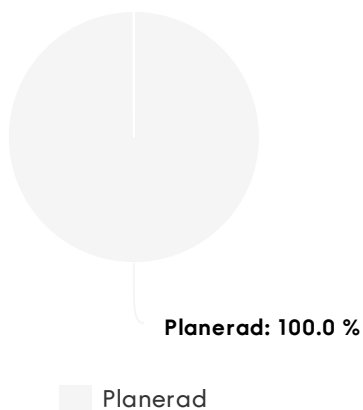
Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Expansionskärl, byte	Värmesystem		20 år	Planerad	28 000 kr
Komplettering termostater samt injustering	Värmesystem		20 år	Planerad	85 000 kr
					113 000 kr

Ekonomisk analys

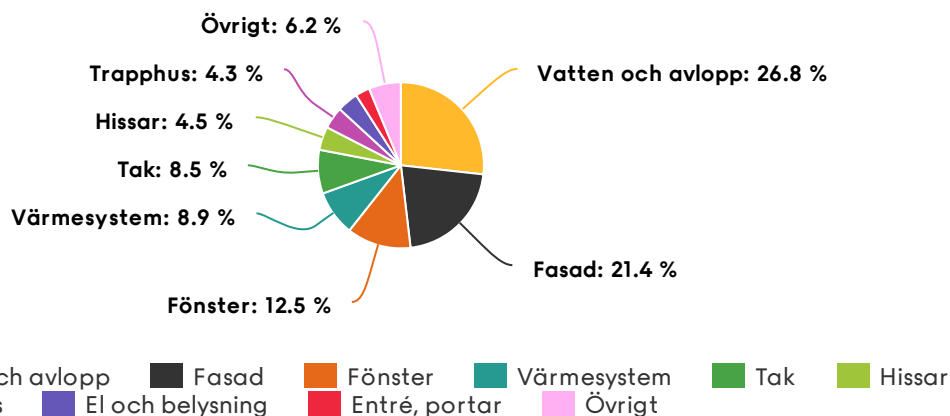
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	27 527 528 kr
Utgift per år	550 551 kr
Utgift per år och m ²	311 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori



Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Balkongbesiktning

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

Totalt pris: 31 000 kr inkl. moms
Styckpris: 5 000 kr exkl. moms
Antal: 5
Enhet: st

Balkong besiktningen görs för att lokalisera när statusen på balkongplattan/betongplattan. Ibland kan karbonatiseringsprov krävas för att avgöra graden av försvagning av betongen. Efter att man har gjort prover på betongen kan man revidera renoveringen på balkongerna i efterhand.

Energideklaration

Förekommer år: 2024, 2034, 2044, 2054, 2064, 2074, 2084, 2094, **Totalt pris:** 12 000 kr inkl. moms
2104, 2114, 2124
Intervall: 10 år
Kategori: Myndighetsbesiktningar
Läge: -
Märkning: -

Styckpris: 10 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Giltighetstiden har löpt ut.

Bättringsmål, takplåt

Förekommer år: 2025
Intervall: -
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 20 000 kr inkl. moms
Styckpris: 100 kr exkl. moms
Antal: 314
Enhet: m2

Vid den okulära besiktningen noterades lite färgsläpp på delar av taket. Inlagd i planen för takomläggning 2035. Det går bra att bättringsmål där man ser färgsläppen.



Takbesiktning

Förekommer år: 2025**Intervall:** -**Kategori:** Tak**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 23 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 18 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Takbesiktning är inlagd för att kunna lokalisera statusen samt eventuellt byte. Plåttaket har en väldigt lång livslängd på ca 50-70 år. Finns ingen historik när den är bytt innan.

Avloppsstammar, spolning

Förekommer år: 2026, 2031, 2036, 2041, 2046, 2051, 2056, 2061, 2066, 2071, 2076, 2081, 2086, 2091, 2096, 2101, 2106, 2111, 2116, 2121**Intervall:** 5 år**Kategori:** Vatten och avlopp**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 21 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms**Antal:** 17**Enhet:** lägenheter / lokal / tvättstuga

14 lägenheter, 2 lokaler & 1 tvättstuga.

Hisslinor, byte

Förekommer år: 2026, 2041, 2056, 2071, 2086, 2101, 2116**Intervall:** 15 år**Kategori:** Hissar**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 63 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 50 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Teknisk livslängd för linor är 15 år men kan avvika.



Hissmaskin & styrsystem, modernisering

Förekommer år: 2026, 2051, 2076, 2101**Intervall:** 25 år**Kategori:** Hissar**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 500 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 400 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Teknisk livslängd för styrsystem och hissmaskin är 20-25 år men avviker mycket beroende på användning, service och fabrikat. Underhållet kan tidigareläggas eller framskjutas beroende på resultat från årligbesiktning.

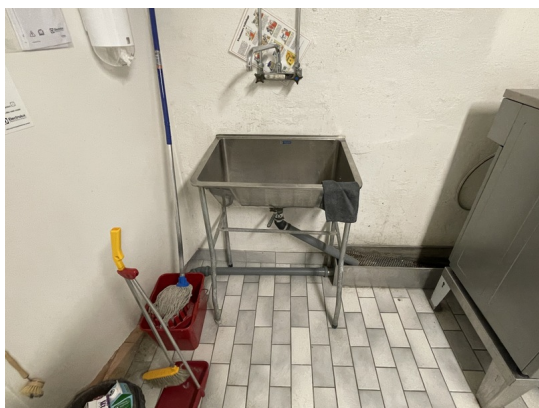
Lättare fönsterrenovering, (stora fönsterparti)

Förekommer år: 2027, 2037, 2047, 2057, 2067, 2077, 2087, 2097, 2107, 2117**Intervall:** 10 år**Kategori:** Fönster**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 569 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 7 000 kr exkl. moms**Antal:** 65**Enhet:** st

Lättare fönster renovering avser byte av röt skadat trä, trä lagningar, slipning & målning.



Ommålning, väggar och tak samt uppfräschning av golv, tvättstuga

Förekommer år: 2027, 2047, 2067, 2087, 2107**Intervall:** 20 år**Kategori:** Tvättstuga**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 23 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 500 kr exkl. moms**Antal:** 40**Enhet:** m2

Smidesräcke, rostskydd samt målning

Förekommer år: 2027, 2037, 2047, 2057, 2067, 2077, 2087, 2097, 2107, 2117	Totalt pris: 31 000 kr inkl. moms
Intervall: 10 år	Styckpris: 5 000 kr exkl. moms
Kategori: Balkonger	Antal: 5
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Slipning och eventuellt rost skyddsbehandla balkongräcke samt måla



Entrédörrar, entrépartier, trä, slipning & lackering (mot gatan)

Förekommer år: 2028, 2038, 2048, 2058, 2068, 2078, 2088, 2098, 2108, 2118	Totalt pris: 75 000 kr inkl. moms
Intervall: 10 år	Styckpris: 20 000 kr exkl. moms
Kategori: Entré, portar	Antal: 3
Läge: -	Enhet: st
Märkning: -	

Vid besiktning noterades inga anmärkningar på glaspartier samt entrédörrar. Läger in en åtgärd på slipning & målning 2028 det går att tidigarelägga alternativt senare beroende på slitaget. Läger in för den ekonomiska planeringen



Avfallsrum väggar & golv, målning

Förekommer år: 2029, 2044, 2059, 2074, 2089, 2104, 2119
Intervall: 15 år
Kategori: Avfall och återvinning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 19 000 kr inkl. moms
Styckpris: 500 kr exkl. moms
Antal: 30
Enhet: m2



Belysning, garage, lynk & co

Förekommer år: 2029, 2044, 2059, 2074, 2089, 2104, 2119
Intervall: 15 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 50 000 kr inkl. moms
Styckpris: 2 000 kr exkl. moms
Antal: 20
Enhet: st

Denna åtgärd får man ta på löpande underhåll. Har lagt in en intervall på 15 år och en kostnad för den ekonomiskaplanen.

Belysningsarmatur gemensamma utrymmen, byte

Förekommer år: 2029, 2049, 2069, 2089, 2109
Intervall: 20 år
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

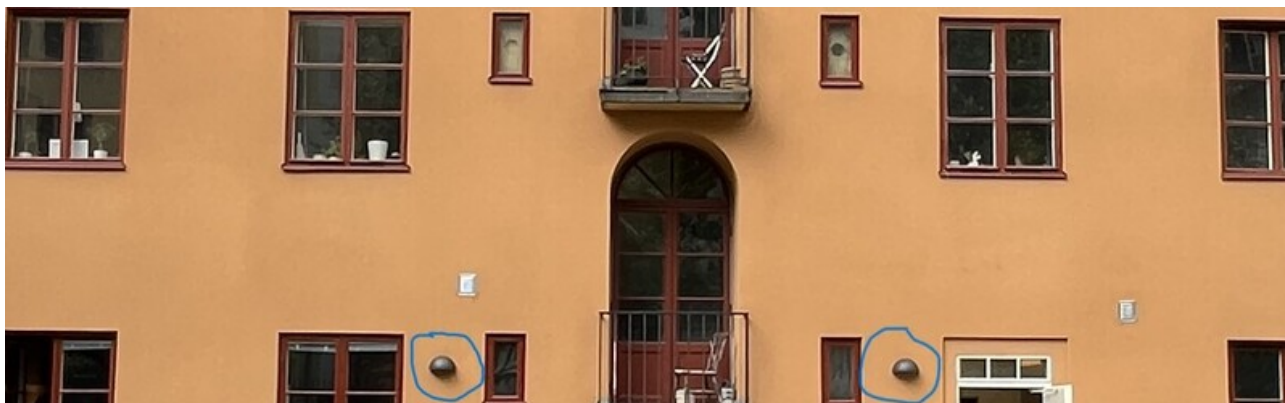
Totalt pris: 56 000 kr inkl. moms
Styckpris: 3 000 kr exkl. moms
Antal: 18
Enhet: st

Noterades att en del av armaturerna var nyinsatta och en del var urfunktion. Detta åtgärd är ett löpande underhåll och görs succesivt har lagt in åtgärden för den ekonomisakplanen.

Exteriörbelysning, byte

Förekommer år: 2029, 2049, 2069, 2089, 2109**Intervall:** 20 år**Kategori:** El och belysning**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 15 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 4 000 kr exkl. moms**Antal:** 3**Enhet:** st

Avser belysnings armaturer utanför portarna, oklart när det har bytts innan. Inget anmärkningsvärt noterades vid besiktningen.



Ventilation aggregat, renovering

Förekommer år: 2029, 2044, 2059, 2074, 2089, 2104, 2119**Intervall:** 15 år**Kategori:** Ventilation**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 31 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 25 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Kan revideras efter ovk. Avser aggregatet som ligger i garaget som används för p-plats idag.



Byta komplett balkong

Förekommer år: 2032, 2072, 2112**Intervall:** 40 år**Kategori:** Balkonger**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 238 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 38 000 kr exkl. moms**Antal:** 5**Enhet:** st

Vid den okulära besiktningen noterades att överste skiktet på betongplattan har börjat lossna från stålramen orsaken till det kan vara för att det är dålig vidhäftning samt att stålramen har börjat rosta. Rivning av befintlig betong och frilägg betong helt och hållet från stålramen. Statusen på stålramen får man kika på vid rivningen. Inlagd byte av balkongplatta samt nytt armeringsjärn eventuellt nytt stålram.



Expansionskärl, byte

Förekommer år: 2033, 2053, 2073, 2093, 2113**Intervall:** 20 år**Kategori:** Värmesystem**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 28 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 22 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Expansionskärlet när den är ifrån är oklart men troligtvis 2009 när fjärrvärmesystemet byttes. Intervallet på byte av expansionskärlet ligger på 20år. Jag har lagt in den för byte när fjärrvärmesystemet ska bytas. Men man bör ha koll på den, för det kan tidigareläggas.

Fjärrvärmecentral/undercentral, byte

Förekommer år: 2033, 2058, 2083, 2108**Intervall:** 25 år**Kategori:** Värmesystem**Läge:** -**Märkning:** -**Totalt pris:** 375 000 kr inkl. moms**Styckpris:** 300 000 kr exkl. moms**Antal:** 1**Enhet:** st

Fjärrvärmesystemet är från 2009, normalt räknas en teknisk livslängd 25-30år.

