



Underhållsplan

År 2023 till 2071

Brf Städjan 1-3

Städjan 1-3

Datum för utskrift: 2026-01-12



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	12
Åtgärder per kategori	23
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	29
Kommentarer	36
Åtgärdshistorik	38
Ekonomisk analys	40
Hållbarhet	44

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	SBC Underhållsplan - Brf Städjan 1-3
Startår	2025
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	0.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2023 - 2071 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

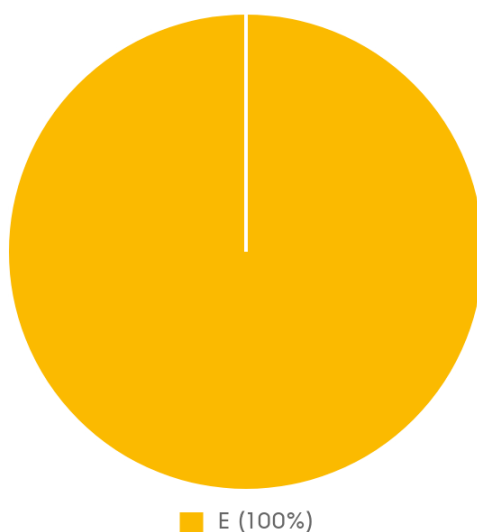
Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Städjan 1-3



Adress	Tranebergsvägen 39-43 16745 Bromma
Boarea (BOA)	1839 m ²
Lokalarea (LOA)	19 m ²
Byggår	1934

FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER



Utlåtande

Brf Städjan 1-3

Inledning

Detta är ett tillhörande utlåtande till föreningens underhållsplan. Här finns kompletterande information gällande underhåll som redovisas i underhållsplanen. Inledningsvis är det även värt att nämna att underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar. Underhållsplanen innehåller också främst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheten.

Underhållsplanen är uppdaterad 2025-12-17. Vissa årtal och åtgärder i texten nedan har genomförts samt ändrats i samband med uppdatering. Texten nedan är ett utlåtande från december 2022.

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning: Gjuten betongplatta på mark.

Stomme: Tegel, Betong.

Takkonstruktion: Oisolerad vind, takstolar i trä belagda med råspont, papp, läkt och betongpannor.

Fasad: Puts.

Fönster: 3-glas träfönster klädd utsida med aluminium, 2-glas kassett monterad på insida.

Ventilation: Självdrag.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Sophantering: Fristående kärl.

Tak, takdetaljer

Taken med betongpannor på läkt och papp lades om år 2009. År 2022 gjordes utfördes även ett arbete på taken som innefattade byte avnockpannor/plåtanslutningar mot skorstenar och kring takfönster samt byte av tak-säkerhet, landgångar och infästningar.

Nytt tillfälle för omläggning är inlagt i plan utifrån en beräknad teknisk livslängd på 40 år, från år 2009, i samband med det är plåtdetaljer medräknade att bytas.

Skorstenarna på taken har fogar mellan teglet som till viss del är urgröpta och fogen är porös. Tegelytor likt dessa kan hålla väldigt länge men livslängden är beroende av att fukt inte tar sig för långt in i teglet och orsakar så kallad frostsprängning. Detta är när för stor mängd fukt binds i materialet och sedan expanderar när det fryser och då spräcker teglet. Detta har uppstått på vissa ställen. För att undvika att detta förvärras behöver man fräsa/skrapa ur en viss mängd av den befintliga fogen och foga om. En åtgärd för detta är inlagd i plan år 2024.

Kontroll av infästningar på anordningar för taksäkerheten bör ske löpande. Åtgärd för detta är inte inlagt i plan.

Vindsvåningen på fastigheten har takfönster från år 2006, inlagt i plan är byte av dessa utifrån en beräknad teknisk livslängd på 40 år.

I övrigt bör infästningen för takluckan på vinden i trapphus 39 ses över. Takluckan saknar infästning och det finns en risk att takluckan faller ned/orsakar personskada när den används. En åtgärd för detta är inlagd i plan kommande år 2023.

Fasader, balkonger, fönster och ytterdörrar

Fasaderna i puts undergick en komplett renovering år 2018. I samband med det tilläggsisolerades även fasaderna. En komplett omputsning är inlagd i plan utifrån en beräknad teknisk livslängd på 40 år. Fasaderna uppvisar dock en hel del sprickbildning, tunna sprickor främst på dess gavlar och i anslutning mot balkonger. En besiktning av fasaderna är planerad i närtid och är inlagd i plan kommande år 2023. Utlåtande från besiktning får påvisa om någon ytterlig åtgärd behövs närmsta åren. Eventuella åtgärder för detta bör falla under garantiansvaret från entreprenören på 5 år. Om inte får detta revideras in i plan vid kommande uppdateringar.

Byggnadernas balkonger renoverades omfattande år 2018, balkongerna gjordes även större i samband med detta. Teknisk livslängd för balkonger brukar beräknas till ca 50 år och en komplett renovering är inlagd i plan utifrån det.

Fastighetens fönster och balkongdörrar är av äldre typ i trä. Dessa har klätts med aluminium på utsidan och även försetts med en 2-glaskassett på insidan. Troligen i samband med fasadrenovering som utfördes 2006 men exakt årtal för detta saknas. Möten mellan plåt och glas är fogade med silikon, inlagt i plan är omfogning av denna år 2032 för att förhindra att plåt tränger in och skadar bakomliggande fönsterbågar och karm, detta behöver ske när fogen börjar släppa, exakt när i tiden åtgärden behöver utföras är svårt att bedöma och kontroller av fönstren bör ske löpande.

Komplett byte av den yttre beklädnaden är inlagd i plan år 2058 för att kunna planera för detta ekonomiskt. Behov av detta får bedömas på nytt vid kommande uppdateringar av plan.

Fastighetens ytterdörrar (OBS ej portar) är inlagt i plan att målas om med ett intervall på 10 år med start år 2030.

Entréer och trapphus

Trapphusen renoverades år 2021, inlagt i plan är att detta ska ske på nytt utifrån ett intervall på 20 år. Denna typ av åtgärd är dock av estetisk karaktär och åtgärden kan både tidigareläggas och framskjutas om så önskas vid kommande uppdateringar av plan. I samband med renoveringen slipades och behandlades trapphusen stengolv och trappor, ingen ny åtgärd för detta är inlagd i plan men kan revideras in vid uppdateringar av plan om så önskas. Fastighetens entrépartier är renoverade och i gott skick, inlagt i plan är en behandling av dessa år 2031 med ett återkommande intervall på 10 år.

Värmeanläggning

Byggnaderna är anslutna till fjärrvärmenätet och värms upp av vattenburen värme med radiatorer.

Vid tillfället för genomgången av fastigheten inför upprättandet av denna plan var åtkomst till undercentralen för fjärrvärme ej tillgänglig. Årtal för när undercentralen och dess komponenter är ifrån saknas därför och någon bedömning har ej kunnat göras. Inlagt i plan är i nuläget ett komplett byte av undercentralen år 2035 med ett intervall på 25 år. Detta får uppdateras i samband med genomgång av plan om dokumentation kring undercentralen tillhandahålls. Detta får annars revideras vid kommande uppdateringar av plan.

Radiatorer och värmeledningar har en svårbedömd livslängd. Så länge systemet är trycksatt och syrefritt så är hållbarheten i teorin oändlig. Dock sker läckage och arbeten med systemet genom åren och då tillsätts syresatt vatten vilket medför att korrosionsprocessen startar. Ju oftare detta sker, desto kortare livslängd får system.

Årtal för när fastighetens radiatorer är ifrån saknas och ingen dokumentation om att de ska vara bytta finns. Värmeledningarna är även de äldre men är partiellt bytta. Det är rimligt att räkna med att värmeledningar och

radiatorer kommer behöva bytas inom tidsramen för denna plan. För att bedöma skicket på värmeledningar är en förstudie/besiktning inlagd i plan år 2030, om problem med värmeledningar och radiatorer börjar uppstå kan detta tidigareläggas. Byte av värmeledningar är, för att kunna planera för detta ekonomiskt, inlagt i plan år 2035. Utlåtande från förstudien får ligga till grund för när i tiden detta behöver ske.

Stamventiler byttes på värmeledningar år 2014. Inlagt är byte av dessa utifrån en beräknad teknisk livslängd på ca 25 år, år 2039.

Termostatventiler på radiatorer bör bytas med ett intervall på 20-25 år, då smuts och avlagringar från systemet sätter igen dessa och leder till sämre injusteringsmöjligheter. Detta gjordes senast år 2016 och är inlagt i plan på nytt år 2036.

Vatten/avloppssystem

Stambyte utfördes år 2002 på fastighetens vertikala stammar till kök och badrum, inlagt i plan är stambyte på nytt utifrån en beräknad teknisk livslängd på 50 år, år 2052.

Man bör regelbundet högtrycksspola/rensa avloppsledning för att undvika stopp och läckage. Detta är inlagt i planen med intervall om 10 år med nästa tillfälle år 2023.

År 2019 byttes delar av avloppen i källaren i utrymmen under trapphus 39 och 41. Inlagt i plan är byte av resterande år 2025. I samband med spolning av avlopp kommande år bör horisontella avloppsstammar i bottenplattan/källaren filmas för att bedöma dess skick och få en helhetsbild av dess status, detta är inlagt i plan. Utlåtande från filmningen får ligga till grund för när åtgärder på fastighetens avloppssystem behöver utföras. Inför detta kan man dock undersöka om annan metod än komplett byte är möjligt för att slippa bila upp samtliga golv i källaren som är relativt nylagda.

Avstängningsventiler på vattenledningar bör motioneras (öppnas och stängas) årligen för att säkerställa dess funktion. Detta ska dock anses ingå i driften av fastigheten och är inte inlagt i planen. Avstängningsventiler på vattenledningar bedöms utifrån den okulära synen vara från innan 00-talet. Byte av dessa är därför inlagt i plan år 2025 men bör föregås av en funktionskontroll av sakkunnig.

Ventilation

Fastighetens ventilation är självdrag. Byggnaderna omfattas av obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Inlagt i plan är att det ska ske vart 6:e år, nästa tillfälle år 2023. I övrigt rekommenderas återkommande rensning av ventilationskanaler, det är inlagt i plan med ett intervall på 12 år med start år 2023.

El, elkraftsystem

El stambyte utfördes i fastigheten år 2002, inlagt i plan är nytt byte år 2052 utifrån en beräknad teknisk livslängd på ca 50 år.

Belysningsarmaturer byttes ut i trapphus, vind och källare i samband med renoveringen av trapphus år 2021. Inlagt i plan är att byta dessa på nytt utifrån en beräknad teknisk livslängd på 20 år.

Myndighetsåtgärder

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Ska utföras år 2023.
- Energideklaration: Vart 10:e år. Inlagd i plan år 2029. Energideklaration ska upprättas enligt lagkrav: [Lag \(2006:985\) om energideklaration för byggnader Svensk författningssamling 2006:2006:985 t.o.m. SFS 2020:238 - Riksdagen](#)

- Systematiskt brandskyddsarbete: Ska göras löpande årligen, är inte inlagt i planen.
- Om eldstäder installeras och byggnaden har rökkanaler ska sotning och brandskyddskontroll av dessa ske. Tillsyn av det sköts av kommun.
- Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Allmänna utrymmen

Fastighetens källarutrymmen renoverades år 2012. Ytskikten på väggar i källaren är i idag i bra skick, inlagt i plan är ommålning av utrymmena med ett intervall på 20 år, omfogning av golv inklusive beräknat att byta en viss mängd plattor är inlagd i plan år 2042.

Ingen underhållsåtgärd är inlagd i plan för fastighetens vindsutrymmen med förråd i dagsläget.

Tvättstuga

Tvättstugans ytskikt renoverades i samband med övriga ytor i källaren år 2012. Och i övriga framtida åtgärder för ytskikt på källarutrymmen är tvättstugan medräknad.

Byten av maskiner är inlagt löpande utifrån beräknade tekniska livslängder men i praktiken kan byten av maskiner ske löpande när de går sönder.

Mark, utemiljö

Dräneringsledning på fastighetens södra baksida/gavel har lagts om 2012-2014. Inlagt i plan är att göra detta på nytt utifrån en beräknad teknisk livslängd på 50 år. Stenläggning på gaveln till huset är inlagd i plan att behöva justeras med ett intervall på 20 år. Omläggning av altaner i trä är inlagt i plan att läggas om med ett intervall på 20 år. Det är inte klarlagt i stadgar om ansvar för underhåll av uteplatserna åligger bostadsrättsinnehavare eller föreningen. I nuläget ligger kostnad för detta med i plan men detta kan revideras när det är klarlagt vem som ska ta kostnaden.

Grusade ytan för parkering kan behöva fyllas på med grus i framtiden, ingen åtgärd för detta är dock inlagd i plan i nuläget men kan läggas till vid kommande uppdateringen om behov uppstår.

Slutkommentar

Enligt den ekonomiska analysen framgår det att föreningen under periodens 50 år har kostnader på cirka 564 000 kr i snitt/år inklusive moms, vilket ger en kostnad på cirka 303 kr/m² och år. Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Den årliga avsättningen måste varje år index-uppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Normalt sett brukar dessa ligga på ca 2-3%, men i nuläget är de betydligt högre. Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomförs årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

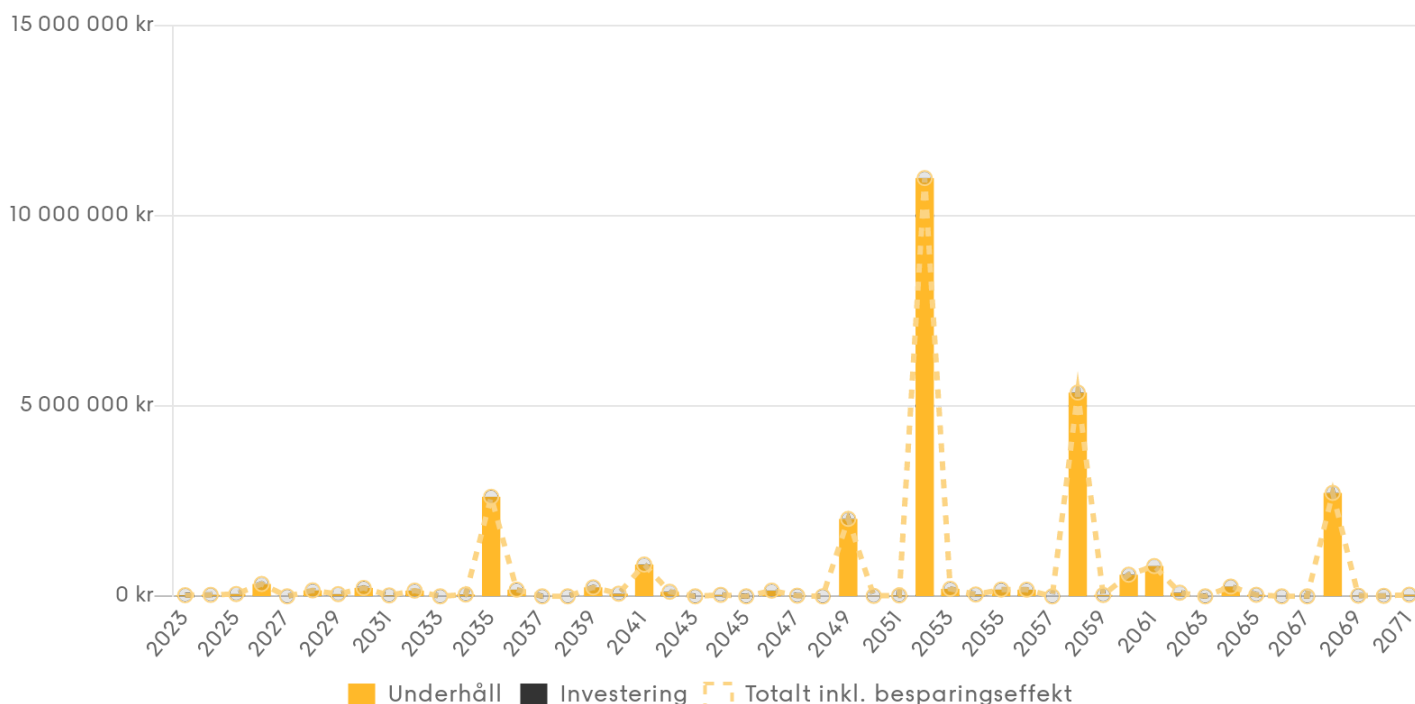
Erik Jonsson, Underhållsplanerare

November 2022

Åtgärder per år

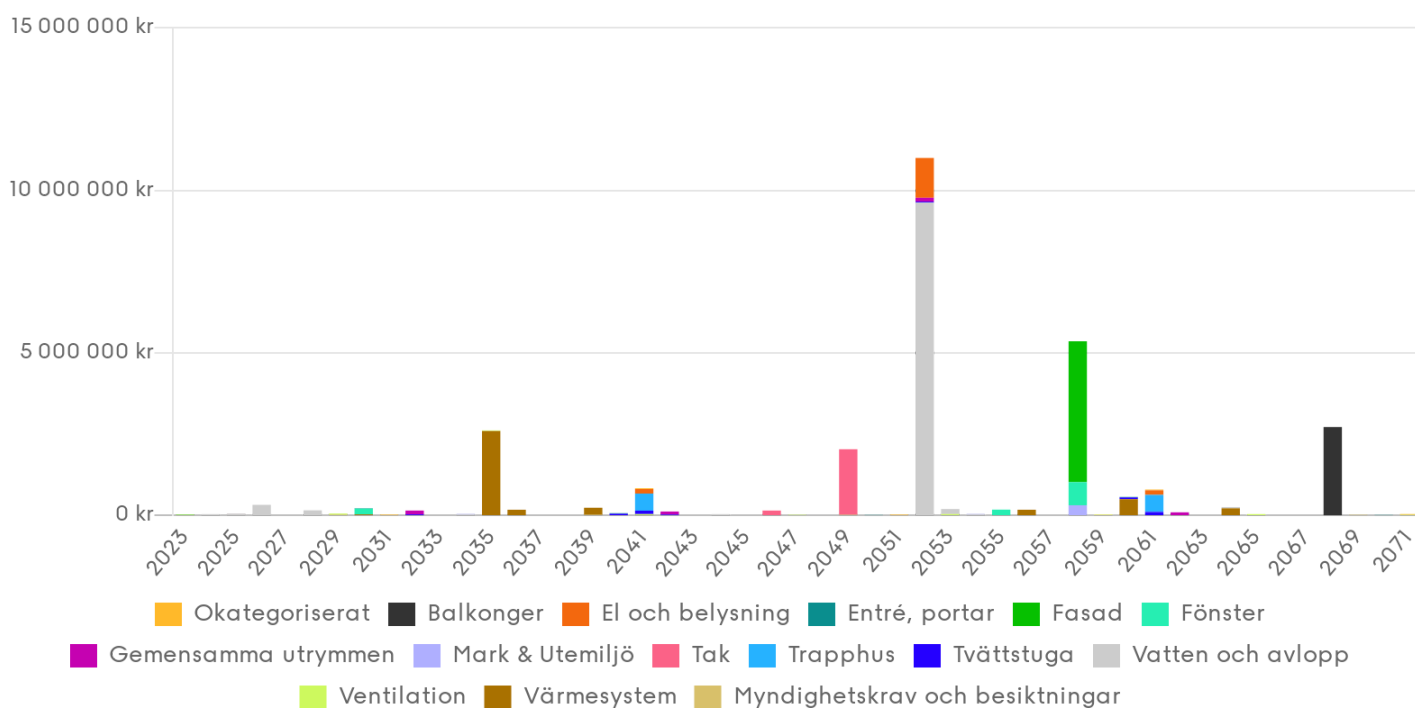
Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Besparingseffekt visar den positiva ekonomiska effekt som energibesparande åtgärder kan bidra med, som en kompletterande bild till utgifterna

Totala utgifter per kategori och år



2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Fasadbesiktning	Fasad			Genomförd	13 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Genomförd	18 000 kr
					30 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Stamspolning	Vatten och avlopp		10 år	Genomförd	39 000 kr Faktiskt pris: 30 000 kr
					39 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Förstudie avloppsstam	Vatten och avlopp			Genomförd	56 000 kr Faktiskt pris: 25 000 kr
Åtgärda infästning taklucka	Tak			Planerad	4 000 kr
					60 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Relina avloppsstammar	Vatten och avlopp		50 år	Planerad	325 000 kr
					325 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avstängningsventiler vattenledningar	Vatten och avlopp		25 år	Planerad	156 000 kr
					156 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetskrav och besiktningar		10 år	Planerad	18 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	18 000 kr
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	23 000 kr

58 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Foga om utsida fönster/plåtinklädnad	Fönster		25 år	Planerad	178 000 kr
Förstudie värmeledning/radiatorer	Värmesystem			Planerad	31 000 kr
Måla om utsida entrédörrar	Entré, portar		10 år	Planerad	13 000 kr

222 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Slipa och behandla/lacka entréparti trä			10 år	Planerad	24 000 kr

24 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta torkskåp	Tvättstuga		20 år	Planerad	31 000 kr
Måla väggar och tak källare	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	119 000 kr

150 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Justera marksten/stenplattor	Mark & Utemiljö		20 år	Planerad	10 000 kr
Stamspolning	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	39 000 kr
					49 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral - OBS Årtal får uppdateras. Uppgifter för ålder/årtal på undercentral saknas.	Värmesystem		25 år	Planerad	500 000 kr
Byta värmeledningar och radiatorer	Värmesystem			Planerad	2 100 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	18 000 kr
					2 618 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta termostatventiler till radiatorer/element	Värmesystem		20 år	Planerad	175 000 kr
					175 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta stamventiler	Värmesystem		25 år	Planerad	219 000 kr
Energideklaration	Myndighetskrav och besiktningar		10 år	Planerad	18 000 kr
					236 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr
Måla om utsida entrédörrar	Entré, portar		10 år	Planerad	13 000 kr
					69 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmaturer allmänna utrymmen	El och belysning		20 år	Planerad	141 000 kr
Byta torktumlare	Tvättstuga		20 år	Planerad	50 000 kr
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr
Måla om trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	525 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	18 000 kr
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	23 000 kr
Slipa och behandla/lacka entréparti trä			10 år	Planerad	24 000 kr
					837 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta mangel golvplacerad	Tvättstuga		30 år	Planerad	25 000 kr
Foga om klinkergolv - källarutrymmen	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	95 000 kr
					120 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Stamspolning	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	39 000 kr
					39 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta takfönster	Tak		40 år	Planerad	150 000 kr

150 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	18 000 kr

18 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta hänggrännor	Tak			Planerad	81 000 kr
Energideklaration	Myndighetskrav och besiktningar		10 år	Planerad	18 000 kr
Fasadställning	Tak		40 år	Planerad	531 000 kr
Omläggning tak - betongpannor (inkl byte av papp och läkt)	Tak		40 år	Planerad	1 406 000 kr

2 036 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla om utsida entrédörrar	Entré, portar		10 år	Planerad	13 000 kr

13 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Slipa och behandla/lacka entréparti trä			10 år	Planerad	24 000 kr

24 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte)	Vatten och avlopp		50 år	Planerad	9 625 000 kr
Byta elstammar (elstambyte) inkl elcentraler/gruppcentraler, per lägenhet	El och belysning		50 år	Planerad	1 225 000 kr
Byta torkskåp	Tvättstuga		20 år	Planerad	31 000 kr
Måla väggar och tak källare	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	119 000 kr

11 000 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta avstängningsventiler vattenledningar	Vatten och avlopp		25 år	Planerad	156 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	18 000 kr
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	23 000 kr

197 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Justera marksten/stenplattor	Mark & Utemiljö		20 år	Planerad	10 000 kr
Stamspolning	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	39 000 kr

49 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Foga om utsida fönster/plåtinklädnad	Fönster		25 år	Planerad	178 000 kr

178 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta termostatventiler till radiatorer/element	Värmesystem		20 år	Planerad	175 000 kr

175 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dräneringsrör baksida	Mark & Utemiljö		50 år	Planerad	313 000 kr
Byta stuprör	Fasad		40 år	Planerad	84 000 kr
Demontera och montera ny plåt utanpå befintliga fönster och balkongdörrar	Fönster			Planerad	713 000 kr
Fasadställning	Fasad		40 år	Planerad	638 000 kr
Putsa om putsfasad	Fasad		40 år	Planerad	3 613 000 kr

5 359 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetskrav och besiktningar		10 år	Planerad	18 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	18 000 kr

35 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta fjärrvärmecentral/undercentral - OBS Årtal får uppdateras. Uppgifter för ålder/årtal på undercentral saknas.	Värmesystem		25 år	Planerad	500 000 kr
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr
Måla om utsida entrédörrar	Entré, portar		10 år	Planerad	13 000 kr

569 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmaturer allmänna utrymmen	El och belysning		20 år	Planerad	141 000 kr
Byta torktumlare	Tvättstuga		20 år	Planerad	50 000 kr
Byta tvättmaskin	Tvättstuga		20 år	Planerad	56 000 kr
Måla om trapphus	Trapphus		20 år	Planerad	525 000 kr
Slipa och behandla/lacka entréparti trä			10 år	Planerad	24 000 kr

796 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Foga om klinkergolv - källarutrymmen	Gemensamma utrymmen		20 år	Planerad	95 000 kr

95 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta stamventiler	Värmesystem		25 år	Planerad	219 000 kr
Stamspolning	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	39 000 kr

257 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	18 000 kr
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		12 år	Planerad	23 000 kr

40 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Balkongrenovering	Balkonger		50 år	Planerad	2 450 000 kr
Fasadställning	Balkonger		50 år	Planerad	270 000 kr
					2 720 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetskrav och besiktningar		10 år	Planerad	18 000 kr
					18 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla om utsida entrédörrar	Entré, portar		10 år	Planerad	13 000 kr
					13 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	18 000 kr
Slipa och behandla/lacka entréparti trä			10 år	Planerad	24 000 kr
					42 000 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	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Balkongrenovering	2068	50 år	2018	28	st	70 000 kr	2 450 000 kr
Fasadställning	2068	50 år		720	m2	300 kr	270 000 kr

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta belysningsarmaturer allmänna utrymmen	2041	20 år	2021	45	st	2 500 kr	141 000 kr
Byta elstammar (elstambyte) inkl elcentraler/gruppcentraler, per lägenhet	2052	50 år	2002	28	st	35 000 kr	1 225 000 kr

Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla om utsida entrédörrar	2030	10 år		4	st	2 500 kr	13 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta stuprör	2058	40 år	2018	96	m	700 kr	84 000 kr
Fasadbesiktning	2023			1	total	10 000 kr	13 000 kr
Genomförd							
Fasadställning	2058	40 år		1700	m2	300 kr	638 000 kr
Putsa om putsfasad	2058	40 år	2018	1700	m2	1 700 kr	3 613 000 kr

Fönster

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Demontera och montera ny plåt utanpå befintliga fönster och balkongdörrar	2058		2006	190	st	3 000 kr	713 000 kr
Foga om utsida fönster/plåtinklädnad	2030	25 år		190	st	750 kr	178 000 kr

Gemensamma utrymmen

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Foga om klinkergolv - källarutrymmen	2042	20 år		190	m2	400 kr	95 000 kr
Måla väggar och tak källare	2032	20 år	2012	190	m2	500 kr	119 000 kr

Mark & Utemiljö

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta dräneringsrör baksida	2058	50 år	2012	50	m	5 000 kr	313 000 kr
Justera marksten/stenplattor	2034	20 år	2014	20	m2	400 kr	10 000 kr

Myndighetskrav och besiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Energideklaration	2029	10 år		28	st	500 kr	18 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta hängrännor	2049			130	m	500 kr	81 000 kr
Byta takfönster	2046	40 år		10	st	12 000 kr	150 000 kr
Fasadställning	2049	40 år		1700	m2	250 kr	531 000 kr
Omläggning tak - betongpannor (inkl byte av papp och läkt)	2049	40 år		750	m2	1 500 kr	1 406 000 kr
Åtgärda infästning taklucka	2025			1	st	3 000 kr	4 000 kr

Trapphus

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla om trapphus	2041	20 år		12	våningar	35 000 kr	525 000 kr

Tvättstuga

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta mangel golvplacera	2042	30 år	2012	1	st	20 000 kr	25 000 kr
Byta torkskåp	2032	20 år	2012	1	st	25 000 kr	31 000 kr
Byta torktumlare	2041	20 år	2021	1	st	40 000 kr	50 000 kr
Byta tvättmaskin	2041	20 år	2021	1	st	45 000 kr	56 000 kr
Byta tvättmaskin	2040	20 år	2020	1	st	45 000 kr	56 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte)	2052	50 år	2002	28	st	275 000 kr	9 625 000 kr
Byta avstängningsventiler vattenledningar	2028	25 år		25	st	5 000 kr	156 000 kr
Förstudie avloppsstam Genomförd	2025			1	st	45 000 kr	56 000 kr
Relina avloppsstammar	2026	50 år		65	m	4 000 kr	325 000 kr
Stamspolning Genomförd	2024			28	st	1 100 kr	39 000 kr
Stamspolning	2034	10 år	2024	28	st	1 100 kr	39 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Genomförd	2023		2017	28	st	500 kr	18 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2029	6 år	2023	28	st	500 kr	18 000 kr
Rensa ventilationskanaler	2029	12 år		28	st	650 kr	23 000 kr

Värmesystem

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral - OBS Årtal får uppdateras. Uppgifter för ålder/årtal på undercentral saknas.	2035	25 år		1	st	400 000 kr	500 000 kr
Byta stamventiler	2039	25 år	2014	25	st	7 000 kr	219 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer/element	2036	20 år	2016	28	st	5 000 kr	175 000 kr
Byta värmeledningar och radiatorer	2035			28	st	60 000 kr	2 100 000 kr
Förstudie värmeledningar/radiatorer	2030			1	st	25 000 kr	31 000 kr

Okategoriserat

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Slipa och behandla/lacka entréparti trä	2031	10 år		3	st	6 500 kr	24 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Fasadbesiktning

År: 2023

Styckpris: 10 000 kr exkl. moms

Kategori: Fasad

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 13 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: total



Stamspolning

År: 2024

Styckpris: 1 000 kr exkl. moms

Kategori: Vatten och avlopp

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 39 000 kr inkl. moms

Antal: 28

Enhet: st

Åtgärden bör inkludera filmning av horisontella avloppsstammar i bottenplattan/källaren för att bedöma deras skick. Utlåtande från filmningen får ligga till grund för när åtgärder på fastighetens avloppssystem behöver utföras.

Förstudie avloppsstam

År: 2025

Styckpris: 45 000 kr exkl. moms

Kategori: Vatten och avlopp

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 56 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

Åtgärda infästning taklucka

År: 2025

Styckpris: 3 000 kr exkl. moms

Kategori: Tak

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 4 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

Takluckan på vinden ovan trapphus 39 sitter ej fast. Åtgärden avser att sätta fast den, skruva fast med befintliga infästningar eller montera nya gångjärn.

Relina avloppsstammar

År: 2026, upprepas med 50 års intervall

Styckpris: 4 000 kr exkl. moms

Kategori: Vatten och avlopp

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 325 000 kr inkl. moms

Antal: 65

Enhet: m

Avser byte av resterande delar av avloppsrör i bottenplatta som ej bytts 2019. Uppskattad längd.

Byta avstängningsventiler vattenledningar

År: 2028, upprepas med 25 års intervall

Styckpris: 5 000 kr exkl. moms

Kategori: Vatten och avlopp

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 156 000 kr inkl. moms

Antal: 25

Enhet: st

Avser byte av avstängningsventiler på vattenledningar. Uppskattat antal.

Foga om utsida fönster/plåtinklädnad

År: 2030, upprepas med 25 års intervall

Styckpris: 800 kr exkl. moms

Kategori: Fönster

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 178 000 kr inkl. moms

Antal: 190

Enhet: st

Avser en åtgärd för att foga om silikonfogen mellan glas och inklädnad i plåt på fönster när denna börjar släppa.

Förstudie värmeledningar/radiatorer

År: 2030

Styckpris: 25 000 kr exkl. moms

Kategori: Värmesystem

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 31 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

En förstudie/besiktning av fastighetens värmesystem med ledningar och radiatorer. Ska kunna ligga till grund för beslut om åtgärd.

Måla om utsida entrédörrar

År: 2030, upprepas med 10 års intervall

Styckpris: 3 000 kr exkl. moms

Kategori: Entré, portar

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 13 000 kr inkl. moms

Antal: 4

Enhet: st

Avser ytterdörrar på bottenplan, ej entréportar till trapphus.

Måla väggar och tak källare

År: 2032, upprepas med 20 års intervall

Styckpris: 500 kr exkl. moms

Kategori: Gemensamma utrymmen

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 119 000 kr inkl. moms

Antal: 190

Enhet: m2

Avser ommålning av samtliga gemensamma utrymmen i källarplan.

Justera marksten/stenplattor

År: 2034, upprepas med 20 års intervall

Styckpris: 400 kr exkl. moms

Kategori: Mark & Utemiljö

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 10 000 kr inkl. moms

Antal: 20

Enhet: m2

Avser justering av markplattor vid entré från gavel.

Stamspolning

År: 2034, upprepas med 10 års intervall
Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Kategori: Vatten och avlopp
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 39 000 kr inkl. moms
Antal: 28
Enhet: st

Åtgärden bör inkludera filmning av horisontella avloppsstammar i bottenplattan/källaren för att bedöma deras skick. Utlåtande från filmningen får ligga till grund för när åtgärder på fastighetens avloppssystem behöver utföras.

Byta fjärrvärmecentral/undercentral - OBS Årtal får uppdateras. Uppgifter för ålder/årtal på undercentral saknas.

År: 2035, upprepas med 25 års intervall
Styckpris: 400 000 kr exkl. moms
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 500 000 kr inkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Avser komplett byte av fastighetens undercentral. Vid tidpunkt för upprättande av underhållsplan var åtkomst till undercentralen ej möjlig då nycklar ej fanns. Därför saknas uppgifter om från vilket år undercentralen och dess komponenter är. Detta får justeras vid kommande uppdateringar av när dokumentation om detta tillhandahålls.

Byta värmeledningar och radiatorer

År: 2035
Styckpris: 60 000 kr exkl. moms
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 2 100 000 kr inkl. moms
Antal: 28
Enhet: st

OBS, bör föregås av förstudie för att utreda behov och när i tiden det behöver ske.

Byta stamventiler

År: 2039, upprepas med 25 års intervall
Styckpris: 7 000 kr exkl. moms
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 219 000 kr inkl. moms
Antal: 25
Enhet: st

Avser byte av stamventiler/avstängningsventiler på värmeledningar.

Byta belysningsarmaturer allmänna utrymmen

År: 2041, upprepas med 20 års intervall

Styckpris: 3 000 kr exkl. moms

Kategori: El och belysning

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 141 000 kr inkl. moms

Antal: 45

Enhet: st

Avser belysningsarmaturer i allmänna utrymmen, trapphus, källare, vind.

Foga om klinkergolv - källarutrymmen

År: 2042, upprepas med 20 års intervall

Styckpris: 400 kr exkl. moms

Kategori: Gemensamma utrymmen

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 95 000 kr inkl. moms

Antal: 190

Enhet: m2

Avser omfogning av klinkergolv och till viss del byten av skadade plattor.

Fasadställning

År: 2058, upprepas med 40 års intervall

Styckpris: 300 kr exkl. moms

Kategori: Fasad

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 638 000 kr inkl. moms

Antal: 1700

Enhet: m2

Avser fasadställning för att utföra arbetet med putsfasader.

Balkongrenovering

År: 2068, upprepas med 50 års intervall

Styckpris: 70 000 kr exkl. moms

Kategori: Balkonger

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 2 450 000 kr inkl. moms

Antal: 28

Enhet: st

Avser en komplett renovering av balkonger inklusive byte av smidesräcken och betongplatta.

Fasadställning

 r: 2068, upprepas med 50 års intervall

St ckpris: 300 kr exkl. moms

Kategori: Balkonger

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 270 000 kr inkl. moms

Antal: 720

Enhet: m2

Avser byggnadsställning för att utföra arbetet med fastigheternas balkonger

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och tidpunkt	Kommentar
-----------------------	-----------

<i>Relina avloppsstammar (2026, 2076, 2126)</i>	
---	--

fabian.birath@sbc.se 2024-11-15 14:11	Ärendet flyttas från 2025 till 2026 och ändras från byte av ledningarna till relining efter utlåtande från filmningen av ledningarna, vilket utfördes i samband med spolningen 2024.
---	--

Åtgärdshistorik

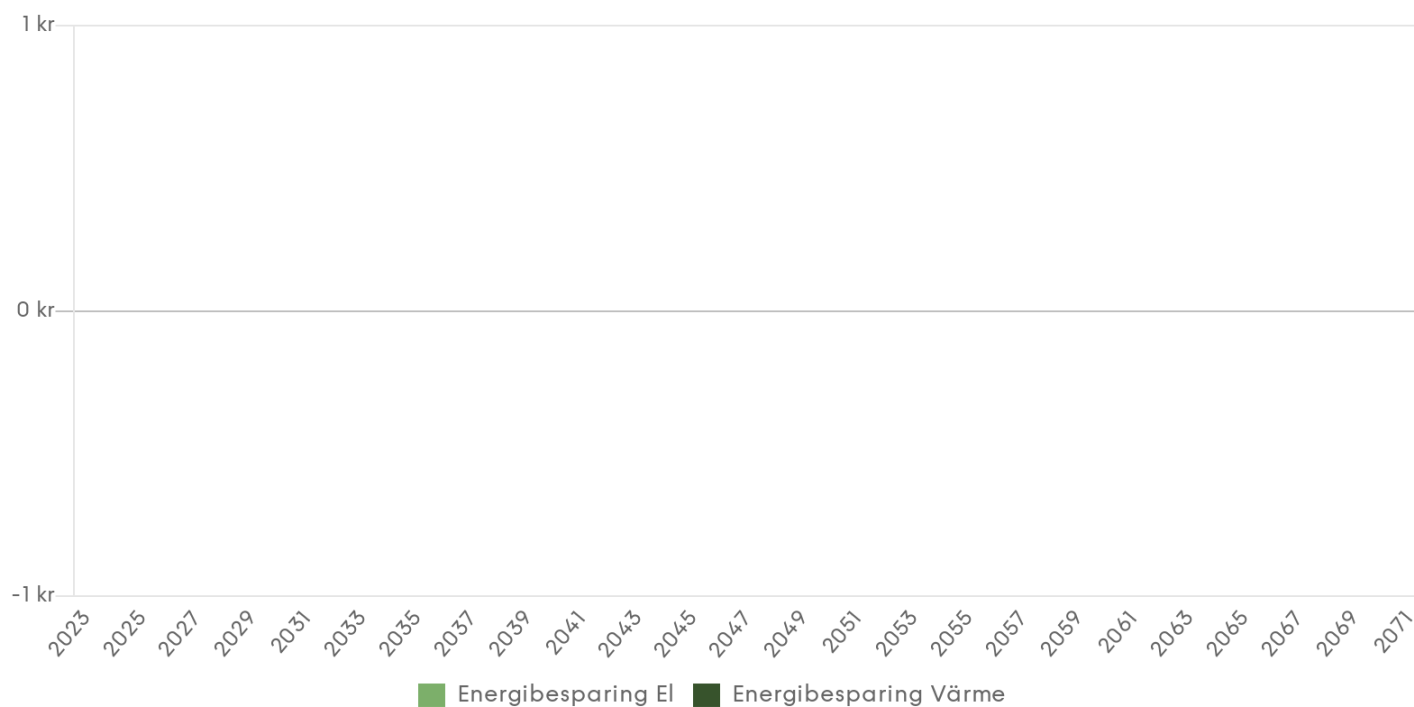
Denna del visar alla åtgärder i underhållsplanen som markerats som genomförda och sparats i åtgärdshistoriken.

År	Namn	Planerat pris	Faktiskt pris	Kommentar
2023	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Kategori: Ventilation	18 000 kr Inkl. moms		
2023	Fasadbesiktning Kategori: Fasad	13 000 kr Inkl. moms		
2024	Stamspolning Kategori: Vatten och avlopp	39 000 kr Inkl. moms	30 000 kr Inkl. moms	
2025	Förstudie avloppsstam Kategori: Vatten och avlopp	56 000 kr Inkl. moms	24 500 kr Inkl. moms	G G Högtryckstjänst utförde förstudien.

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Energibesparingar per år

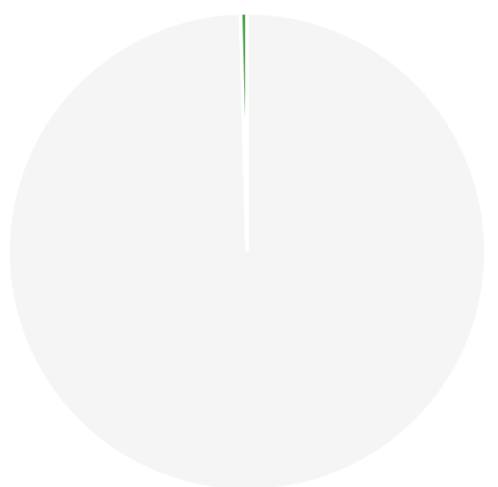


Kan även visa besparingar från åtgärder som genomförts eller planerats tidigare, men endast om deras besparingsintervall överlappar den filtrerade perioden.

Totala energibesparingar	0 kr
El	0 kr
Värme	0 kr

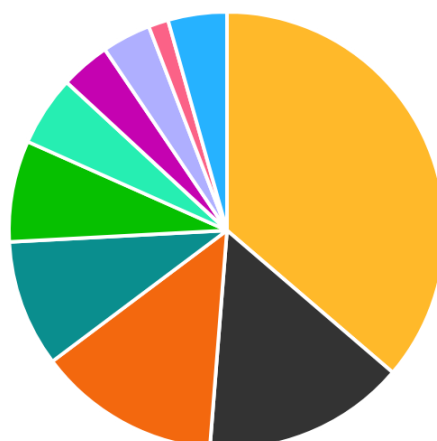
Total utgift	28 986 875 kr
Utgift per år	591 569 kr
Utgift per år och m ²	318 kr / m ²
Underhållsskuld	3 750 kr
Underhållsskuld per m ²	2 kr / m ²

Utgift per status



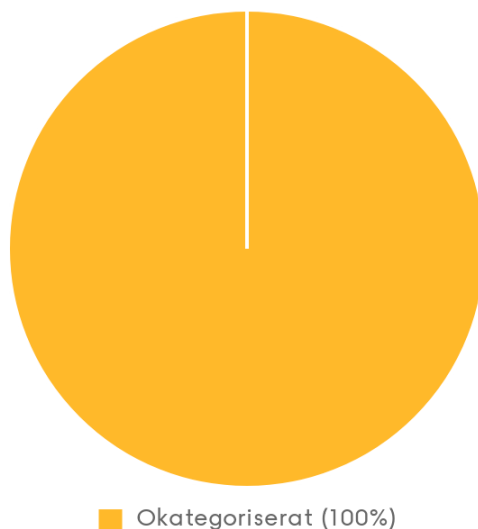
Planerad (99.6%) Genomförd (0.4%)

Utgift per kategori



Vatten och avlopp (36.3%) Fasad (15%) Värmesystem (13.5%) Balkonger (9.4%) Tak (7.5%)
El och belysning (5.2%) Fönster (3.7%) Trapphus (3.6%) Gemensamma utrymmen (1.5%) Övrigt (4.4%)

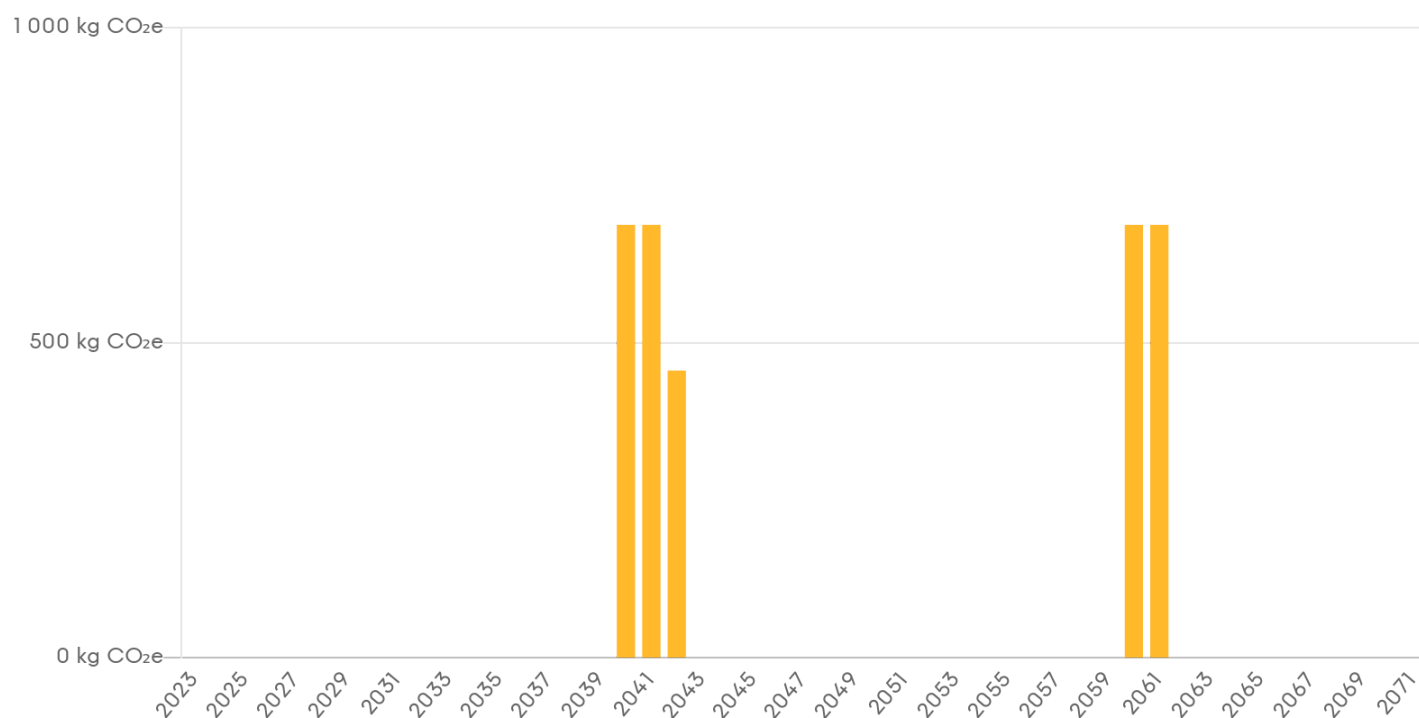
Utgift per byggnad



Hållbarhet

Denna del presenterar utsläpp och energibesparingar.

CO₂-utsläpp per år

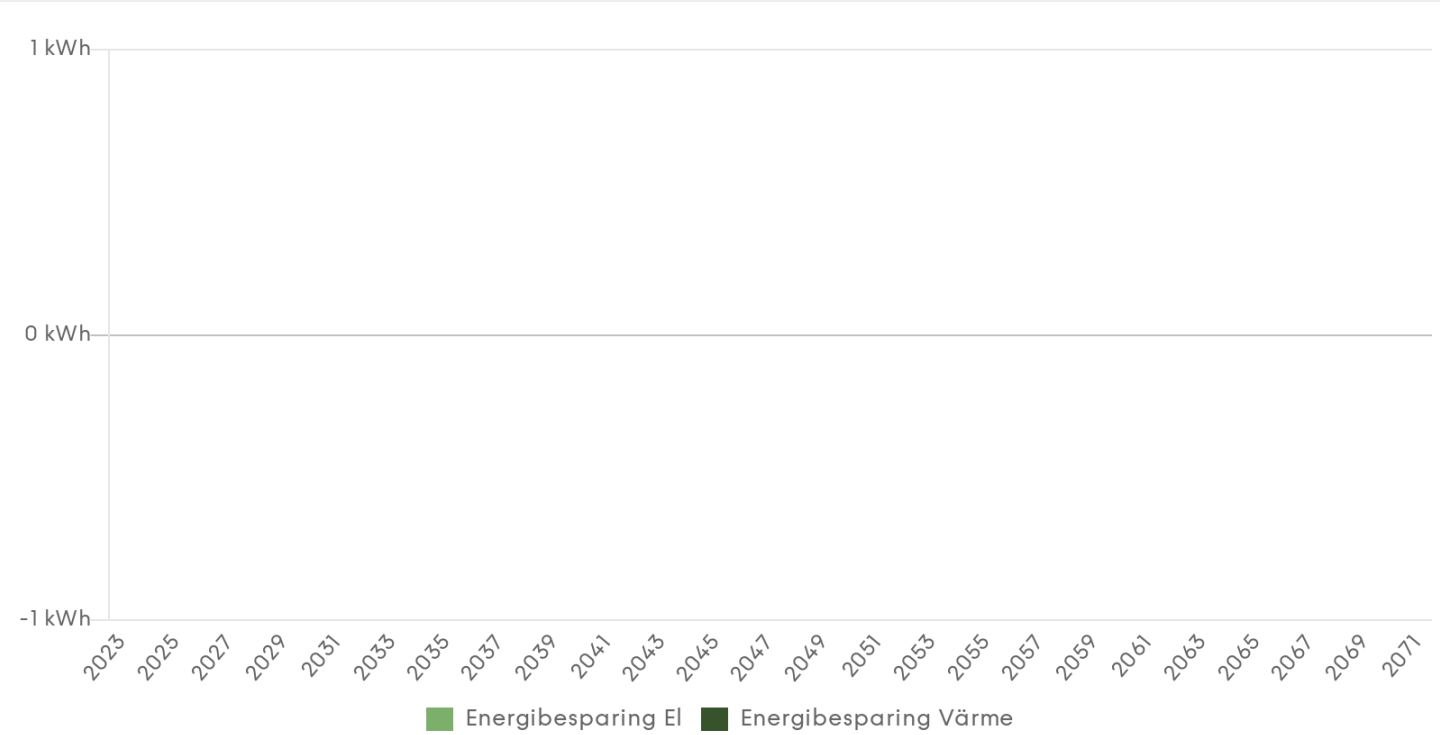


Avser 10 av 81 åtgärder som har CO₂e angivet.

CO₂-utsläpp för åtgärder

3 206 kg CO₂e

Energibesparingar per år



Totala energibesparingar	0 kWh
Varav elbesparingar	0 kWh
Varav värmebesparingar	0 kWh