



Underhållsplan

År 2019 till 2048

Projektledarna Bygg & Fastighet i Sverige AB

Brf Drottninghuset 4

Datum för utskrift: 2018-03-29



Projektledarna
Din partner inom Bygg & Fastighet

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	6
Åtgärder per år	9
Åtgärder per kategori	18
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	23
Ekonomisk Analys	25

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan 2019-2038
Startår	2019
Slutår	2048
Moms på kostnadssummor	Exkl (0%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	Inget kostnadstillägg för byggherrekostnader (0%)
Årlig indexuppräknig av kostnader (%)	Ingen indexering (0%)
Startår för indexering	Inget startår

Att se in i framtiden är både tryggt och en värdefullt fastighetsägaren.

Byggnaden är fastighetsägarens största tillgång därför är det viktigt att kontinuerligt underhålla och förbättra fastigheten. Det handlar det inte bara om reparationer och ombyggnader den närmaste tiden, utan även om att se över kommande underhåll som behöver utföras i fastigheten. På det viset undviks också uteblivna underhållsåtgärder som senare kan leda till kostsamma reparationer. En underhållsplan är ett bra planeringsinstrument för långsiktigt underhåll och bedömning av framtida kostnader.

En underhållsplan ger fastighetsägaren både trygghet och kontroll på ekonomin över tiden.

Ett bra verktyg för att ligga steget före och få en helhetssyn på fastigheternas underhåll är att använda sig av underhållsplanen. Planen anger framtida underhållsåtgärder i omfattning, kostnad och tid. Den är ett levande dokument som ska uppdateras och revideras efter behov. Underhållsplanen är dessutom ett viktigt underlag vid framtagandet av såväl den årsvisa budgeten som en långtidsbudget.

Dess huvudsyfte är att säkerställa:

- utförande av planerade åtgärder istället för kostsamma akutinsatser
- fastighetens långsiktiga fortlevnad
- att medel till framtida underhållsåtgärder finns

Underhållsplanen visar:

- byggnadsdelarnas aktuella status
- uppskattad kvarvarande livslängd för olika byggnadsdelar
- tidsintervall för underhåll
- kostnadsbedömning för åtgärd

Underhållsplanens uppbyggnad

- **Översikt:** Grundläggande information om underhållsplanen, startår, längd, ev. moms, indexuppräknung eller påslag för byggherrekostnader samt denna information
- **Om fastigheten:** Beskriver fastigheten, t.ex. byggår, ytor.
- **Åtgärder per år:** Inleds med ett diagram som visar underhållskostnader per år och kategori. Följs av åtgärdepunkter per år, ordnade efter kategori. Varje åtgärd är avrundad till helt. Efter åtgärderna för respektive år kommer totalsumman för detta år, avrundat i ett steg till närmast tusental (detta är inte en summering av de avrundade kostnaderna per åtgärd.) Detta används lämpligen för att bedöma kostnaderna samt att nyttja som en ”att göra lista”.
- **Åtgärder per kategori:** Samtliga åtgärder ordnade efter kategori. Denna används lämpligen för att bedöma status på sammansatta byggdelar och planera samordning av åtgärder.
- **Ekonomisk analys:** Denna del ger nyckeltal, bl.a. information om genomsnittlig underhållskostnad per år under den tid planen avser. Följande två cirkeldiagram anger vilka andelar av underhållskostnaderna som utgörs dels av t.ex. akuta eller planerade åtgärder, dels för respektive kategorier.

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Drottninghuset 4



Adress	Regeringsgatan 95, Drottninghusgränd 2 111 39 Stockholm
Fastighetstyp	Fastighetstyp 5 - Ägarlägenhetsenhet
Boarea (BOA)	1517 m²
Lokalarea (LOA)	236 m²
Byggår	1884

Fastigheten Kv. Drottninghuset 4 är belägen på Regeringsvägen 95 i Stockholm. Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Drottninghuset 4.

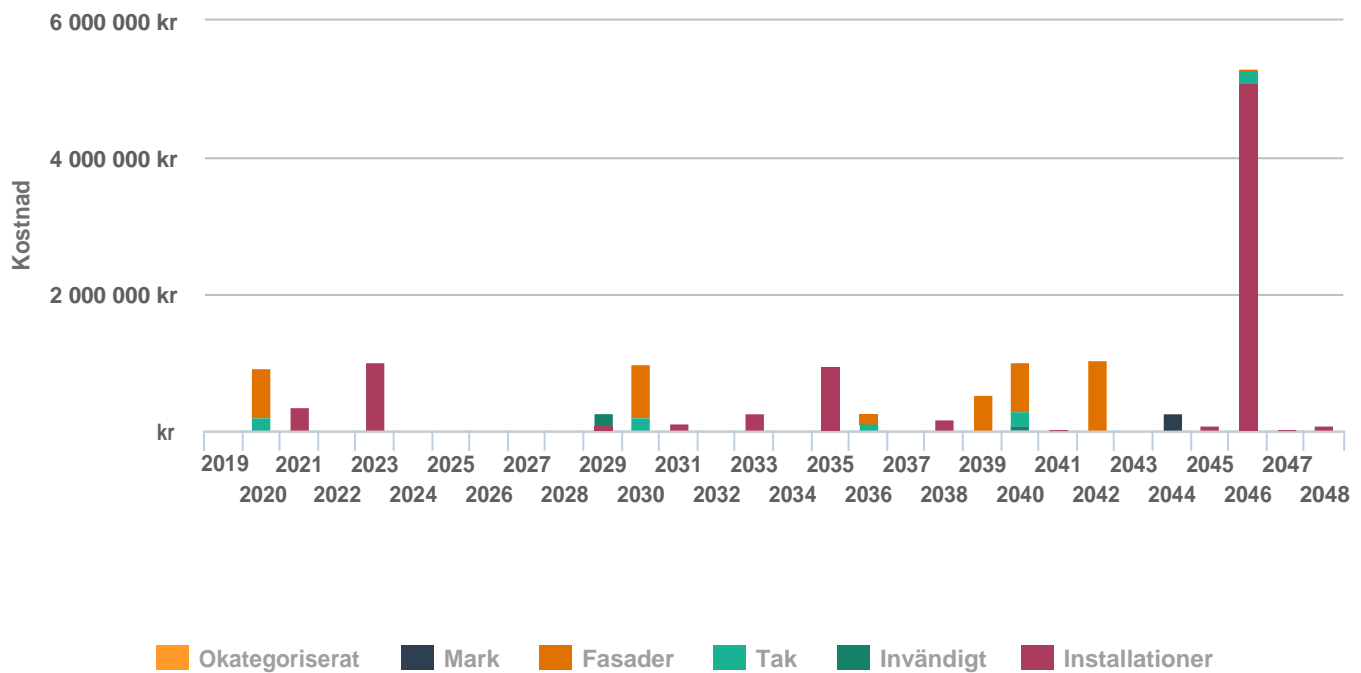
På fastigheten finns 1 st. flerbostadshus i 5 plan samt källare. Föreningen består av 27 medlemmar varav 26 lägenheter och 1 lokal, samt 3 hyreslokaler. Det finns en komplementbyggnad med tvättstuga.

Byggnaderna är uppförda 184. Ytterväggar är putsade och tacket täcks av plåt. Ventilationen i lägenheter är av mekanisk frånluft och uppvärmningen är fjärrvärme.

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Målning Fasta fönster	Fasader	Gatsida	Upprepas: 10 år	Planerad	10 000 kr
Målning Fönster	Fasader	Gårdsida	Upprepas: 10 år	Planerad	56 000 kr
Målning Fönster	Fasader	Gatsida	Upprepas: 10 år	Planerad	380 000 kr
Målning Fönsterdörrar dubbel	Fasader	Gatsida	Upprepas: 10 år	Planerad	33 000 kr
Målning Fönsterdörrar dubbel	Fasader	Gårdsida	Upprepas: 10 år	Planerad	154 000 kr
Målning Fönster trapphus	Fasader	Gårdsida	Upprepas: 10 år	Planerad	62 000 kr
Målningsbehandling Dörr ek	Fasader	Gatsida	Upprepas: 10 år	Planerad	10 000 kr
Målningsbehandling Entréparti ek	Fasader	Gatsida	Upprepas: 10 år	Planerad	20 000 kr
Målning Takplåt	Tak	Tvättstuga	Upprepas: 10 år	Planerad	5 000 kr
Målning Takplåt	Tak	Tak	Upprepas: 10 år	Planerad	200 000 kr

929 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte TM PW 6065	Installationer	Tvättstuga	Upprepas: 12 år	Planerad	64 000 kr
Byte TT PT 7136	Installationer	Tvättstuga	Upprepas: 12 år	Planerad	32 000 kr
Byte Värmeundercentral	Installationer	Värme	Upprepas: 25 år	Planerad	250 000 kr
					346 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Linhiss	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	1 000 000 kr
Spolning	Installationer	Vatten/sanitet	Upprepas: 6 år	Planerad	16 000 kr
					1 016 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Målning Dörr	Fasader	Tvättstuga	Upprepas: 10 år	Planerad	2 000 kr
					2 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Fasadarmaturer	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Planerad	8 000 kr
					8 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Expansionskärl trycksatt	Installationer	Värme	Upprepas: 40 år	Planerad	40 000 kr
Byte TS Anti fukt	Installationer	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	24 000 kr
Målning Trapphus	Invändigt	Allmänna utrymmen	Upprepas: 20 år	Planerad	200 000 kr
Spolning	Installationer	Vatten/sanitet	Upprepad: 6 år	Planerad	16 000 kr
					280 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Röklucka	Tak	Tak	Upprepas: 25 år	Planerad	8 000 kr
Målning Fasta fönster	Fasader	Gatsida	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Målning Fönster	Fasader	Gatsida	Upprepad: 10 år	Planerad	380 000 kr
Målning Fönster	Fasader	Gårdsida	Upprepad: 10 år	Planerad	56 000 kr
Målning Fönsterdörrar dubbel	Fasader	Gatsida	Upprepad: 10 år	Planerad	33 000 kr
Målning Fönsterdörrar dubbel	Fasader	Gårdsida	Upprepad: 10 år	Planerad	154 000 kr
Målning Fönster trapphus	Fasader	Gårdsida	Upprepad: 10 år	Planerad	62 000 kr
Målningsbehandling Dörr ek	Fasader	Gatsida	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Målningsbehandling Entréparti ek	Fasader	Gatsida	Upprepad: 10 år	Planerad	20 000 kr
Målning Takplåt	Tak	Tak	Upprepad: 10 år	Planerad	200 000 kr
Målning Takplåt	Tak	Tvättstuga	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Rostskyddsmålning Påhängsbalkong	Fasader	Gårdsida	Upprepas: 12 år	Planerad	60 000 kr
					997 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Ventilationsaggregat	Installationer	Ventilation	Upprepas: 35 år	Planerad	120 000 kr
					120 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Reglerventiler	Installationer	Värme	Upprepas: 30 år	Planerad	72 000 kr
Byte Termostatventiler	Installationer	Värme	Upprepas: 15 år	Planerad	95 000 kr
Byte TM PW 6065	Installationer	Tvättstuga	Upprepad: 12 år	Planerad	64 000 kr
Byte TT PT 7136	Installationer	Tvättstuga	Upprepad: 12 år	Planerad	32 000 kr

263 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Målning Väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 25 år	Planerad	10 000 kr

10 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Radiatorer och ledningar	Installationer	Värme	Upprepas: 80 år	Planerad	945 000 kr
Målning Dörr	Fasader	Tvättstuga	Upprepad: 10 år	Planerad	2 000 kr
Spolning	Installationer	Vatten/sanitet	Upprepad: 6 år	Planerad	16 000 kr

963 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Aluminiumdörr	Fasader	Gatsida	Upprepas: 40 år	Planerad	45 000 kr
Byte Entréparti aluminium	Fasader	Gatsida	Upprepas: 40 år	Planerad	50 000 kr
Byte Entréparti aluminium	Fasader	Gårdsida	Upprepas: 40 år	Planerad	50 000 kr
Byte Takfönster	Tak	Tak	Upprepas: 40 år	Planerad	108 000 kr
Byte Takluckor	Tak	Tak	Upprepas: 40 år	Planerad	6 000 kr
					259 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Takfläkt mindre	Installationer	Ventilation	Upprepas: 20 år	Planerad	80 000 kr
Byte Takfläkt större	Installationer	Ventilation	Upprepas: 20 år	Planerad	108 000 kr
					188 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Krönplåt gårdsmur	Fasader	Gårdsida	Upprepas: 40 år	Planerad	8 000 kr
Byte Stuprör	Fasader	Gårdsida	Upprepas: 40 år	Planerad	32 000 kr
Byte Stuprör	Fasader	Tvättstuga	Upprepas: 40 år	Planerad	2 000 kr
Omputsning Fasad	Fasader	Tvättstuga	Upprepas: 40 år	Planerad	30 000 kr
Omputsning Fasad	Fasader	Gårdsida	Upprepas: 40 år	Planerad	438 000 kr
Omputsning Gårdsmur	Fasader	Gårdsida	Upprepas: 40 år	Planerad	16 000 kr
					525 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Målning Fasta fönster	Fasader	Gatsida	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Målning Fönster	Fasader	Gatsida	Upprepad: 10 år	Planerad	380 000 kr
Målning Fönster	Fasader	Gårdsida	Upprepad: 10 år	Planerad	56 000 kr
Målning Fönsterdörrar dubbel	Fasader	Gårdsida	Upprepad: 10 år	Planerad	154 000 kr
Målning Fönsterdörrar dubbel	Fasader	Gatsida	Upprepad: 10 år	Planerad	33 000 kr
Målning Fönster trapphus	Fasader	Gårdsida	Upprepad: 10 år	Planerad	62 000 kr
Målning källare Väggar och tak	Invändigt	Allmänna utrymmen	Upprepas: 50 år	Planerad	80 000 kr
Målningsbehandling Dörr ek	Fasader	Gatsida	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Målningsbehandling Entréparti ek	Fasader	Gatsida	Upprepad: 10 år	Planerad	20 000 kr
Målning Takplåt	Tak	Tvättstuga	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Målning Takplåt	Tak	Tak	Upprepad: 10 år	Planerad	200 000 kr
					1 009 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Spolning	Installationer	Vatten/sanitet	Upprepad: 6 år	Planerad	16 000 kr
					16 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Stuprör	Fasader	Gatsida	Upprepas: 40 år	Planerad	49 000 kr
Omputsning Fasad	Fasader	Gatsida	Upprepas: 40 år	Planerad	942 000 kr
Rostskyddsmålning Påhängsbalkong	Fasader	Gårdsida	Upprepad: 12 år	Planerad	60 000 kr
					1 051 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Nyläggning Gjutasfalt	Mark	Mark	Upprepas: 40 år	Planerad	275 000 kr
					275 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte TM PW 6065	Installationer	Tvättstuga	Upprepad: 12 år	Planerad	64 000 kr
Byte TT PT 7136	Installationer	Tvättstuga	Upprepad: 12 år	Planerad	32 000 kr
Målning Dörr	Fasader	Tvättstuga	Upprepad: 10 år	Planerad	2 000 kr
					98 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Fönsterparti terasser	Fasader	Gårdsida	Upprepas: 50 år	Planerad	50 000 kr
Byte Tvättho	Installationer	Tvättstuga	Upprepas: 50 år	Planerad	7 000 kr
Byte Värmeundercentral	Installationer	Värme	Upprepad: 25 år	Planerad	250 000 kr
Renovering Terrass	Tak	Tak	Upprepas: 50 år	Planerad	160 000 kr
Stambyte Komplet	Installationer	Vatten/sanitet	Upprepas: 50 år	Planerad	4 860 000 kr
					5 327 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Spolning	Installationer	Vatten/sanitet	Upprepad: 6 år	Planerad	16 000 kr
					16 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte Fasadarmaturer	Installationer	El	Upprepad: 20 år	Planerad	8 000 kr
Byte Termostatventiler	Installationer	Värme	Upprepad: 15 år	Planerad	95 000 kr
					102 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Gårdsida</i>							
Byte Entréparti aluminium	2036	40		2	st	25 000 kr	50 000 kr
Byte Fönsterparti terasser	2046	50		2	st	25 000 kr	50 000 kr
Byte Krönplåt gårdsmur	2039	40		5	m	1 500 kr	8 000 kr
Byte Pånhängsbalkong	2070	60		12	st	75 000 kr	900 000 kr
Byte Stuprör	2039	40		45	m	700 kr	32 000 kr
Målning Fönster	2020	10		31	luft	1 800 kr	56 000 kr
Målning Fönsterdörrar dubbel	2020	10		14	st	11 000 kr	154 000 kr
Målning Fönster trapphus	2020	10		28	luft	2 200 kr	62 000 kr
Omputsning Fasad	2039	40	2009	365	m ²	1 200 kr	438 000 kr
Omputsning Gårdsmur	2039	40	2009	13	m ²	1 200 kr	16 000 kr
Rostskyddsmålning Pånhängsbalkong	2030	12		12	st	5 000 kr	60 000 kr
<i>Gatsida</i>							
Byte Aluminiumdörr	2036	40		3	st	15 000 kr	45 000 kr
Byte Entréparti aluminium	2036	40		2	st	25 000 kr	50 000 kr
Byte Stuprör	2042	40	2012	70	m	700 kr	49 000 kr
Målning Fasta fönster	2020	10		8	st	1 200 kr	10 000 kr
Målning Fönster	2020	10		211	luft	1 800 kr	380 000 kr
Målning Fönsterdörrar dubbel	2020	10		3	st	11 000 kr	33 000 kr
Målningsbehandling Dörr ek	2020	10		2	st	5 000 kr	10 000 kr
Målningsbehandling Entréparti ek	2020	10		2	st	10 000 kr	20 000 kr
Omputsning Fasad	2042	40	2012	785	m ²	1 200 kr	942 000 kr
<i>Tvättstuga</i>							
Byte Stuprör	2039	40		3	m	700 kr	2 000 kr
Målning Dörr	2025	10		1	st	2 000 kr	2 000 kr
Omputsning Fasad	2039	40	2009	25	m ²	1 200 kr	30 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>El</i>							
Byte El i trapphus	2056	60	1996	2	st	30 000 kr	60 000 kr
Byte Fasadarmaturer	2028	20		1	st	7 500 kr	8 000 kr
Byte Fastighetscentral	2056	60	1996	1	st	35 000 kr	35 000 kr
Byte Fastighetsel	2056	60	1996	1	hus	120 000 kr	120 000 kr
Byte Serviscentral	2056	60	1996	1	st	150 000 kr	150 000 kr
Byte Servisledning	2056	60	1996	1	st	80 000 kr	80 000 kr
Byte Stigarledning Lgh	2056	60	1996	27	st	50 000 kr	1 350 000 kr
<i>Hiss</i>							
Byte Linhiss	2023	30	1989	2	st	500 000 kr	1 000 000 kr
<i>Tvättstuga</i>							
Byte TM PW 6065	2021	12	2009	2	st	32 000 kr	64 000 kr
Byte TS Anti fukt	2029	20	2009	1	st	24 000 kr	24 000 kr
Byte TT PT 7136	2021	12	2009	1	st	32 000 kr	32 000 kr
Byte Tvättho	2046	50		1	st	7 000 kr	7 000 kr
<i>Värme</i>							
Byte Expansionskärl trycksatt	2029	40	1989	1	st	40 000 kr	40 000 kr
Byte Radiatorer och ledningar	2035	80		27	lgh	35 000 kr	945 000 kr
Byte Reglerventiler	2033	30		12	par	6 000 kr	72 000 kr
Byte Termostatventiler	2033	15	2018	27	lgh	3 500 kr	95 000 kr
Byte Värmeundercentral	2021	25	1996	1	st	250 000 kr	250 000 kr
<i>Vatten/sanitet</i>							
Spolning	2023	6	2017	27	lgh	600 kr	16 000 kr
Stambyte Komplet	2046	50	1996	27	lgh	180 000 kr	4 860 000 kr
<i>Ventilation</i>							
Byte Takfläkt mindre	2038	20	2018	8	st	10 000 kr	80 000 kr
Byte Takfläkt större	2038	20	2018	6	st	18 000 kr	108 000 kr
Byte Ventilationsaggregat	2031	35	1996	1	st	120 000 kr	120 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Allmänna utrymmen</i>							
Målning källare Väggar och tak	2040	50		160	m ²	500 kr	80 000 kr
Målning Trapphus	2029	20	2009	2	st	100 000 kr	200 000 kr
Maskinrengöring Golv trapphus	2049	40	2009	190	m ²	250 kr	48 000 kr
<i>Driftsutrymme</i>							
Målning elcentral Väggar och tak	2056	60		4	m ²	700 kr	3 000 kr
Målning Fläktrum Väggar och tak	2056	60		12	m ²	700 kr	8 000 kr
Målning UC Väggar och tak	2056	60		14	m ²	700 kr	10 000 kr
<i>Tvättstuga</i>							
Byte Klinker	2059	50		12	m ²	1 400 kr	17 000 kr
Målning Väggar och tak	2034	25		12	m ²	800 kr	10 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Mark</i>							
Nyläggning Gjutasfalt	2044	40	2004	110	m ²	2 500 kr	275 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Tak</i>							
Byte Röklucka	2030	25		1	st	8 000 kr	8 000 kr
Byte Takfönster	2036	40		9	st	12 000 kr	108 000 kr
Byte Takluckor	2036	40		1	st	6 000 kr	6 000 kr
Byte Takplåt	2056	60		800	m ²	2 000 kr	1 600 000 kr
Målning Takplåt	2020	10		800	m ²	250 kr	200 000 kr
Renovering Terrass	2046	50		2	st	80 000 kr	160 000 kr
<i>Taksäkerhet</i>							
Byte Gångbrygga	2056	40		40	m	1 500 kr	60 000 kr
Byte Räcke	2056	40		10	m	700 kr	7 000 kr
Byte Snörasskydd	2056	40		70	m	800 kr	56 000 kr
Byte Takstege	2056	40		20	m	1 200 kr	24 000 kr
<i>Tvättstuga</i>							
Byte Takplåt	2056	60		20	m ²	2 000 kr	40 000 kr
Målning Takplåt	2020	10		20	m ²	250 kr	5 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

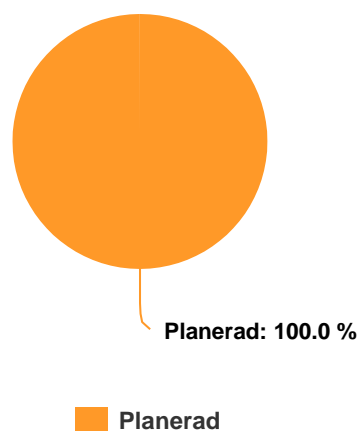
Inga bilder eller beskrivningar finns för någon åtgärd.

Ekonomisk Analys

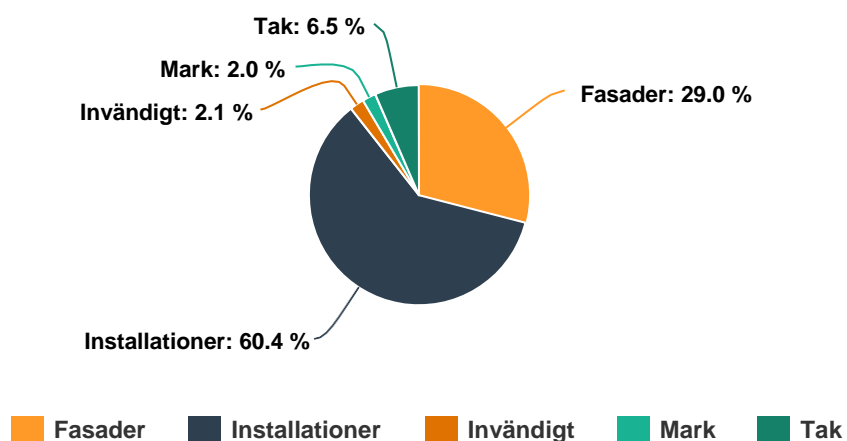
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	459 957 kr
Underhållskostnad BOA per år	303 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	1949 kr / m ²

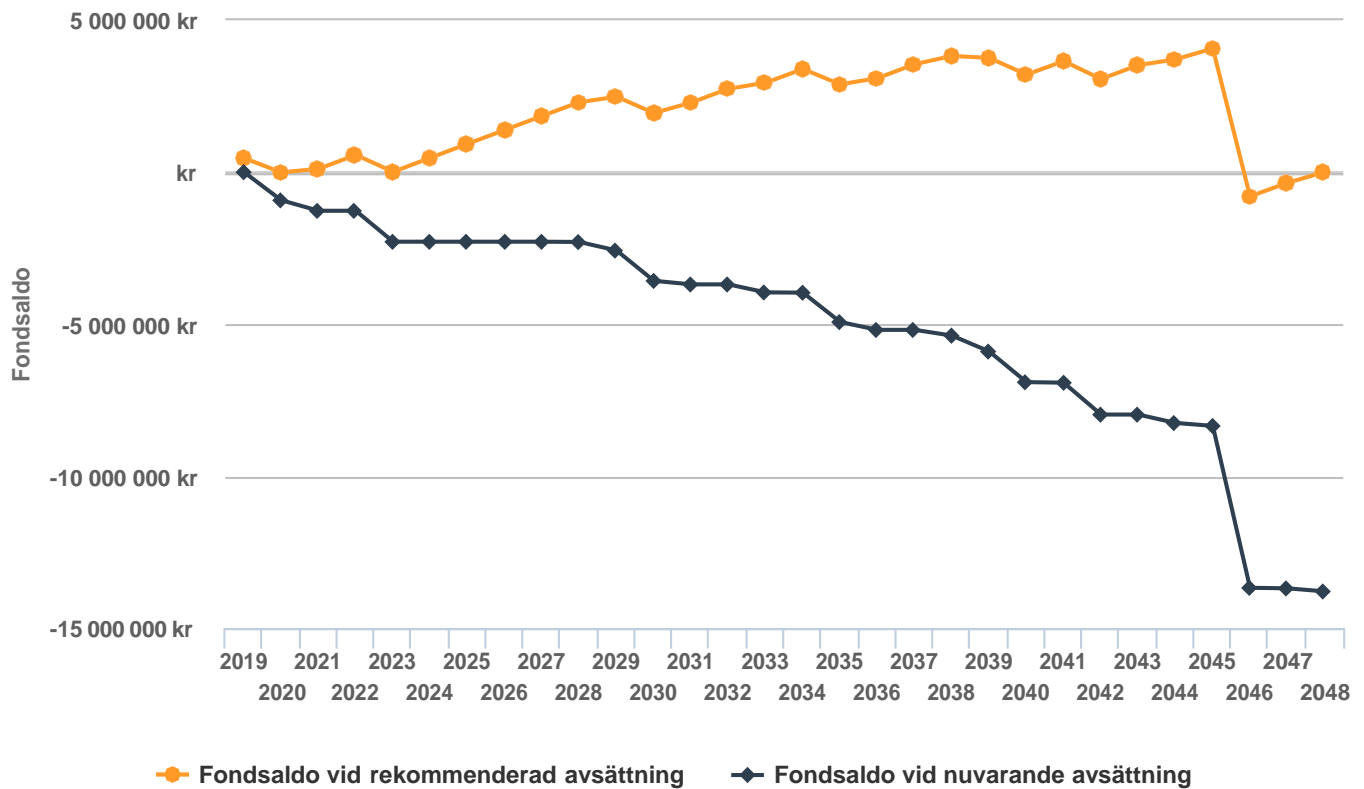
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	0 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	303 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	460 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	0 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	0 kr