



Underhållsplan

År 2023 till 2027

Brf Odengården

Brf Odengården

Datum för utskrift: 2022-11-14



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	12
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	16
Kommentarer	18
Åtgärdshistorik	20
Ekonomisk analys	22

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Brf Odengården Underhållsplan ex moms
Startår	2021
Slutår	2070
Moms på kostnadssummor	Exklusive moms
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	5.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2021
Filter	<ul style="list-style-type: none"> • År: 2023 - 2027 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Bakgrund

På uppdrag av Brf Odengården har Fastighetsägarna Stockholm AB anlåtats för att inventera och utvärdera fastigheten Oden 22 samt Oden 24 avseende status och skick. Inventeringen har utförts av Felicia Hedlund och Benjamin Gillberg, Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Syftet med uppdraget är att ge beställaren en samlad bedömning av fastighetens behov av underhåll för den närmaste tioårsperioden samt en kostnadsbedömning för samtliga komponenter kommande femtioårsperioden. Den ska tillgodose att underhållsåtgärder utförs i tid och vidmakthåller den kvalitet och standard som fanns vid byggnation.

Underhållsplanen ämnar även till att jämna ut kostnaderna över en lång period för nuvarande och kommande medlemmar i föreningen. Vidare ska den även fungera som ett beslutsunderlag för kommande åtgärder. Vissa delar i underhållsplanen utförs med fördel i samband, t.ex. balkong och fasad, vilket underhållsplanen är tänkt som ett verktyg för att kunna samordna sådana åtgärder. Underhållsplanen ska även finnas till som dokumentation för fastigheten och medföra kontinuitet inom förvaltningen.

Tid för syn 2021-10-15

Närvarande:

Felicia Hedlund – Fastighetsägarna Service

Benjamin Gillberg – Fastighetsägarna Service

Stefan Carlsson- Brf Odengården

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Odengården



Adress	Odenvägen 10-52 18132 Lidingö
Boarea (BOA)	6242 m ²
Lokalarea (LOA)	1216 m ²
Byggår	1995

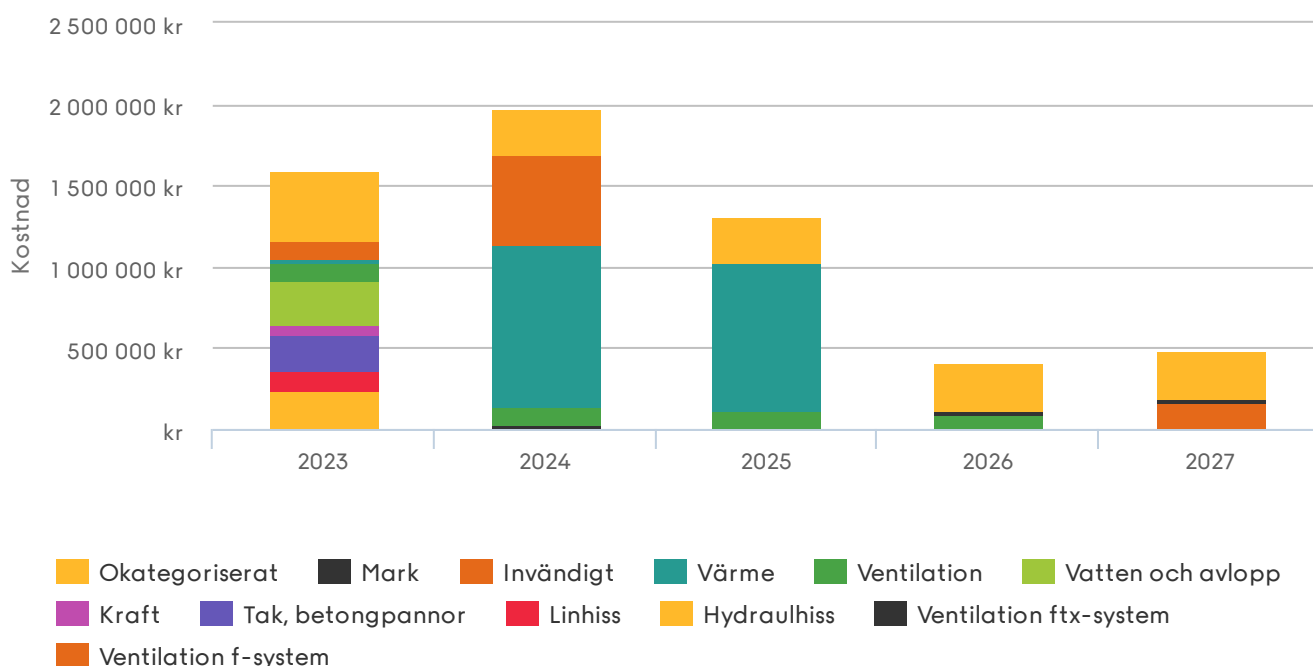
Fastigheten utgörs av 3 trappuppgångar på Odenvägen 10,12 och 34 samt 36 radhusliknande lägenheter på adresserna Odenvägen 14 till 32 och 36 till 50.

Föreningen har fyra butikslokaler som ligger på Odenvägen 6 och 8 samt Stockholmsvägen 53.

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Besiktning, Energideklaration	Värme		10 år	Planerad	27 000 kr
Byte av liggande avloppsrör	Vatten och avlopp			Planerad	273 000 kr
Byte hiss till Coop GA	Linhiss	Lokaler		Planerad	131 000 kr
Byte takfläktar (10 st/år)	Ventilation			Planerad	109 000 kr
Modernisering, Hisskorgar	Hydraulhiss		40 år	Planerad	229 000 kr
Närvarobelysning på vindsutrymme och i undercentralen	Kraft		25 år	Planerad	60 000 kr
Oförutsedda kostnader			1 år	Planerad	273 000 kr
Spolning stående stammar				Planerad	161 000 kr
Statusbesiktning av lokaler (kommersiella)	Invändigt	Lokaler		Planerad	109 000 kr
Takarbeten	Tak, betongpannor			Planerad	218 000 kr

1 592 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte takfläktar (10 st/år)	Ventilation			Planerad	111 000 kr
Byte/Uppgradering modern styrning DUC (Oden 12)	Värme			Planerad	1 003 000 kr
Oförutsedda kostnader			1 år	Planerad	279 000 kr
OVK Besiktning Lokaler	Ventilation ftx-system		3 år	Planerad	22 000 kr
Renovering hyreslägenhet	Invändigt			Planerad	557 000 kr
					1 971 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte takfläktar (10 st/år)	Ventilation			Planerad	114 000 kr
Oförutsedda kostnader			1 år	Planerad	284 000 kr
Uppgradering undercentral + modern styrning DUC (Oden 34)	Värme			Planerad	909 000 kr
					1 307 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Byte takfläktar (10 st/år)	Ventilation			Planerad	81 000 kr
Oförutsedda kostnader			1 år	Planerad	290 000 kr
Träd, uteplats, marksten, gräs, buskar Markytor	Mark		5 år	Planerad	36 000 kr
					407 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Exkl. moms
Injustering ventilation, F-system	Ventilation f-system		12 år	Planerad	111 000 kr
Oförutsedda kostnader			1 år	Planerad	296 000 kr
OVK Besiktning Lokaler	Ventilation ftx-system		3 år	Planerad	23 000 kr
OVK- besiktning, F-system	Ventilation f-system		6 år	Planerad	49 000 kr

478 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Hydraulhiss

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Modernisering, Hisskorgar	2023	40 år		3	st	70 000 kr	229 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Lokaler</i>							
Statusbesiktning av lokaler (kommersiella)	2023			1	st	100 000 kr	109 000 kr
<i>Ospecificerat läge</i>							
Renovering hyreslägenhet	2024			1	st	500 000 kr	557 000 kr

Kraft

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Närvarobelysning på vindsutrymme och i undercentralen	2023	25 år		1	omg	55 000 kr	60 000 kr

Linhiss

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Lokaler</i>							
Byte hiss till Coop GA	2023			1	st	120 000 kr	131 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Träd, uteplats, marksten, gräs, buskar Markytör	2026	5 år		2200	m ²	14 kr	36 000 kr

Tak, betongpannor

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Takarbeten	2023			1	omg	200 000 kr	218 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byte av liggande avloppsrör	2023			1	omg	250 000 kr	273 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byte takfläktar (10 st/år)	2026			7	st	10 000 kr	81 000 kr
Byte takfläktar (10 st/år)	2025			10	st	10 000 kr	114 000 kr
Byte takfläktar (10 st/år)	2024			10	st	10 000 kr	111 000 kr
Byte takfläktar (10 st/år)	2023			10	st	10 000 kr	109 000 kr

Ventilation f-system

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Injustering ventilation, F-system	2027	12 år		6242	m ²	15 kr	111 000 kr
OVK- besiktning, F-system	2027	6 år	2021	83	lgh	500 kr	49 000 kr

Ventilation ftx-system

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
OVK Besiktning Lokaler	2024	3 år	2021	1	st	19 300 kr	22 000 kr

Värme

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Besiktning, Energideklaration	2023	10 år	2013	1	st	25 000 kr	27 000 kr
Byte/Uppgradering modern styrning DUC (Oden 12)	2024			1	omg	900 000 kr	1 003 000 kr
Uppgradering undercentral + modern styrning DUC (Oden 34)	2025			1	omg	800 000 kr	909 000 kr

Okategoriserat

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Exkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Oförutsedda kostnader	2023	1 år	2022	1	st	250 000 kr	273 000 kr
Spolning stående stammar	2023			1	omg	147 000 kr	161 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Inga bilder eller beskrivningar finns för någon åtgärd.

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och tidpunkt

Kommentar

Träd, uteplats, marksten, gräs, buskar Markytor (2026, 2066, 2061, 2056, 2051, 2046, 2041, 2036, 2031)

felicia.hedlund@fastighetsagarna.se
2022-01-27 12:01

Vid platsbesöket var det oklart huruvida gårdsbjälklaget var föreningens ansvar. Skulle gårdsbjälklaget vara föreningens ansvar ligger en stor utgift nära i tiden. Vi budgeterar 10 000:- /m² för utbyte av tätskick av gård.

Åtgärdshistorik

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

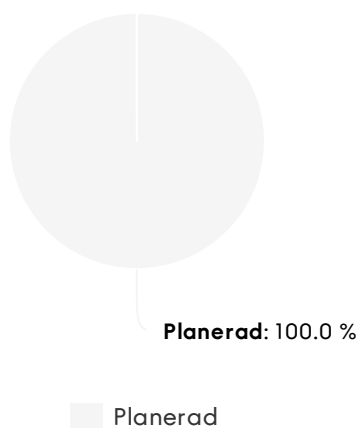
År	Namn	Planerad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
2022	Oförutsedda kostnader	53 000 kr Exkl. moms		
2022	Takarbeten enligt offert Hus 10-12, 14b-24b, 26b-32b Kategori: Tak, betongpannor	169 000 kr Exkl. moms	160 500 kr Exkl. moms	
2022	Byte komplett ventil, Termostat Odenvägen 10 och 12 Kategori: Värme	151 000 kr Exkl. moms	182 750 kr Exkl. moms	
2022	Byte, lysrörsaramturer samt nödljus till LED	89 000 kr Exkl. moms	96 132 kr Exkl. moms	
2022	Byte, Takfönster Etage lägenheter Kategori: Aluminiumklädda fönster	95 000 kr Exkl. moms	69 000 kr Exkl. moms	

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	5 755 072 kr
Kostnad per år	1 151 014 kr
Kostnad per år och m ²	154 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier

