

# Ekonomisk plan

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORDHEMSGATAN 56

769643-2132

upprättad i mars 2026

# Innehållsförteckning

1. Allmänna förutsättningar	4
2. Beskrivning av fastigheten	5
3. Underhållsbehov	8
4. Förvärvskostnad- och finansiering	10
5. Avskrivningar	12
6. Beräknade löpande in- och utbetalningar	13
7. Nyckeltal	14
8. Lägenhetsredovisning	16
9. Ekonomisk prognos	18
10. Känslighetsanalys 1	19
11. Särskilda förhållanden	20

## **Bilagor:**

1. Fastighetsregisterutdrag
2. Besiktningens utlåtande
3. Underhållsplan om 50 år
4. Beslut om val av intygsgivare
5. Intyg

# 1. Allmänna förutsättningar

## Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 56, org.nr. 769643-2132, ("Föreningen") som registrerats hos Bolagsverket 2025-07-30, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens förvärv

Bostadsrättsföreningen avser att förvärva fastigheten Göteborg Olivedal 14:1 ("Fastigheten") av nuvarande hyresvärd för ombildning till bostadsrätt.

Förvärvet kommer att ske genom att föreningen förvärvar samtliga aktier i Diaeta Holding 1.1 AB, org.nr 559522-4329, Fastigheten kommer därefter överlåtas till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande Fastighetens, i aktiebolagets, bokförda eller skattemässiga värde i enlighet med reglerna för s.k. underprisöverlåtelser. Bedömt värde beräknas uppgå till 85 MKR per 2026-04-30. Den latent skatten bedöms uppgå till cirka 1.7 MKR.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga restvärdet, tillsammans med byggnaderna, att ligga till grund för beräkning av en eventuell skattepliktig vinst. I samband med förvärvet av Fastigheten, genom förvärv av aktier, kommer bostadsrättsföreningen skriva upp värdet på Fastigheten samtidigt som värdet på aktierna i bolaget skrivs ned. Detta är av redovisningsteknisk natur och har

ingen påverkan på föreningens likviditet eller eget kapital.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna planens upprättande kända förhållanden och angivna i SEK. Avrundningar till närmsta heltal har genomgående skett i planen.

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening). Vid den händelse att föreningens intäkter understiger 60% från fysiska innehavare av bostadsrätter kan föreningen komma att klassas som ett oäkta bostadsföretag. Den ekonomiska planen utgår från att samtliga av bostadslägenheterna upplåts med bostadsrätt.

## TIDPUNKT FÖR UPPLÅTELSE

Då lägenheterna upplåts till nuvarande hyresgäster har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när föreningen beslutat att förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt vid extra föreningsstämma och föreningens ekonomiska plan har registrerats hos Bolagsverket vilket planeras till Q2 2026.

## ÖVRIGT

En teknisk statusbesiktning av fastigheten har utförts av Adam Björnlinger vid Axcell Fastighetspartner.

## 2. Beskrivning av fastigheten

### Allmänt om fastigheten

Fastighetsbeteckning	GÖTEBORG OLIVEDAL 14:1
Adress	Nordhemsgatan 56 Övre Djupedalsgatan 4 413 06 GÖTEBORG
Upplåtelseform	Äganderätt
Fastighetens areal	519 kvadratmeter
Planförhållanden	Tomtindelning akt: 1489K-III-2090 Stadsplan akt: 1480K-II-303
Typkod	321
Antal bostadsbyggnader	1 stycken
Antal bostadslägenheter	18 stycken
Bostadsarea (BOA)	1 388 kvadratmeter enligt uppgift från Säljaren
Lokalarea (LOA)	94 kvadratmeter
Byggnadsår	1901
Ombyggnadsår	2000
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Taxeringsvärde (2022)	40 672 000 varav 21 439 000 för byggnader och 19 233 000 för mark.
Försäkring	Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad med tillhörande styrelseansvarsförsäkring och bostadsrättstillägg.
Gemensamhetsanläggning	Finns ej
Servitut	Finns ej

## 2.1 Kortfattad byggnadsbeskrivning

### Byggnadsbeskrivning

Våningar	5 stycken våningar
Källarplan	Tvättstuga, förråd, elcentral
Vindsutrymme	Inredd vind
Grundläggning	Platta på mark med källare
Stomme	Trä/betong
Fasad	Putsfasad
Tak	Plåt
Balkonger	Lägenhet 017 har två balkonger. Nuvarande har sökt bygglov för balkonger för ytterligare lägenheter under hösten 2025.
Fönster	3-glas aluminiumbeklädda träfönster

## 2.2 Kortfattad bostadsbeskrivning

### Bostadsbeskrivning

Invändiga tak	Målade
Invändiga väggar	Målade väggar samt kakel i våtutrymmen
Golv	Parkettgolv Klinkers
Kök	Kyl / Frys / Spis / Ugn /
Badrum	WC / Dusch eller badkar / Kommod
Garderob	I entré och sovrum

*Planlösning och materialval varierar mellan olika lägenheter.*

## 2.3 Tekniska installationer och gemensamma utrymmen

Nedan följer en redogörelse för de mest väsentliga installationerna samt en redogörelse för vilka gemensamma utrymmen som BRF Nordhemsgatan 56 kommer att ha.

### Installationer

---

Vatten/Avlopp	Kommunalt
Uppvärmning	Fjärrvärme
El	Bostadsrättshavarna tecknar egna elavtal.
Ventilation	Självdagsventilation
Media	Fiber finns indraget. Innehavarna tecknar egna avtal.

### Gemensamma utrymmen

---

Cykelrum	Cykel
Tomtmark	Hårdgjorda ytor med tillhörande grönytor och gräs,
Sophantering	Separat miljöhus med källsortering.
Förråd	Förrådsutrymme finns för varje lägenhet i källaren.
Elcentral	Finns i källaren.

### 3. Underhållsbehov

Fastigheten har per den 19 september 2025 genomgått en teknisk statusbesiktning utförd av Adam Björnlinger vid Axcell Fastighetspartner AB som sammanställt fastighetens underhållsbehov i en 50-årig underhållsplan av vilken utgör bilaga till denna ekonomiska plan. Nedan redogörs för de mest väsentliga åtgärderna under bostadsrättsföreningens första tio år. Samtliga kostnader är beräknade inklusive moms.

År 0-2:	1 030 000 kronor
År 3-5 år:	696 250 kronor
År 5-10 år:	1 630 000 kronor
<b>Totalt</b>	<b>3 356 250 kronor</b>

Den tekniska statusbesiktningen ligger till grund för bostadsrättsföreningens underhållsplan. Underhållsplanen omfattar åtgärder som till stor del består av periodiskt underhåll och sådant som sällan återkommer. Delar av de föreslagna åtgärderna rekommenderas av rent estetiska skäl.

Bostadsrättsföreningen kommer initialt att sätta av 5 200 000 kronor till yttre underhållsfond och bedöms kunna finansiera delar av behovet inom prognosperioden. För framtida underhåll avser föreningen att i första hand finansiera underhållsbehovet på eget kassaflöde och genom årliga avsättningar till underhållsfond samt upptagning av lån vid behov.

## 4. Förvärvskostnad- och finansiering

<b>Anskaffningskostnad</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal</b>
Köpeskillning fastighet och aktier	96 971 440 kr	69 863 kr / kvm
Lagfart- och pantbrev	1 200 825 kr	
<b>Slutlig anskaffningskostnad</b>	<b>98 172 265 kr</b>	<b>70 728 kr / kvm</b>

<b>Investering- och avsättningar</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal</b>
Dispositions-kassa	100 000 kr	
Avsättning till underhållsfond	5 200 000 kr	
<b>Summa kassa vid tillträde</b>	<b>5 300 000 kr</b>	<b>3 818 kr / kvm</b>

<b>Finanseringsplan</b>	<b>Belopp</b>	<b>Nyckeltal</b>
Medlemsinsatser	89 573 000 kr	64 532 kr / kvm
Bottenbelåning	13 879 265 kr	9 999 kr / kvm
<b>Summa finansiering</b>	<b>103 452 265 kr</b>	<b>74 532 kr / kvm</b>

## 4.1 Föreningens belåningsplan

Bostadsrättsföreningens finansiering baseras på offert från SEB per den 2026-03-11. Den kalkylerade räntan i den ekonomiska planen baseras på en genomsnittlig räntekorg om tre lika delar fördelade på 1 år, 3 år och 5 år enligt angiven offert med ytterligare påslag om 0.XX%. Föreningen kan dock vid tecknande av lånen komma att välja andra bindningstider och dela upp lånebeloppet i fler lån vilket kan komma att påverka föreningens totala utgift för kapital. Som säkerhet för föreningens lån lämnas pantbrev i fastigheten.

Föreningen avser amortera 1% per år under prognosperioden. Föreningens totala amorteringsplan beräknas uppgå till 70 år och justeringar i amorteringsplan ska ske i samråd med finansierande kreditinstitut ("bank") vid tidpunkten. Befintliga inteckningar uppgår till 38 600 000 kr.

Finansiering	Belopp	Ränta	Räntekostnad	Amortering (1%)
Bottenfinansiering	13 879 265 kr	3.25%	451 076 kr	138 590 kr
<b>Summa</b>	<b>589 666 kr</b>			

### Om kalkylräntan

Kalkylräntan har beräknats med utgångspunkt i ränteindikation från ovanstående bank som lämnats i samband med planens upprättande. Den slutliga räntan fastställs i samband med utbetalningsdatum.

Bostadsrättsföreningens räntekorg och bindningstiden har utgått ifrån att föreningen, under prognosperioden, bör ha en genomsnittlig ränta över tid som motsvarar den kalkylerade räntan. Med reservation för att den kalkylerade räntan kan komma att öka och sjunka under prognosperioden, vilket direkt påverkar bostadsrättshavarnas månadsavgift vilket framgår av känslighetsanalys 1 på sida 16.

## 5. Avskrivningar

Föreningen ska göra planenliga avskrivningar på byggnaden vilket påverkar det bokföringsmässiga resultatet men inte föreningens likviditet. Bostadsrättsföreningen beräknar att i redovisningen göra avskrivningar på fastighetens uppskattade bokförda byggnadsvärde, i enlighet med regelverket K3 (BFNAR 2012:1).

Eftersom kostnaden för respektive komponent inte är känd vid planens upprättande beräknas avskrivningen i prognosen till 1,43%, av byggnadens del av anskaffningsvärdet. Avskrivningsperioden är beräknad på 75 år vilket beräknas vara den genomsnittliga livslängden för föreningens samlade byggnadskomponenter. Föreningen avser inte ta ut avgifter för att täcka avskrivningar.

### Beräkning av avskrivning

Taxeringsvärde byggnad	21 439 000 kr
Taxeringsvärde mark	19 233 000 kr
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>40 672 000 kr</b>
Varav byggnadens andel	52.71%
Anskaffningskostnad	98 152 265 kr
Avskrivningsunderlag (exkl. mark)	51 737 962 kr
<b>Summa beräknade årliga avskrivningar</b>	<b>739 853 kr</b>

### Om avskrivningar

Föreningen skall enligt Bokföringslagen göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten då ingen utbetalning görs. Den har alltså ingen effekt på föreningens kassa då utan är endast en bokföringsteknisk åtgärd vilket blir ännu tydligare under punkt 8 "ekonomisk prognos" och där bostadsrättsföreningen bedöms göra ett negativt resultat föreningens första år till följd av avskrivningar.

## 6. Föreningens beräknade in- och utbetalningar samt avsättningar

Bostadsrättsföreningens driftkostnader baseras på faktiska offerter, taxebundna kostnader samt jämförelser med likvärdiga fastigheter och föreningar.

Intäkter	Belopp	Nyckeltal
Årsavgifter bostäder	1 195 909 kr	
Hysesintäkt lokal	228 890 kr	
<b>Totalt intäkter år 1</b>	<b>1 424 800 kr</b>	<b>1 026 kr / kvm</b>
<b>Driftkostnader</b>		
Uppvärmning	180 000 kr	
Administrativ förvaltning	40 000 kr	
Gemensamhetsel	40 000 kr	
Städning	80 000 kr	
Teknisk förvaltning	100 000 kr	
V/A	40 000 kr	
Löpande underhåll	50 000 kr	
Service av hiss	10 000 kr	
Renhållning	70 000 kr	
Fastighetsavgift	31 032 kr	
Styrelse och revision	20 000 kr	
Fastighetsförsäkring	40 000 kr	
Övrigt	30 000 kr	
<b>Summa årliga driftkostnader år 1</b>	<b>731 032 kr</b>	
<b>Kapitalkostnader</b>		
Ränta	451 076 kr	
Amortering (1%)	138 590 kr	
<b>Summa årliga kapitalkostnader år 1</b>	<b>589 666 kr</b>	<b>425 kr / kvm</b>
<b>Avsättningar</b>		
Avsättning till yttre underhållsfond	104 102 kr	
<b>Summa årliga avsättningar år 1</b>	<b>104 102 kr</b>	<b>75 kr / kvm</b>
<b>Total summa</b>		
<b>Summa kostnader, utbetalningar och avsättningar år 1</b>	<b>1 424 800 kr</b>	<b>1 026 kr / kvm</b>

## 7. Nyckeltal

### Nyckeltal i kr

Anskaffningskostnad per upplåten kvm (BOA)	70 713 kr / kvm
Insatser och upplåtelseavgifter per upplåten kvm (BOA)	64 532 kr / kvm
Belåning per upplåten kvm (BOA)	9 999 kr / kvm
Driftkostnad per upplåten kvm (BOA)	504 kr / kvm
Avskrivning och fondavsättning per upplåten kvm (BOA)	608 kr / kvm
Hysesintäkt per upplåten kvm (BOA)	165 kr / kvm
Föreningens energikostnader per upplåten kvm (BOA+LOA)	175 kr / kvm
Sparande per kvadratmeter upplåten kvm (BOA+LOA)	164 kr / kvm
Årsavgifternas andel av totala intäkter	83.94%
Årsavgift per upplåten kvm (BOA)	862 kr / kvm
Enskild årlig förbrukningsavgift per upplåten kvm	250 kr / kvm
Kassaflöde år 1 per upplåten kvm (BOA)	75 kr / kvm

**Intäkter och kostnader**

Bostadsrättsföreningen kommer att erhålla månadsavgifter från innehavarna som sin primära intäkt. Det är styrelsen som beslutar vad månadsavgiften ska vara.

Föreningens drift kan variera från år-till-år och där kostnaden kan bli högre med ökade månadsavgifter till följd. Det åligger sittande styrelse att noggrant följa föreningens kostnadsutveckling under året och vidta nödvändiga åtgärder för att garantera föreningens långsiktiga ekonomi

Nyckeltalen bedöms ligga i linje med likvärdiga föreningar enligt REPAB. Intäkterna och kostnaderna kan komma att variera från år till år och det åligger styrelsen att löpande följa föreningens ekonomi i syfte att vidta eventuella åtgärder om väsentliga avvikelser skulle uppstå i syfte att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

En framtida styrelse kan också välja att teckna andra leverantörer och/eller tjänster som kan komma att minska respektive öka kostnaderna för bostadsrättsföreningen.

**Amortering**

Bostadsrättsföreningen kommer att amortera motsvarande 1% på sitt lånebelopp årligen. Amortering innebär att belåningen i föreningen minskar och därmed lämnar utrymme för möjlighet att öka sin belåning vid behov.

**Ränta**

Räntan i denna kostnadskalkyl är beräknad till ett snitt på 3.25% och föreningen kan välja att dela upp sina lån med olika bindningstider för att minimera risk samt

genom upphandling hos övriga kreditinstitut säkerställa bästa möjliga villkor för föreningen.

**Avsättningar**

Föreningen ska i enlighet med framtida underhållsplan avsätta respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Under år 1 kommer bostadsrättsföreningen att avsätta 50 kronor per kvadratmeter till yttre underhållsfond.

Därutöver avsätter man 500 000 kronor för att finansiera det underhållsbehov som konstaterats vid besiktning av fastigheten inför ombildningen. Den yttre underhållsfonden syftar till att avsätta kapital för framtida underhåll på fastigheten.

Vid eventuellt förändrade förutsättningar och förhållanden i framtiden kan avsättningar komma att höjas eller sänkas efter beslut av styrelsen.

**Försäkring**

Bostadsrättsföreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inklusive styrelseansvarsförsäkring med tillhörande bostadsrättstillägg.

**Kassa**

Bostadsrättsföreningen kommer att avsätta 100 000 kronor till dispositionskassa ("startkassa") vilket innebär att bostadsrättsföreningen har täckning för eventuella oförutsedda händelser från start.

## 8. Lägenhetsredovisning

Nedan är en sammanställning av de bostadslägenheter som utgör föreningens hus. Utöver nedan angiven årsavgift tillkommer kostnad för hushållsel, tv/bredband och hemförsäkring där estimerade kostnader framgår av punkt 8.2.

Objekt	Lägenhet	Adress	Yta	RoK	Andelstal	Insats	Årsavgift	Månadsavgift
001	1001	Nordhemsgatan 56	71.0 m <sup>2</sup>	2 RoK	5.23%	4,190,000 kr	62,546	5,212
002	1102	Nordhemsgatan 56	66.8 m <sup>2</sup>	2 RoK	5.03%	3,990,000 kr	60,154	5,013
003	1103	Nordhemsgatan 56	39.9 m <sup>2</sup>	1 RoK	3.63%	2,780,000 kr	43,412	3,618
004	1201	Nordhemsgatan 56	67.0 m <sup>2</sup>	2 RoK	5.03%	4,680,000 kr	60,154	5,013
005	1202	Nordhemsgatan 56	38.6 m <sup>2</sup>	1 RoK	3.58%	2,304,000 kr	42,814	3,568
006	1301	Nordhemsgatan 56	39.8 m <sup>2</sup>	2 RoK	3.63%	2,990,000 kr	43,412	3,618
007	1302	Nordhemsgatan 56	67.8 m <sup>2</sup>	2 RoK	5.08%	4,990,000 kr	60,752	5,063
008	1001	Övre Djupedalsgatan 4	67.5 m <sup>2</sup>	3 RoK	5.08%	2,793,000 kr	60,752	5,063
009	1101	Övre Djupedalsgatan 4	104.9 m <sup>2</sup>	4 RoK	6.99%	7,280,000 kr	83,594	6,966
010	1201	Övre Djupedalsgatan 4	79.9 m <sup>2</sup>	3 RoK	5.70%	3,353,000 kr	68,167	5,681
011	1202	Övre Djupedalsgatan 4	104.6 m <sup>2</sup>	3 RoK	6.99%	6,190,000 kr	83,594	6,966
012	1301	Övre Djupedalsgatan 4	81.1 m <sup>2</sup>	3 RoK	5.75%	3,913,000 kr	68,765	5,730
013	1302	Övre Djupedalsgatan 4	106.3 m <sup>2</sup>	3 RoK	7.05%	7,380,000 kr	84,312	7,026
014	1401	Övre Djupedalsgatan 4	87.9 m <sup>2</sup>	3 RoK	6.11%	6,590,000 kr	73,070	6,089
015	1402	Övre Djupedalsgatan 4	78.1 m <sup>2</sup>	2.5 RoK	5.58%	5,680,000 kr	66,732	5,561
016	1501	Övre Djupedalsgatan 4	83.0 m <sup>2</sup>	2.5 RoK	5.83%	5,990,000 kr	69,722	5,810
017	1601	Övre Djupedalsgatan 4	143.9 m <sup>2</sup>	3 RoK	9.01%	10,000,000 kr	107,751	8,979
018	1303	Nordhemsgatan 56	60.0 m <sup>2</sup>	2 RoK	4.66%	4,480,000 kr	55,729	4,644
<b>Totalt</b>			<b>1,388 m<sup>2</sup></b>		<b>100%</b>	<b>89,573,000</b>	<b>1,195,909</b>	<b>99,619</b>

EKONOMISK PLAN

### 8.2 Estimerade driftkostnader per bostadsrätt

Estimatet baseras utifrån nuvarande prisläge, jämförelser med likvärdiga bostadsrätter samt schabloner från REPAB. Kostnaderna kan variera mellan bostadsrätterna utifrån hushållens sammansättning, förbrukningsmönster och val av leverantörer och abonnemang.

Vid den händelse att bostadsrättsföreningen tecknar kollektiva abonnemang vidarefakturerar bostadsrättsföreningen respektive bostadsrättshavare för faktiskt förbrukning och/eller del. Fasta avgifter fördelas solidariskt (1/18-del) över samtliga medlemmar.

Hushållsel: 500 kr +/- 200 kr per månad  
 Hemförsäkring: 500 kr +/- 100 kr per månad  
 TV/Bredband: 500 kr +/- 200 kr per månad

## 9. Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen illustrerar år 1-6, år 10 och år 20 avseende bostadsrättsföreningens bedömda intäkter, kostnader samt kassaflöde och årsresultat. Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation om 2%. Antagen kalkylränta, 3.25%.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Årsavgifter bostäder	1,195,909	1,219,828	1,244,224	1,269,109	1,294,491	1,320,381	1,429,222	1,742,214
Hysesintäkt lokal	228,890	233,468	238,137	242,900	247,758	252,713	273,545	333,450
<b>Summa intäkter</b>	<b>1,424,799</b>	<b>1,453,295</b>	<b>1,482,361</b>	<b>1,512,009</b>	<b>1,542,249</b>	<b>1,573,094</b>	<b>1,702,767</b>	<b>2,075,664</b>
Driftkostnader	700,000	714,000	728,280	742,846	757,703	772,857	836,565	1,019,768
Fastighetsavgift	31,032	31,653	32,286	32,931	33,590	34,262	37,086	45,208
Avskrivningar	740,004	740,004	740,004	740,004	740,004	740,004	740,004	740,004
Ränta	451,076	446,572	442,068	437,564	433,059	428,522	410,479	365,372
<b>Summa Kostnader</b>	<b>1,922,112</b>	<b>1,932,228</b>	<b>1,942,637</b>	<b>1,953,344</b>	<b>1,964,356</b>	<b>1,975,644</b>	<b>2,024,134</b>	<b>2,170,351</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-497,312</b>	<b>-478,933</b>	<b>-460,276</b>	<b>-441,336</b>	<b>-422,107</b>	<b>-402,551</b>	<b>-321,367</b>	<b>-94,687</b>
Avsättning underhåll	104,102	104,102	104,102	104,102	104,102	104,102	104,102	104,102
<b>Kassaflöde</b>								
Summa intäkter	1,424,799	1,453,295	1,482,361	1,512,009	1,542,249	1,573,094	1,702,767	2,075,664
Summa kostnader	1,922,112	1,932,228	1,942,637	1,953,344	1,964,356	1,975,644	2,024,134	2,170,351
Återföring avskrivningar	740,004	740,004	740,004	740,004	740,004	740,004	740,004	740,004
<b>Kassaflöde löpande drift</b>	<b>242,691</b>	<b>261,071</b>	<b>279,728</b>	<b>298,668</b>	<b>317,897</b>	<b>337,453</b>	<b>418,637</b>	<b>645,316</b>
Amorteringar	138,590	138,590	138,590	138,590	138,590	138,590	138,590	138,590
<b>Summa kassaflöde</b>	<b>104,102</b>	<b>122,481</b>	<b>141,138</b>	<b>160,078</b>	<b>179,307</b>	<b>198,863</b>	<b>280,047</b>	<b>506,727</b>
Ingående kassa	100,000							
<b>Akkumulerat kassaflöde</b>	<b>204,102</b>	<b>326,583</b>	<b>467,721</b>	<b>627,799</b>	<b>807,106</b>	<b>1,005,969</b>	<b>1,523,997</b>	<b>5,541,563</b>

## 10. Känslighetsanalys 1

Nedan tabell redovisar hur avgiften per kvadratmeter och år påverkas av förändrad ränta och inflation. Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till individuell förbrukning. Känslighetsanalysen förutsätter att Föreningens kassalikviditet ska bibehållas i nivå med Föreningens grundprognos under punkt 8.

Känslighetsanalys 1	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 10	År 20
Antagen inflationsnivå och antagen räntenivå enligt ekonomisk prognos	862	879	896	914	933	951	1,030	1,255
<b>Årsavgift om antagen inflationsnivå och:</b>								
Antagen räntenivå +1%	962	982	1,003	1,024	1,046	1,068	1,159	1,417
Antagen räntenivå +2%	1,062	1,082	1,103	1,124	1,146	1,167	1,259	1,517
Antagen räntenivå -1%	762	782	803	824	846	868	959	1,217
<b>Årsavgift om antagen räntenivå och:</b>								
Antagen inflationsnivå +2%	862	896	932	969	1,008	1,048	1,090	1,614
Antagen inflationsnivå +1%	862	887	914	941	970	999	1,029	1,383
Antagen inflationsnivå -1%	862	870	879	888	897	906	915	1,010

## 11. Känslighetsanalys 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 procent betyder att samtliga upplåts med bostadsrätt, 90 procent betyder att 90 procent av föreningens totala lägenhetsarea upplåts med bostadsrätt, och så vidare.

Nedan tabell redogör för hur bostadsrättsföreningen påverkas om hyresrätterna i sin helhet skulle finansieras genom bankfinansiering. Hyresintäkterna är baserade på en genomsnittlig hyresintäkt om 1 868 kronor per kvadratmeter och år, vilket är aktuell hyresnivå för innevarande år (2026).

Anslutningsgrad	Föreningens skulder	Ökade hyresintäkter	Minskade årsavgifter	Ökad ränta	Diff
100%	13 879 265				
90 %	22 838 565	259 215	119 591	291 177	-159 429
80 %	31 797 865	518 429	239 182	582 355	-318 857
70 %	40 757 165	777 644	358 773	873 532	-478 286
60 %	49 716 465	1036 858	478 364	1164 709	-637 714

## 12. Särskilda förhållanden

1. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, andrahandsuthyrning och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
2. Bostadsrättshavare skall betala insats. För bostadsrätt på föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
3. Kostnader för hushållsel, hemförsäkring eller TV-abonnemang eller bredband ingår ej i årsavgiften.
4. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för kalkylens upprättande kända kostnader.
5. Lägenheternas area är enligt uppgift från Säljaren, varför vissa mindre avvikelser av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 5 % och för mindre avvikelser än 5 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl. a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.

Bostadsrättsföreningen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

- DATUM ENLIGT SIGNATUR -

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORDHEMSGATAN 56

---

Hampus Ödlund

---

Alex Liljebloom

---

Kevin Striborn


**FASTIGHETSRAPPORT - INFOFAST**
**FASTIGHET** 

**GÖTEBORG OLIVEDAL 14:1**
**Aktualitet fastighetsregistret:**
**Objektidentitet:**

909a6a64-d458-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Län:**
**Kommun:**

14, Västra Götaland

80, GÖTEBORG

**Övriga noteringar:**

INGÅR I KVARTERET 14-BERGSLÄNTEN I OLIVEDAL

**Lantmäterikontor**

GÖTEBORGS LANTMÄTERIMYNDIGHET, BOX 2554, 403 17 GÖTEBORG Kontor: OK22 Tel: 031-3681961

**TIDIGARE BETECKNING**
**Beteckning:**
**Omregistreringsdatum:**
**Akt:**

O-GÖTEBORG OLIVEDAL 14-BERGSLÄNTEN:1 1984-06-13

1480K-XI-115/84

**TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT** 
**Fastighetsnyckel (fnr):**
**Distrikt:**

140059985

0,

**ADRESS** 

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Nordhemsgatan 56	413 06	Göteborg	Göteborg
Övre Djupedalsgatan 4	413 06	Göteborg	Göteborg

**AREAL** 

**Totalareal:**
**Varav land:**
**Varav vatten:**

519 kvm

519 kvm

0 kvm

0,05 ha

0,05 ha

0 ha

**LÄGE, KARTA** 


Område:	N:(SWEREF99)	E:	X:(RT90)	Y:
1.	6398810,9	318284,5	6403189,34	1270229,39

**ÅTGÄRDER** 


Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:	Fastighetsrättsliga:	Datum:	Akt:
Annan åtgärd	1916-03-01	1480K-IV-37/1916	Tomtmätning	1928-04-04	1480K-IV-167/1928

Tekniska:	Datum:	Akt:	Tekniska:	Datum:	Akt:
Annan åtgärd	1902-07-28	1480K-VIII-32/1902	Nybyggnadskarta	1928-05-07	1480K-IX-2624
Annan åtgärd	1902-07-28	1480K-VIII-32/1902			
Nybyggnadskarta	1928-05-07	1480K-IX-2624			

**ANDEL I SAMFÄLLIGHET** 

Inga andelar i samfällighet hittades.

**ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING** 

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

**INSKRIVNING ALLMÄNT** ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2026-03-20

Senaste ändring för fastigheten:

2025-06-13

**Inskrivningskontor**Lantmäteriet,  
fastighetsinskrivning

Kontor: Uddevalla

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE** ⓘ

R00/M167, L79/2962, I78/10138, I86/42590, I86/21322, I86/42591, A87/84782, A92/19110, A91/87679, A92/19111, I35/2024, I35/2024, I35/2024, I35/2024, I35/2024, I35/2024, I87/16318, I86/42593, Ö96/1421, I77/13987, I96/41702, L86/42589, L97/19831

**LAGFART****Diaeta Holding 1.1 AB****Organisationsnummer:** 559522-4329**Adress:** BOX 3317  
103 66 STOCKHOLM**Akt:** D-2025-00195967:1 Beviljad**Inskrivningsdag:** 2025-06-04, Andel: 1/1**Fång:** Köp 2025-04-29 Andel: 1/1

Fångeskod: 11

Akt: D-2025-00195967:1 Beviljad

Köpeskilling: 87 000 000 SEK

Avser hela fastigheten

## INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 21 st, Summa: 38 600 000

<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 1	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 2	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 3
<b>Belopp:</b>	<b>SEK 5 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 15 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 20 000</b>
<b>Akt:</b>	98/3810 Beviljad	<b>Akt:</b>	00/1296 Beviljad	<b>Akt:</b>	03/1952 Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	1898-10-24	<b>Inskrivningsdag:</b>	1900-07-09	<b>Inskrivningsdag:</b>	1903-09-21
<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 4	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 5	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 6
<b>Belopp:</b>	<b>SEK 10 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 10 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 5 000</b>
<b>Akt:</b>	03/1953 Beviljad	<b>Akt:</b>	03/1954 Beviljad	<b>Akt:</b>	03/1955 Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	1903-09-21	<b>Inskrivningsdag:</b>	1903-09-21	<b>Inskrivningsdag:</b>	1903-09-21
<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 7	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 8	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 9
<b>Belopp:</b>	<b>SEK 5 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 1 412 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 239 000</b>
<b>Akt:</b>	03/1956 Beviljad	<b>Akt:</b>	77/13984 Beviljad	<b>Akt:</b>	77/13985 Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	1903-09-21	<b>Inskrivningsdag:</b>	1977-09-14	<b>Inskrivningsdag:</b>	1977-09-14
		<b>Händelse:</b>	Sammanföring		
		<b>Akt:</b>	78/24212 Beviljad		
<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 10	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 11	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 12
<b>Belopp:</b>	<b>SEK 529 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 374 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 876 000</b>
<b>Akt:</b>	86/42592 Beviljad	<b>Akt:</b>	86/42594 Beviljad	<b>Akt:</b>	97/28579A Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	1986-05-12	<b>Inskrivningsdag:</b>	1986-05-12	<b>Inskrivningsdag:</b>	1997-06-30
				<b>Händelse:</b>	Utbyte
				<b>Akt:</b>	07/15170 Beviljad
<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 13	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 14	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 15
<b>Belopp:</b>	<b>SEK 1 500 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 1 300 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 3 300 000</b>
<b>Akt:</b>	97/28579C Beviljad	<b>Akt:</b>	97/28579D Beviljad	<b>Akt:</b>	06/15783 Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	1997-06-30	<b>Inskrivningsdag:</b>	1997-06-30	<b>Inskrivningsdag:</b>	2006-05-15
<b>Händelse:</b>	Utbyte	<b>Händelse:</b>	Utbyte		
<b>Akt:</b>	07/15170 Beviljad	<b>Akt:</b>	07/15170 Beviljad		
<b>Händelse:</b>	Utbyte	<b>Händelse:</b>	Utbyte		
<b>Akt:</b>	D-2017-00251802:1 Beviljad	<b>Akt:</b>	D-2017-00251802:1 Beviljad		
<b>Inskrivningsdag:</b>	2017-06-19	<b>Inskrivningsdag:</b>	2017-06-19		
<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 16	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 17	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 18
<b>Belopp:</b>	<b>SEK 1 700 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 3 000 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 2 500 000</b>
<b>Akt:</b>	D-2015-00521493:1 Beviljad	<b>Akt:</b>	D-2016-00058770:1 Beviljad	<b>Akt:</b>	D-2017-00288877:1 Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	2015-11-16	<b>Inskrivningsdag:</b>	2016-02-12	<b>Inskrivningsdag:</b>	2017-07-10
<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 19	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 20	<b>Datapantbrev:</b>	Företrädesordning 21
<b>Belopp:</b>	<b>SEK 15 000 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 4 000 000</b>	<b>Belopp:</b>	<b>SEK 2 800 000</b>
<b>Akt:</b>	D-2019-00549071:1 Beviljad	<b>Akt:</b>	D-2020-00111930:1 Beviljad	<b>Akt:</b>	D-2025-00195967:2 Beviljad
<b>Inskrivningsdag:</b>	2019-12-17	<b>Inskrivningsdag:</b>	2020-03-23	<b>Inskrivningsdag:</b>	2025-06-04

## ANTECKNINGAR ⓘ



Inga anteckningar hittades.

## TIDIGARE ÄGARE



## FÖRVALTNINGS AB OLIVLUNDEN

**Organisationsnummer:** 556538-2826  
**Adress:** RESLIDEN 12 B  
 427 36 BILLDAL  
**Akt:** 97/19831 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 1997-04-30

**Fång:** Köp 1997-01-31 Andel: 1/1  
**Akt:** 97/19831 Beviljad  
**Köpeskillning:** 8 400 000 SEK  
 Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/1

## KB OLIVLUNDENS FASTIGHETER

**Organisationsnummer:** 969634-8383  
**Adress:** BOX 2016  
 436 02 HOVÅS  
**Akt:** 97/19832 Beviljad  
**Inskrivningsdag:** 1997-04-30

**Fång:** Köp 1997-01-31 Andel: 1/1  
**Akt:** 97/19832 Beviljad  
**Köpeskillning:** 8 400 000 SEK  
 Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/1

## Nils Erik Andersson

**Personnummer:** 19391202-5214  
**Adress:** AVESKÄRSGATAN 23  
 421 60 VÄSTRA FRÖLUNDA  
**Akt:** 86/42589 Beviljad  
**Inskrivningsdag:**

**Fång:** Köp 1986-04-28 Andel: 1/1  
**Akt:** 86/42589 Beviljad  
**Köpeskillning:** 3 175 000 SEK  
 Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/1

## AVTALSRETTIGHETER



Inga avtalsrättigheter hittades.

## PLANER OCH MARKREGLERINGAR



## Planer

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
10-SLOTTSKOGSLEDEN I KOMMENDANTSÄNGEN, 13-BERGFÄSTET, 14-BERGLÄNTEN, 15-DJUPEDALEN I OLIVEDAL (Tomtindelning)	1480K-III-2090	2025-05-28	Göteborg

**Status:** Gällande **Beslutsdatum:** 1896-12-31

**Anmärkning Markreglering:** AVVIKELSE ENLIGT  
 3:2 1 ST FBL,AKT  
 1480K-1997F144

**Anmärkning Markreglering:** AVVIKELSE ENLIGT  
 3:2 1 ST FBL,AKT  
 1480K-1997F259

Namn (typ)	Akt	Senaste ändring	Berörd kommun
(Stadsplan)	1480K-II-303	2019-08-02	Göteborg

**Status:** Gällande **Beslutsdatum:** 1893-09-15

**Anmärkning Markreglering:** GENOMFÖRANDETIDEN  
 HAR UTGÅTT

## MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten.  
 Det finns 18 lägenhet/er på fastigheten.

## TAXERING



**Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321**

**Beslutsår** ⓘ: 2025  
**Taxeringsid:** 431521-3  
**Taxeringsvärde kr:** 40 672 000  
**Tax.enhet avser:**  
 GÖTEBORG OLIVEDAL 14:1

**Summering:**

<b>Ingående värden</b>	<b>Taxeringsvärde</b>
Bostadsmark:	18 800 000 SEK
Bostad:	20 400 000 SEK
Lokalmark:	433 000 SEK
Lokal:	1 039 000 SEK

**Taxerade ägare****559522-4329**

Diaeta Holding 1.1 AB  
 BOX 3317  
 103 66 STOCKHOLM

**Andel:** 1/1  
**Juridisk form:** Aktiebolag

**Värderingsenheter**

<b>Hyreshus lokal</b>		<b>Hyreshus lokalmark</b>	
<b>Skatteverkets id:</b>	92862982025	<b>Skatteverkets id:</b>	92882982025
<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	2	<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	2
<b>Tax.värde kr:</b>	1 039 000	<b>Tax.värde kr:</b>	433 000
<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)</b>	1 039 000	<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)</b>	433 000
<b>Riktvärdeområde:</b>	1480108	<b>Riktvärdeområde:</b>	1480108
<b>Värdeår:</b>	1970	<b>Byggrätt i kvm:</b>	114
<b>Årshyra kr:</b>	211 000	<b>Tillhör byggnad:</b>	1
<b>Under uppförande:</b>	Nej		
<b>Ligger på tomt:</b>	92882982025		
<b>Nybyggnadsår:</b>	1901		
<b>Om eller nybyggnadsår:</b>	2000		
<b>Tillhör byggnad:</b>	1		
<b>Area total (kvm):</b>	94		
<b>Hyreshus bostad</b>		<b>Hyreshus bostadsmark</b>	
<b>Skatteverkets id:</b>	92852982025	<b>Skatteverkets id:</b>	92872982025
<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	1	<b>Värderingsenhetsnummer:</b>	1
<b>Tax.värde kr:</b>	20 400 000	<b>Tax.värde kr:</b>	18 800 000
<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)</b>	20 400 000	<b>Tax.värde kr:(före ev. just. säregna förh.)</b>	18 800 000
<b>Riktvärdeområde:</b>	1480108	<b>Riktvärdeområde:</b>	1480108
<b>Värdeår:</b>	1970	<b>Byggrätt i kvm:</b>	1 663
<b>Årshyra kr:</b>	1 926 000	<b>Tillhör byggnad:</b>	1
<b>Under uppförande:</b>	Nej		
<b>Ligger på tomt:</b>	92872982025		
<b>Nybyggnadsår:</b>	1901		
<b>Om eller nybyggnadsår:</b>	2000		
<b>Area kvm:</b>	1 388		
<b>Tillhör byggnad:</b>	1		

# Statusutlåtande – Fastighet Olivedal 14:1



## Innehåll

Uppdrag och syfte .....	3
Genomförande .....	4
Allmän beskrivning.....	4
Stomme och grund .....	4
Yttertak .....	5
Fasader.....	5
Fönster .....	5
Avloppssystem .....	5
Värmesystem .....	6
Ventilation.....	6
Elinstallationer .....	6
Bedömt underhåll kommande 10 år .....	7
Samlad teknisk bedömning .....	10
Upplysningar .....	10

**Adress:** Nordhemsgatan 56, Göteborg

**Fastighetsbeteckning:** Olivedal 14:1

**Byggår:** 1904

**Boarea:** ca 1 388 m<sup>2</sup>

**Lokalarea:** ca 104 m<sup>2</sup>

**Grundläggning:** Sten & Betong

**Stomme:** Betong

**Fasad:** Puts, tegel & plåt

**Fönster:** Träfönster

**Tak:** Valsad plåt

**Ventilation:** Mekanisk frånluft

**Uppvärmning:** Fjärrvärme

**Vatten:** Kommunalt

## Uppdrag och syfte

En teknisk genomgång har utförts av byggnaden på fastigheten Olivedal 14:1 i syfte att ge en översiktlig bild av fastighetens tekniska status.

Utlåtandet syftar till att redovisa byggnadens huvudsakliga konstruktioner och installationer samt ge en övergripande bedömning av deras skick och framtida underhållsbehov.

Genomgången omfattar bland annat:

- tak och fasader
- fönster och klimatskal
- installationer för värme, ventilation samt vatten och avlopp
- elinstallationer

Bedömningen avser byggnadens övergripande tekniska funktion och inte enskilda lägenheters invändiga standard.

## Genomförande

Den tekniska genomgången baseras på en okulär kontroll av fastigheten där tillgängliga delar av byggnaden och dess installationer har granskats.

Kontrollen omfattar i huvudsak:

- gemensamma utrymmen
- tekniska installationer
- byggnadens stomme och klimatskal

Bedömningarna baseras på vad som varit möjligt att observera vid genomgångstillfället.

## Allmän beskrivning

Fastigheten Olivedal 14:1 utgörs av ett flerbostadshus uppfört år 1904. Byggnaden innehåller huvudsakligen bostäder samt lokalyta i bottenplan.

En statuskontroll av fastigheten har genomförts i syfte att bedöma byggnadens tekniska skick samt identifiera behov av framtida underhållsåtgärder. Bedömningen omfattar byggnadens huvudsakliga konstruktionsdelar samt installationer såsom tak, fasader, fönster, VVS-system, ventilation och elinstallationer.

Fastigheten är av äldre karaktär men uppvisar ett i huvudsak funktionellt skick med normalt förekommande underhållsbehov för byggnader från motsvarande byggperiod.

## Stomme och grund

Byggnaden är uppförd med en bärande konstruktion typisk för byggnader från början av 1900-talet, huvudsakligen murverk med bjälklag i trä och betong.

Vid genomförd statusbesiktning har inga indikationer på allvarliga brister i den bärande konstruktionen eller grundläggningen noterats.

### **Bedömning:**

Stomme och grund bedöms vara i stabilt och fungerande skick.

## Yttertak

Yttertaket består av plåtbeklädnad. Vid statusbesiktningen har takets ytskikt bedömts vara i brukbart skick och inga spår av läckage har identifierats. Dock i behov av att målas.

Underhållsåtgärder såsom målning och översyn av plåttak är att förvänta över tid för att säkerställa fortsatt skydd mot väderpåverkan och bibehållen livslängd.

### **Bedömning:**

Taket bedöms vara i fungerande skick men kräver löpande underhåll i enlighet med normala underhållsintervall.

## Fasader

Fastighetens fasader består huvudsakligen av putsade ytor samt inslag av plåtbeklädnad.

Vid genomgång noterades inget avvikande. Fasaden är i behov av normalt löpande underhåll, exempelvis målning samt översyn av sockelpartier.

### **Bedömning:**

Fasaderna bedöms vara i normalt skick men med behov av successivt underhåll för att bibehålla byggnadens klimatskydd och estetiska skick.

## Fönster

Fastigheten är utrustad med träfönster med dubbelglas.

Vid genomgången bedöms fönstren vara funktionella i gott skick, men som för alla fönster föreligger ett naturligt behov av löpande underhåll och eventuellt framtida utbyte i takt med att komponenterna når slutet av sin tekniska livslängd.

### **Bedömning:**

Fönstren bedöms vara i väl fungerande skick.

## Avloppssystem

Avloppssystemet har vid statusbesiktningen identifierats som en komponent där underhållsåtgärder kan bli aktuella över tid.

Renovering av avloppsledningar genom exempelvis relining är en vanlig åtgärd i fastigheter av denna ålder för att förlänga rörsystemets livslängd.

### **Bedömning:**

Avloppssystemet bedöms vara i driftbart skick men bör omfattas av framtida underhåll.

## Värmesystem

Fastigheten är utrustad med fjärrvärme och ett vattenburet värmesystem med radiatorer.

Vid genomgången bedöms värmesystemet vara i drift och funktionellt. Optimeringsåtgärder såsom injustering av systemet och successivt byte av komponenter kan vara aktuella för att säkerställa effektiv drift.

### **Bedömning:**

Värmesystemet bedöms vara funktionellt och utbytt runt 2010 enligt notering på värmeväxlare.

## Ventilation

Ventilationssystemet består av mekanisk frånluftsventilation.

Vid genomgången bedöms ventilationssystemet fungera, men löpande underhåll såsom kanalrensning och eventuellt utbyte av fläktar kan vara aktuellt över tid.

### **Bedömning:**

Ventilationssystemet bedöms vara i fungerande skick.

## Elinstallationer

Elinstallationerna omfattar fastighetscentral, belysning i gemensamma utrymmen samt installationer för fastighetens drift. Ojordade eluttag förekommer vilket bör ses över med tiden.

Vid genomgången bedöms installationerna vara funktionella. Moderniseringar såsom byte till energieffektiv belysning och uppgradering av elcentraler kan förekomma i takt med teknisk utveckling.

### **Bedömning:**

Elsystemet bedöms vara i fungerande skick.

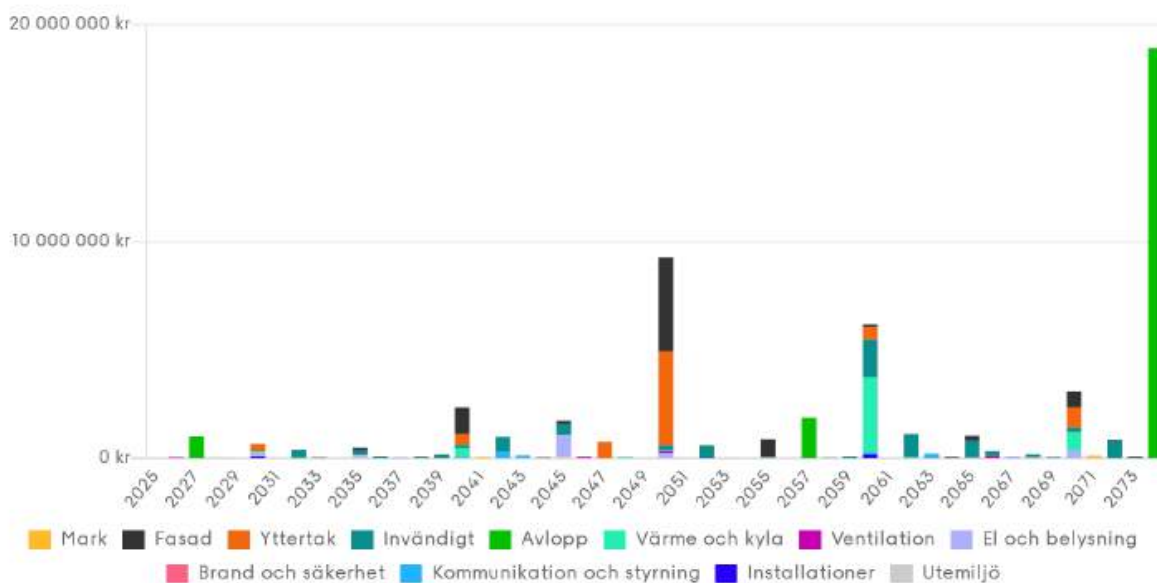
## Bedömt underhåll kommande 10 år

För att säkerställa fastighetens långsiktiga funktion och värde kommer planerade underhållsåtgärder att genomföras löpande. De åtgärder som bedöms vara aktuella under de kommande tio åren redovisas i tabellen nedan.

Den enskilt största planerade åtgärden under den närmaste perioden avser renovering av avloppssystemet genom relining av avloppsstammar. Åtgärden syftar till att förlänga rörsystemets tekniska livslängd och säkerställa fortsatt drift utan behov av ett mer omfattande stambyte.

Utöver detta omfattar de planerade åtgärderna främst normalt underhåll av byggnadens klimatskal samt tekniska installationer. Den fullständiga planeringen av fastighetens underhåll framgår av den långsiktiga underhållsplanen, vilken sträcker sig fram till år 2074 och fungerar som ett strategiskt underlag för fastighetens förvaltning över tid.

Totala utgifter per kategori och år



**2026**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation	Lägenheter (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	58 000 kr
					<b>58 000 kr</b>

**2027**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	Avlopp	Samtliga (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	1 030 000 kr
					<b>1 030 000 kr</b>

**2028**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Laga stentrappa utomhus	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	23 000 kr
					<b>23 000 kr</b>

**2030**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning	El och belysning	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	98 000 kr
Byta dagvattenbrunn	Avlopp	Innergård (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	43 000 kr
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	4 000 kr
Byta ventilationsfläkt/frånluftsfläkt (ca 0,5 m <sup>3</sup> /s)	Installationer	Trapphus (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	106 000 kr
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	5 000 kr
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	44 000 kr
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	15 000 kr
Injustera värmesystem, per lägenhet	Värme och kyla	Lägenheter (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	36 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	301 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	24 000 kr
					<b>674 000 kr</b>

## 2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	Fasad	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	13 000 kr
Byta grovtvättmaskin för gemensam tvättstuga (ca 15 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	237 000 kr
Byta kanalfläkt	Ventilation	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	25 år	Planerad	5 000 kr
Byta radiator/element	Värme och kyla	Trapphus (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	28 000 kr
Byta torkskåp (ca 8 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	52 000 kr
Byta torktumlare för gemensam tvättstuga (ca 10 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	79 000 kr

415 000 kr

## 2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dörrstängare/dörrbroms innerdörr	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	6 000 kr
Foga om sockel granit	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	35 000 kr

42 000 kr

## 2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	5 000 kr
Byta cykelställ	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	27 000 kr
Byta elcentral/fastighetscentral bostäder (matning ca 125 A, ca 60 grupper)	El och belysning	Undercentral (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	109 000 kr
Byta trädörr (inkl. drev, smyg, foder)	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	28 000 kr
Laga stentrappa inomhus	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	23 000 kr
Måla fasadplåt	Fasad	Fasad Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	111 000 kr
Måla smidesräcke/stålräcke	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	23 000 kr
Slipa stentrappa inomhus	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	174 000 kr

500 000 kr

## 2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dörr lägenhetsförråd metallnät	Invändigt	Källare (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	113 000 kr

113 000 kr

## Samlad teknisk bedömning

Den genomförda statusbedömningen visar att fastigheten Olivedal 14:1 är i funktionellt skick med normalt förekommande underhållsbehov för en byggnad uppförd i början av 1900-talet.

De huvudsakliga byggnadsdelarna såsom stomme, tak, fasader och installationer bedöms vara i gott brukbart skick. Vissa komponenter kommer över tid att kräva planerat underhåll eller successivt utbyte i enlighet med deras tekniska livslängd.

Sammanfattningsvis bedöms fastigheten vara tekniskt fungerande och långsiktigt förvaltningsbar, förutsatt att normalt underhåll genomförs.

## Upplysningar

Statusbedömningen baseras på platsbesök som utfördes 2025-09-17.

Detta utlåtande är upprättat som en övergripande teknisk statusbedömning av fastigheten baserad på tillgänglig information och okulär genomgång av tillgängliga delar av byggnaden. Dokumentet ersätter inte den undersökningsplikt som en köpare har enligt jordabalken. Eventuella dolda fel eller brister som inte varit möjliga att identifiera vid genomgången vid platsbesök omfattas därför inte av detta utlåtande.

Bedömningar av framtida underhåll baseras på generella tekniska livslängder för respektive byggnadsdel och installation samt komponentens nuvarande skick. Kostnader är uppskattade

De kostnader som anges för planerade underhållsåtgärder utgör uppskattade kostnadsnivåer baserade på erfarenhetsvärden och generella schabloner för motsvarande arbeten. Kostnaderna ska därför inte betraktas som exakta utan som indikativa bedömningar av storleksordningen för respektive åtgärd. I kostnadsbedömningen har en antagen årlig indexuppräkningsom 2% beaktats för att spegla en normal utveckling av bygg och entreprenadkostnader över tid.

Upprättad av: *Adam Björnlinger*

---

Datum: 2025-09-17



# Underhållsplan

År 2025 till 2074

Coeli Olivedal 14:1

Olivedal 14:1

Datum för utskrift: 2025-10-13



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima. Läs mer på [www.planima.se](http://www.planima.se)

## Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	23
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	29
Kommentarer	63
Åtgärdshistorik	65
Ekonomisk analys	67
Hållbarhet	71

# Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Olivedal 14:1
Startår	2025
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	Exklusive moms
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2025
Filter	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>År:</b> 2025 - 2074</li><li>• <b>Utgiftstyp:</b> Alla åtgärder</li></ul>



# Om fastigheten

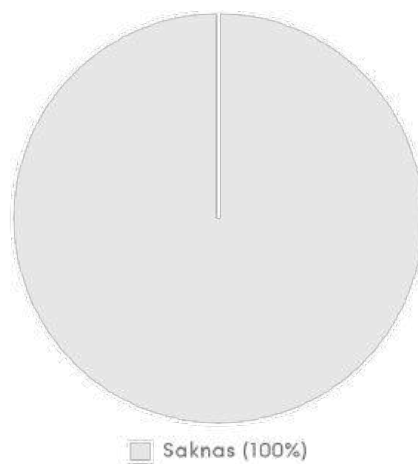
Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

## Olivedal 14:1



Adress	Nordhemsgatan 56 413 09 Göteborg
Boarea (BOA)	1388 m <sup>2</sup>
Lokalarea (LOA)	104 m <sup>2</sup>
Byggår	1904

### FÖRDELNING AV ENERGIKLASSER

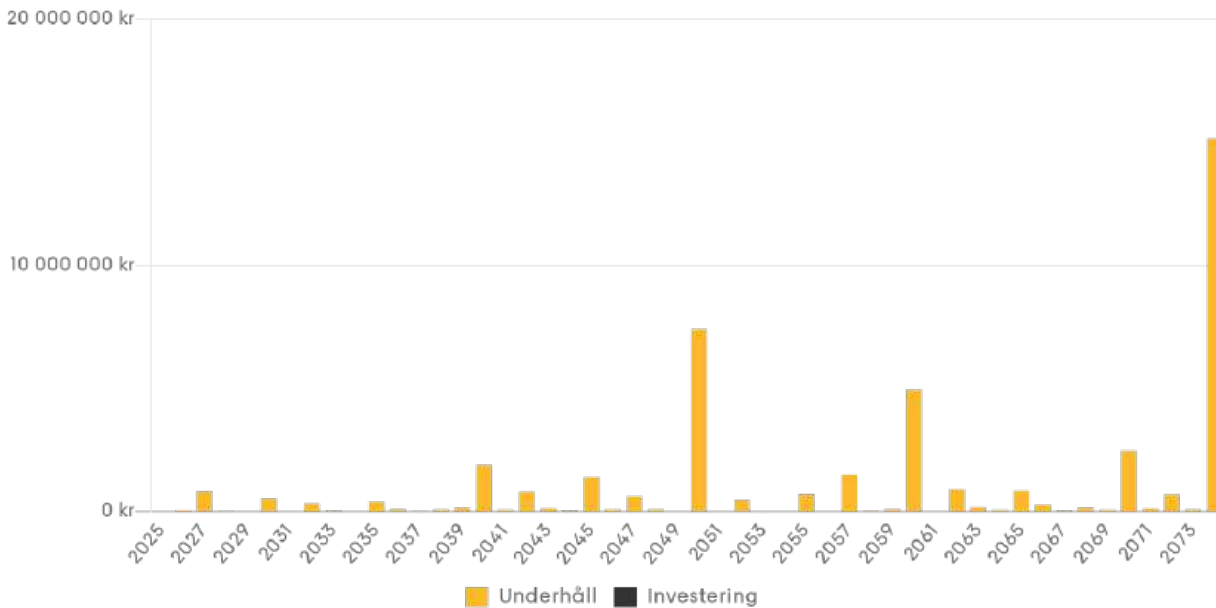




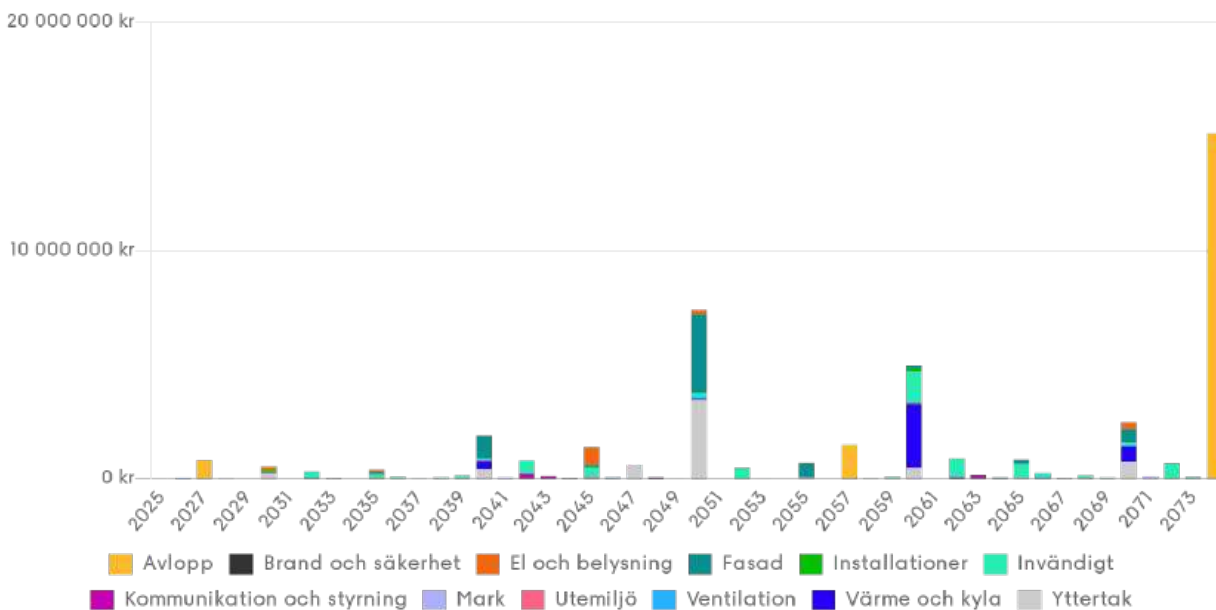
# Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

## Totala utgifter per utgiftstyp och år



## Totala utgifter per kategori och år



2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation	Lägenheter (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	46 000 kr

46 000 kr

## 2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	Avlopp	Samtliga (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	824 000 kr

**824 000 kr**

## 2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Laga stentrappa utomhus	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	18 000 kr

**18 000 kr**

## 2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning	El och belysning	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	78 000 kr
Byta dagvattenbrunn	Avlopp	Innergård (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	34 000 kr
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	3 000 kr
Byta ventilationsfläkt/frånluftsfläkt (ca 0,5 m <sup>3</sup> /s)	Installationer	Trapphus (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	85 000 kr
Byta/reovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	35 000 kr
Byta/reovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	12 000 kr
Byta/reovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	4 000 kr
Injustera värmesystem, per lägenhet	Värme och kyla	Lägenheter (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	28 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	19 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	240 000 kr

**539 000 kr**

## 2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	Fasad	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	10 000 kr
Byta grovtvättmaskin för gemensam tvättstuga (ca 15 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	190 000 kr
Byta kanalfläkt	Ventilation	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	25 år	Planerad	4 000 kr
Byta radiator/element	Värme och kyla	Trapphus (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	23 000 kr
Byta torkskåp (ca 8 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	42 000 kr
Byta torktumlare för gemensam tvättstuga (ca 10 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	63 000 kr

**332 000 kr**

## 2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta dörrstängare/dörrbroms innerdörr	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	5 000 kr
Foga om sockel granit	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	28 000 kr

**33 000 kr**

## 2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	4 000 kr
Byta cykelställ	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	21 000 kr
Byta elcentral/fastighetscentral bostäder (matning ca 125 A, ca 60 grupper)	El och belysning	Undercentral (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	87 000 kr
Byta trädörr (inkl. drev, smyg, foder)	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	22 000 kr
Laga stentrappa inomhus	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	18 000 kr
Måla fasadplåt	Fasad	Fasad Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	88 000 kr
Måla smidesräcke/stålräcke	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	19 000 kr
Slipa stentrappa inomhus	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	139 000 kr

**400 000 kr**

## 2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta dörr lägenhetsförråd metallnät	Invändigt	Källare (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	90 000 kr

**90 000 kr**

## 2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	Installationer	Undercentral (Huvudbyggnad)	15 år	Planerad	17 000 kr

**17 000 kr**

## 2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta dörrblad och karm innerdörr	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	64 000 kr
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	Fasad	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	12 000 kr

**76 000 kr**

## 2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta brandklassad innerdörr inkl karm	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	64 000 kr
Byta brandsläckare vägghängd	Brand och säkerhet	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	2 000 kr
Byta dörrblad och karm innerdörr	Invändigt	Lokal (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	26 000 kr
Byta rabattkant/planteringskant	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	5 000 kr
Måla väggar och tak, större utrymme (golvyta 20+ m2, pris baserat på golvyta)	Invändigt	Lokal (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	55 000 kr

**152 000 kr**

## 2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	2 000 kr
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (0-1 m2)	Fasad	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	81 000 kr
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)	Fasad	Fasad Öst (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	746 000 kr
Byta DUC (datoriserad undercentral)	Kommunikation och styrning	Undercentral (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	47 000 kr
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 100 kW värmeeffekt, ca 20 lgh)	Värme och kyla	Undercentral (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	341 000 kr
Byta fönsterdörr aluminiumklädd trädörr 3-glas	Fasad	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	74 000 kr
Byta handledare trappa ek	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	95 000 kr
Byta ljuskupol/lanternin	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	98 000 kr
Byta träplank	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	66 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	293 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	23 000 kr
Renovera dubbeldörr trä	Fasad	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	19 000 kr

**1 886 000 kr**

## 2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Lägga om asfalt (små ytor)	Mark	Innergård (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	63 000 kr

**63 000 kr**

## 2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta internt fastighetsnät, nätverkskabel Cat 6 (flerbostadshus, pris per lägenhet)	Kommunikation och styrning	Undercentral (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	222 000 kr
Byta nätverksswitch	Kommunikation och styrning	Undercentral (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	15 000 kr
Måla handledare trappa	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	8 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	559 000 kr

**804 000 kr**

## 2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	3 000 kr
Byta porttelefon	Kommunikation och styrning	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	60 000 kr
Byta porttelefon	Kommunikation och styrning	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	60 000 kr

**122 000 kr**

## 2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Måla (avfärga) putsfasad	Fasad	Fasad Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	38 000 kr

**38 000 kr**

## 2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta elstammar/elstigare (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	El och belysning	Undercentral (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	794 000 kr
Byta lägenhetsdörr	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	412 000 kr
Byta smidesräcke/stålräcke	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	56 000 kr
Måla fasadplåt	Fasad	Fasad Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	108 000 kr
Måla smidesräcke/stålräcke	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	23 000 kr

**1 393 000 kr**

## 2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	3 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation	Lägenheter (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	69 000 kr

**72 000 kr**

## 2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta balkongräcke/balkongfront stål/plåt	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	71 000 kr
Byta dubbel fönsterdörr/balkongdörr aluminiumklädd trädörr 3-glas	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	289 000 kr
Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	143 000 kr
Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	71 000 kr
Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	48 000 kr

**622 000 kr**

## 2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta radiator/element	Värme och kyla	Lokal (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	52 000 kr
Laga stentrappa utomhus	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	27 000 kr

**79 000 kr**

## 2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	3 000 kr
Byta brandsläckare vägghängd	Brand och säkerhet	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	3 000 kr

**6 000 kr**

## 2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (0-1 m2)	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	337 000 kr
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)	Fasad	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	1 104 000 kr
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)	Fasad	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	877 000 kr
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)	Fasad	Fasad Innergård (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	910 000 kr
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning	El och belysning	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	117 000 kr
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	5 000 kr
Byta fotplåt	Fasad	Samtliga (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	49 000 kr
Byta takplåt (skivtäckning, inkl underlagsspapp och läkt)	Yttertak	Innergård (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	202 000 kr
Byta takplåt (skivtäckning, inkl underlagsspapp och läkt)	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	2 541 000 kr
Byta ventilationsaggregat lägenhet/lägenhetsaggregat (FTX)	Ventilation	Lokal (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	81 000 kr
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	17 000 kr
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	6 000 kr
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	52 000 kr
Foga om tegelfasad	Fasad	Samtliga (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	162 000 kr
Injustera värmesystem, per lägenhet	Värme och kyla	Lägenheter (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	42 000 kr
Laga putsfasad (enstaka sprickor)	Fasad	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	45 000 kr
Laga putsfasad (enstaka sprickor)	Fasad	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	41 000 kr
Måla (avfärga) putsfasad	Fasad	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	144 000 kr
Måla (avfärga) putsfasad	Fasad	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	130 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	28 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	357 000 kr
Renovera komplett RWC/toaletterum tillgänglighetsanpassat (ca 5 m2)	Invändigt	Lokal (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	162 000 kr

**7 411 000 kr**

**2052**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	3 000 kr
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	Fasad	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	15 000 kr
Byta grovtvättmaskin för gemensam tvättstuga (ca 15 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	282 000 kr
Byta torkskåp (ca 8 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	62 000 kr
Byta torktumlare för gemensam tvättstuga (ca 10 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	94 000 kr
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	Installationer	Undercentral (Huvudbyggnad)	15 år	Planerad	23 000 kr

**478 000 kr**
**2053**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta dörrstängare/dörrbroms innerdörr	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	7 000 kr

**7 000 kr**
**2055**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	3 000 kr
Byta belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	6 000 kr
Byta fasadplåt	Fasad	Fasad Innergård (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	427 000 kr
Byta hänggränna	Fasad	Fasad Innergård (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	8 000 kr
Byta stuprör	Fasad	Fasad Innergård (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	45 000 kr
Byta stuprör	Fasad	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	27 000 kr
Laga stentrappa inomhus	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	27 000 kr
Måla fasadplåt	Fasad	Fasad Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	132 000 kr
Måla smidesräcke/stålräcke	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	28 000 kr

**703 000 kr**

## 2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta kanalfläkt	Ventilation	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	25 år	Planerad	7 000 kr
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	Avlopp	Samtliga (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	1 493 000 kr
					<b>1 500 000 kr</b>

## 2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	3 000 kr
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	Fasad	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	17 000 kr
					<b>21 000 kr</b>

## 2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta brandsläckare vägghängd	Brand och säkerhet	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	3 000 kr
Måla väggar och tak, större utrymme (golvyta 20+ m2, pris baserat på golvyta)	Invändigt	Lokal (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	82 000 kr
					<b>85 000 kr</b>

## 2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta DUC (datoriserad undercentral)	Kommunikation och styrning	Undercentral (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	70 000 kr
Byta träplank	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	99 000 kr
Byta vattenrör/tappvattenledningar i hel lägenhet	Invändigt	Samtliga (Huvudbyggnad)	50 år	Planerad	1 386 000 kr
Byta ventilationsfläkt/frånluftsfläkt (ca 0,5 m3/s)	Installationer	Trapphus (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	154 000 kr
Byta värmeledningar (flerbostadshus, pris per lägenhet)	Värme och kyla	Samtliga (Huvudbyggnad)	60 år	Planerad	2 772 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	35 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	436 000 kr
					<b>4 951 000 kr</b>

## 2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	4 000 kr

**4 000 kr**

## 2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta nätverksswitch	Kommunikation och styrning	Undercentral (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	23 000 kr
Byta radiator/element	Värme och kyla	Trapphus (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	41 000 kr
Måla handledare trappa	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	11 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	831 000 kr

**906 000 kr**

## 2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta porttelefon	Kommunikation och styrning	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	89 000 kr
Byta porttelefon	Kommunikation och styrning	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	89 000 kr

**177 000 kr**

## 2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	4 000 kr
Måla (avfärga) putsfasad	Fasad	Fasad Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	57 000 kr

**61 000 kr**

## 2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta lägenhetsdörr	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	612 000 kr
Byta trädörr (inkl. drev, smyg, foder)	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	40 000 kr
Måla fasadplåt	Fasad	Fasad Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	160 000 kr
Måla smidesräcke/stålräcke	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	34 000 kr

**847 000 kr**

## 2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta dörr lägenhetsförråd metallnät	Invändigt	Källare (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	164 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation	Lägenheter (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	103 000 kr

**266 000 kr**

## 2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	4 000 kr
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	Installationer	Undercentral (Huvudbyggnad)	15 år	Planerad	30 000 kr

**34 000 kr**

## 2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta dörrblad och karm innerdörr	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	116 000 kr
Laga stentrappa utomhus	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	40 000 kr

**156 000 kr**

## 2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta brandsläckare vägghängd	Brand och säkerhet	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	4 000 kr
Byta dörrblad och karm innerdörr	Invändigt	Lokal (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	47 000 kr
Byta rabattkant/planteringskant	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	9 000 kr

**61 000 kr**

## 2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	4 000 kr
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning	El och belysning	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	173 000 kr
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	7 000 kr
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 100 kW värmeeffekt, ca 20 lgh)	Värme och kyla	Undercentral (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	617 000 kr
Byta handledare trappa ek	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	172 000 kr
Byta ljuskupol/lanternin	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	177 000 kr
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	26 000 kr
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Innergård (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	77 000 kr
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	El och belysning	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	9 000 kr
Injustera värmesystem, per lägenhet	Värme och kyla	Lägenheter (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	63 000 kr
Laga putsfasad (enstaka sprickor)	Fasad	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	67 000 kr
Laga putsfasad (enstaka sprickor)	Fasad	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	60 000 kr
Måla (avfärga) putsfasad	Fasad	Fasad Norr (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	193 000 kr
Måla (avfärga) putsfasad	Fasad	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	215 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Innergård (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	42 000 kr
Måla takplåt	Yttertak	Tak (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	531 000 kr
Renovera dubbeldörr trä	Fasad	Fasad Väst (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	35 000 kr

**2 468 000 kr**

## 2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Lägga om asfalt (små ytor)	Mark	Innergård (Huvudbyggnad)	30 år	Planerad	115 000 kr

**115 000 kr**

## 2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	Fasad	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	23 000 kr
Byta grovtvättmaskin för gemensam tvättstuga (ca 15 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	418 000 kr
Byta torkskåp (ca 8 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	92 000 kr
Byta torktumlare för gemensam tvättstuga (ca 10 kg)	Invändigt	Tvättstuga (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	139 000 kr
Måla handledare trappa	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	10 år	Planerad	14 000 kr

**686 000 kr**

## 2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Beskära buskar	Utemiljö	Innergård (Huvudbyggnad)	3 år	Planerad	5 000 kr
Byta dörrstängare/dörrbroms innerdörr	Invändigt	Trapphus (Huvudbyggnad)	20 år	Planerad	11 000 kr
Foga om sockel granit	Fasad	Innergård (Huvudbyggnad)	40 år	Planerad	63 000 kr

**78 000 kr**

## 2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Exkl. moms
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	Avlopp	Lägenheter (Huvudbyggnad)	60 år	Planerad	15 152 000 kr

**15 152 000 kr**

# Åtgärder per kategori

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

## Avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Innergård (Huvudbyggnad)</b>							
Byta dagvattenbrunn	2030	50 år		2	st	14 000 kr	<b>34 000 kr</b>
<b>Lägenheter (Huvudbyggnad)</b>							
Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	2074	60 år		18	st	290 000 kr	<b>15 152 000 kr</b>
<b>Samtliga (Huvudbyggnad)</b>							
Relina avloppsstammar/avloppsrör (relining), pris per lägenhet	2027	30 år		18	st	40 000 kr	<b>824 000 kr</b>

## Brand och säkerhet

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Tvättstuga (Huvudbyggnad)</b>							
Byta brandsläckare vägghängd	2039	10 år		1	st	1 600 kr	<b>2 000 kr</b>

## El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Fasad Norr (Huvudbyggnad)</b>							
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	2030	20 år		3	st	3 200 kr	<b>12 000 kr</b>
<b>Fasad Väst (Huvudbyggnad)</b>							
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	2030	20 år		1	st	3 200 kr	<b>4 000 kr</b>
<b>Innergård (Huvudbyggnad)</b>							
Byta belysningsarmatur LED utomhus	2035	20 år		1	st	3 200 kr	<b>4 000 kr</b>
Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus	2030	20 år		9	st	3 200 kr	<b>35 000 kr</b>
<b>Trapphus (Huvudbyggnad)</b>							
Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning	2030	20 år		17	st	3 800 kr	<b>78 000 kr</b>
<b>Undercentral (Huvudbyggnad)</b>							
Byta elcentral/fastighetscentral bostäder (matning ca 125 A, ca 60 grupper)	2035	50 år		1	st	65 000 kr	<b>87 000 kr</b>
Byta elstammar/elstigare (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)	2045	50 år		18	st	27 000 kr	<b>794 000 kr</b>

## Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Fasad Innergård (Huvudbyggnad)</b>							
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)	2050	50 år		28	st	18 000 kr	910 000 kr
Byta fasadplåt	2055	40 år		165	m2	1 300 kr	427 000 kr
Byta hängränna	2055	30 år		6	m	700 kr	8 000 kr
Byta stuprör	2055	30 år		32	m	700 kr	45 000 kr
Måla (avfärga) putsfasad	2044	20 år		60	m2	400 kr	38 000 kr
Måla fasadplåt	2035	10 år		165	m2	400 kr	88 000 kr
<b>Fasad Norr (Huvudbyggnad)</b>							
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)	2050	50 år		27	st	18 000 kr	877 000 kr
Byta fönsterdörr aluminiumklädd trädörr 3-glas	2040	50 år		2	st	25 000 kr	74 000 kr
Laga putsfasad (enstaka sprickor)	2050	20 år		45	m2	500 kr	41 000 kr
Måla (avfärga) putsfasad	2050	20 år		180	m2	400 kr	130 000 kr
<b>Fasad Väst (Huvudbyggnad)</b>							
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (0-1 m2)	2040	50 år		5	st	11 000 kr	81 000 kr
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)	2050	50 år		34	st	18 000 kr	1 104 000 kr
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	2038	20 år		3	st	2 700 kr	12 000 kr
Byta stuprör	2055	30 år		19	m	700 kr	27 000 kr
Laga putsfasad (enstaka sprickor)	2050	20 år		50	m2	500 kr	45 000 kr
Måla (avfärga) putsfasad	2050	20 år		200	m2	400 kr	144 000 kr
Renovera dubbeldörr trä	2040	30 år		1	st	13 000 kr	19 000 kr
<b>Fasad Öst (Huvudbyggnad)</b>							
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)	2040	50 år		28	st	18 000 kr	746 000 kr
<b>Innergård (Huvudbyggnad)</b>							
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	2030	20 år		1	st	2 700 kr	3 000 kr
Byta trädörr (inkl. drev, smyg, foder)	2035	30 år		1	st	16 600 kr	22 000 kr
Byta träplank	2040	20 år		28	m2	1 600 kr	66 000 kr
Foga om sockel granit	2033	40 år		20	m2	1 100 kr	28 000 kr
<b>Samtliga (Huvudbyggnad)</b>							
Byta fotplåt	2050	40 år		39	m	700 kr	49 000 kr
Foga om tegelfasad	2050	30 år		100	m2	900 kr	162 000 kr
<b>Trapphus (Huvudbyggnad)</b>							
Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr	2032	20 år		3	st	2 700 kr	10 000 kr

## Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Trapphus (Huvudbyggnad)</b>							
Byta ventilationsfläkt/frånluftsfläkt (ca 0,5 m3/s)	2030	30 år		2	st	35 000 kr	85 000 kr
<b>Undercentral (Huvudbyggnad)</b>							
Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)	2037	15 år		2	st	6 000 kr	17 000 kr

## Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Källare (Huvudbyggnad)</b>							
Byta dörr lägenhetsförråd metallnät	2036	30 år		20	st	3 300 kr	90 000 kr
<b>Lokal (Huvudbyggnad)</b>							
Byta dörrblad och karm innerdörr	2039	30 år		2	st	9 000 kr	26 000 kr
Måla väggar och tak, större utrymme (golvyta 20+ m2, pris baserat på golvyta)	2039	20 år		63	m2	600 kr	55 000 kr
Renovera komplett RWC/toaletterum tillgänglighetsanpassat (ca 5 m2)	2050	30 år		1	st	90 000 kr	162 000 kr
<b>Samtliga (Huvudbyggnad)</b>							
Byta vattenrör/tappvattenledningar i hel lägenhet	2060	50 år		18	st	35 000 kr	1 386 000 kr
<b>Trapphus (Huvudbyggnad)</b>							
Byta brandklassad innerdörr inkl karm	2039	40 år		2	st	22 000 kr	64 000 kr
Byta dörrblad och karm innerdörr	2038	30 år		5	st	9 000 kr	64 000 kr
Byta dörrstängare/dörrbroms innerdörr	2033	20 år		2	st	1 900 kr	5 000 kr
Byta handledare trappa ek	2040	30 år		40	m	1 600 kr	95 000 kr
Byta lägenhetsdörr	2045	20 år		18	st	14 000 kr	412 000 kr
Laga stentrappa inomhus	2035	20 år		5	m2	2 700 kr	18 000 kr
Måla handledare trappa	2042	10 år		45	m	110 kr	8 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	2042	20 år		11	st	33 000 kr	559 000 kr
Slipa stentrappa inomhus	2035	40 år		65	m2	1 600 kr	139 000 kr
<b>Tvättstuga (Huvudbyggnad)</b>							
Byta grovtvättmaskin för gemensam tvättstuga (ca 15 kg)	2032	20 år		2	st	75 000 kr	190 000 kr
Byta torkskåp (ca 8 kg)	2032	20 år		1	st	33 000 kr	42 000 kr
Byta torktumlare för gemensam tvättstuga (ca 10 kg)	2032	20 år		1	st	50 000 kr	63 000 kr

## Kommunikation och styrning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Fasad Norr (Huvudbyggnad)</b>							
Byta porttelefon	2043	20 år		1	st	38 000 kr	60 000 kr
<b>Fasad Väst (Huvudbyggnad)</b>							
Byta porttelefon	2043	20 år		1	st	38 000 kr	60 000 kr
<b>Undercentral (Huvudbyggnad)</b>							
Byta DUC (datoriserad undercentral)	2040	20 år		1	st	32 000 kr	47 000 kr
Byta internt fastighetsnät, nätverkskabel Cat 6 (flerbostadshus, pris per lägenhet)	2042	40 år		18	st	8 000 kr	222 000 kr
Byta nätverksswitch	2042	20 år		2	st	5 000 kr	15 000 kr

## Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Innergård (Huvudbyggnad)</b>							
Lägga om asfalt (små ytor)	2041	30 år		60	m2	700 kr	<b>63 000 kr</b>

## Utemiljö

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Innergård (Huvudbyggnad)</b>							
Beskära buskar	2040	3 år		4	m2	400 kr	<b>2 000 kr</b>
Byta cykelställ	2035	40 år		10	m	1 600 kr	<b>21 000 kr</b>
Byta rabattkant/planteringskant	2039	30 år		8	m	450 kr	<b>5 000 kr</b>
Byta smidesräcke/stålräcke	2045	40 år		9	m	3 800 kr	<b>56 000 kr</b>
Laga stentrappa utomhus	2028	20 år		13	m2	1 200 kr	<b>18 000 kr</b>
Måla smidesräcke/stålräcke	2035	10 år		20	m	700 kr	<b>19 000 kr</b>

## Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Lokal (Huvudbyggnad)</b>							
Byta ventilationsaggregat lägenhet/lägenhetsaggregat (FTX)	2050	30 år		1	st	45 000 kr	<b>81 000 kr</b>
<b>Lägenheter (Huvudbyggnad)</b>							
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2026	20 år		18	st	2 300 kr	<b>46 000 kr</b>
<b>Tvättstuga (Huvudbyggnad)</b>							
Byta kanalfläkt	2032	25 år		1	st	3 400 kr	<b>4 000 kr</b>

## Värme och kyla

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Lokal (Huvudbyggnad)</b>							
Byta radiator/element	2048	30 år		5	st	6 000 kr	<b>52 000 kr</b>
<b>Lägenheter (Huvudbyggnad)</b>							
Injustera värmesystem, per lägenhet	2030	20 år		18	st	1 300 kr	<b>28 000 kr</b>
<b>Samtliga (Huvudbyggnad)</b>							
Byta värmeledningar (flerbostadshus, pris per lägenhet)	2060	60 år		18	st	70 000 kr	<b>2 772 000 kr</b>
<b>Trapphus (Huvudbyggnad)</b>							
Byta radiator/element	2032	30 år		3	st	6 000 kr	<b>23 000 kr</b>
<b>Undercentral (Huvudbyggnad)</b>							
Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 100 kW värmeeffekt, ca 20 lgh)	2040	30 år		1	st	230 000 kr	<b>341 000 kr</b>

## Yttertak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Exkl. moms
<b>Innergård (Huvudbyggnad)</b>							
Byta takplåt (skivtäckning, inkl underlagsspapp och läkt)	2050	50 år		35	m2	3 200 kr	<b>202 000 kr</b>
Måla takplåt	2030	10 år		35	m2	450 kr	<b>19 000 kr</b>
<b>Tak (Huvudbyggnad)</b>							
Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (0-1 m2)	2050	50 år		17	st	11 000 kr	<b>337 000 kr</b>
Byta balkongräcke/balkongfront stål/plåt	2047	40 år		12	m	3 500 kr	<b>71 000 kr</b>
Byta dubbel fönsterdörr/balkongdörr aluminiumklädd trädörr 3-glas	2047	50 år		5	st	34 000 kr	<b>289 000 kr</b>
Byta ljuskupol/lanternin	2040	30 år		3	st	22 000 kr	<b>98 000 kr</b>
Byta takplåt (skivtäckning, inkl underlagsspapp och läkt)	2050	50 år		440	m2	3 200 kr	<b>2 541 000 kr</b>
Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)	2047	30 år		4	m2	7 000 kr	<b>48 000 kr</b>
Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)	2047	30 år		6	m2	7 000 kr	<b>71 000 kr</b>
Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)	2047	30 år		12	m2	7 000 kr	<b>143 000 kr</b>
Måla takplåt	2030	10 år		440	m2	450 kr	<b>240 000 kr</b>

# Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

## Rensa ventilationskanal (per lägenhet)

**År:** 2026, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Ventilation  
**Läge:** Lägenheter  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 46 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 18  
**Enhet:** st

Rensning av kanal vid paxfläkt i badrum samt vid övriga don

## Laga stentrappa utomhus

**År:** 2028, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Utemiljö  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 18 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 13  
**Enhet:** m2

Avser stentrappa på innergård



## Byta belysningsarmatur LED med närvarostyrning

**År:** 2030, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 4 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 78 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 17  
**Enhet:** st

Avser belysning på samtliga våningsplan



### Byta dagvattenbrunn

**År:** 2030, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 14 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Avlopp  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 34 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 2  
**Enhet:** st

Byta av dagvattenbrunn som finns på låg-del av innergård. Utförs i samband med asfaltering



### Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr

**År:** 2030, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Avser dörrstängare till cykelrum



### Byta ventilationsfläkt/frånluftsfläkt (ca 0,5 m<sup>3</sup>/s)

**År:** 2030, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 35 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Installationer  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 85 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 2  
**Enhet:** st

Avser byta av fläktarna som sitter 1st i varje trapphus



### Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus

**År:** 2030, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** Fasad Väst  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 4 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Armatur ovanför port



Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus

**År:** 2030, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 35 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 9  
**Enhet:** st

Armaturer placerade på innergård



Byta/renovera belysningsarmatur LED utomhus

**År:** 2030, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** Fasad Norr  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 12 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 3  
**Enhet:** st

Armatur ovanför port och på fasad



### Injustera värmesystem, per lägenhet

**År:** 2030, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Värme och kyla  
**Läge:** Lägenheter  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 28 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 18  
**Enhet:** st

Injustering av radiatorer och termostater för optimal funktion



### Måla takplåt

**År:** 2030, upprepas med 10 års intervall  
**Styckpris:** 500 kr exkl. moms  
**Kategori:** Yttertak  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 19 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 35  
**Enhet:** m2

Avser taket på soprum och cykelrum



### Måla takplåt

**År:** 2030, upprepas med 10 års intervall  
**Styckpris:** 500 kr exkl. moms  
**Kategori:** Yttertak  
**Läge:** Tak  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 240 000 kr exkl. moms

**Antal:** 440  
**Enhet:** m2



### Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr

**År:** 2032, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 10 000 kr exkl. moms

**Antal:** 3  
**Enhet:** st

Avser dörrstängare till trapphus som nås från innergård och Övre Djupedalsgatan

### Byta grovtvättmaskin för gemensam tvättstuga (ca 15 kg)

**År:** 2032, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 75 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Tvättstuga  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 190 000 kr exkl. moms

**Antal:** 2  
**Enhet:** st

Utbyte av tvättmaskiner + elarbete



## Byta kanalfläkt

**År:** 2032, upprepas med 25 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Ventilation  
**Läge:** Tvättstuga  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 4 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Fläkt från Torktumlare och torkskåp

## Byta radiator/element

**År:** 2032, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 6 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Värme och kyla  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 23 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 3  
**Enhet:** st

Byta radiator i båda trapphus.



## Byta torkskåp (ca 8 kg)

**År:** 2032, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 33 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Tvättstuga  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 42 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st



### Byta torktumlare för gemensam tvättstuga (ca 10 kg)

**År:** 2032, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 50 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Tvättstuga  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 63 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st



### Byta dörrstängare/dörrbroms innerdörr

**År:** 2033, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 5 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 2  
**Enhet:** st

Avser dörrstängare till dörrar som leder ner i källare

### Foga om sockel granit

**År:** 2033, upprepas med 40 års intervall  
**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Innegård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 28 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 20  
**Enhet:** m2

Avser fogning och bättring på stenväggar mot innegård.



### Byta belysningsarmatur LED utomhus

**År:** 2035, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 4 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Avser armatur i soptum



### Byta cykelställ

**År:** 2035, upprepas med 40 års intervall  
**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Utemiljö  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 21 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 10  
**Enhet:** m

Cykelställ som finns på innergård



## Byta elcentral/fastighetscentral bostäder (matning ca 125 A, ca 60 grupper)

**År:** 2035, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 65 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** Undercentral  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 87 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Avser el i el/data rum i källaren. Central har kapacitet för ev ventilation eller liknande



## Byta trädörr (inkl. drev, smyg, foder)

**År:** 2035, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 17 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 22 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Avser dörr till cykelrum



### Laga stentrappa inomhus

**År:** 2035, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 18 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 5  
**Enhet:** m2

Görs i samband med slipning av trappa. Uppskattning där behov kan finnas



### Måla fasadplåt

**År:** 2035, upprepas med 10 års intervall  
**Styckpris:** 400 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 88 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 165  
**Enhet:** m2



### Måla smidesräcke/stålräcke

**År:** 2035, upprepas med 10 års intervall  
**Styckpris:** 700 kr exkl. moms  
**Kategori:** Utemiljö  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 19 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 20  
**Enhet:** m

Avser smidesräcke både ovan och i trappan på innergård



### Slipa stentrappa inomhus

**År:** 2035, upprepas med 40 års intervall  
**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 139 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 65  
**Enhet:** m2

Avser trappsteg i båda trapphus



### Byta dörr lägenhetsförråd metallnät

**År:** 2036, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Källare  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 90 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 20  
**Enhet:** st



### Byta vattenmätare (varm- och kallvatten) för individuell mätning (IMD)

**År:** 2037, upprepas med 15 års intervall  
**Styckpris:** 6 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Installationer  
**Läge:** Undercentral  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 17 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 2  
**Enhet:** st

Vattenmätare för kall och varmvatten



## Byta dörrblad och karm innerdörr

**År:** 2038, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 9 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 64 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 5  
**Enhet:** st

Avser dörrar till städ, tvättstuga, UC, och Förråd i källare



## Byta dörrstängare/dörrbroms ytterdörr

**År:** 2038, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Väst  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 12 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 3  
**Enhet:** st

Avser dörrstängare till porten på Nordhemsgatan

## Byta brandklassad innerdörr inkl karm

**År:** 2039, upprepas med 40 års intervall  
**Styckpris:** 22 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 64 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 2  
**Enhet:** st

Avser dörrar som leder från trapphus ner i källare

### Byta brandsläckare vägghängd

**År:** 2039, upprepas med 10 års intervall  
**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Brand och säkerhet  
**Läge:** Tvättstuga  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 2 000 kr exkl. moms

**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Kolsyresläckare som sitter i tvättstuga



### Byta dörrblad och karm innerdörr

**År:** 2039, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 9 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Lokal  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 26 000 kr exkl. moms

**Antal:** 2  
**Enhet:** st



### Byta rabattkant/planteringskant

**År:** 2039, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 500 kr exkl. moms  
**Kategori:** Utemiljö  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 5 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 8  
**Enhet:** m

Avser planteringsyta på innergård



### Måla väggar och tak, större utrymme (golvyta 20+ m2, pris baserat på golvyta)

**År:** 2039, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 600 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Lokal  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 55 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 63  
**Enhet:** m2



### Beskära buskar

**År:** 2040, upprepas med 3 års intervall  
**Styckpris:** 400 kr exkl. moms  
**Kategori:** Utemiljö  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 2 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 4  
**Enhet:** m2

Avser buskar/träd i plantering på innergård



### Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (0-1 m2)

**År:** 2040, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 11 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Väst  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 81 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 5  
**Enhet:** st

Avser källarfönster vid lokal



### Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)

**År:** 2040, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 18 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Öst  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 746 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 28  
**Enhet:** st



### Byta DUC (datoriserad undercentral)

**År:** 2040, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 32 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Kommunikation och styrning  
**Läge:** Undercentral  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 47 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Styr för fjärrvärmecentral



Byta fjärrvärmecentral/undercentral (ca 100 kW värmeeffekt, ca 20 lgh)

**År:** 2040, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 230 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Värme och kyla  
**Läge:** Undercentral  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 341 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Värmeväxlare är daterad med 2010.



Byta fönsterdörr aluminiumklädd trädörr 3-glas

**År:** 2040, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 25 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Norr  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 74 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 2  
**Enhet:** st

Ytterdörr till lokal samt entré Övre Djupedalsgatan 4



### Byta handledare trappa ek

**År:** 2040, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 95 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 40  
**Enhet:** m

Avser båda trapphus



### Byta ljuskupol/lanternin

**År:** 2040, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 22 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Yttertak  
**Läge:** Tak  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 98 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 3  
**Enhet:** st

Avser 3st ljusinsläpp/lanternin på tak



### Byta träplank

**År:** 2040, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 2 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 66 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 28  
**Enhet:** m2

Byta plank på innerväggarna i cyklerum

### Renovera dubbeldörr trä

**År:** 2040, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 13 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Väst  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 19 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Avser port mot Nordhemsgatan



### Lägga om asfalt (små ytor)

**År:** 2041, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 700 kr exkl. moms  
**Kategori:** Mark  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 63 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 60  
**Enhet:** m2

Lägga om asfalten på innergård, båda nivåerna



## Byta internt fastighetsnät, nätverkskabel Cat 6 (flerbostadshus, pris per lägenhet)

**År:** 2042, upprepas med 40 års intervall  
**Styckpris:** 8 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Kommunikation och styrning  
**Läge:** Undercentral  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 222 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 18  
**Enhet:** st

Dra om matning till lägenheter.



## Byta nätverksswitch

**År:** 2042, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 5 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Kommunikation och styrning  
**Läge:** Undercentral  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 15 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 2  
**Enhet:** st

Avser fiber switch

## Måla handledare trappa

**År:** 2042, upprepas med 10 års intervall  
**Styckpris:** 100 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 8 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 45  
**Enhet:** m

Avser båda trapphus,.



## Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)

**År:** 2042, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 33 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 559 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 11  
**Enhet:** st

Avser målning av väggar och tak i trapphus



## Byta porttelefon

**År:** 2043, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 38 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Kommunikation och styrning  
**Läge:** Fasad Väst  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 60 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Vid port Nordhemsgatan

## Byta porttelefon

**År:** 2043, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 38 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Kommunikation och styrning  
**Läge:** Fasad Norr  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 60 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 1  
**Enhet:** st

Vid port Övre Djupedalsgatan

## Måla (avfärga) putsfasad

**År:** 2044, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 400 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 38 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 60  
**Enhet:** m2

I gången mellan innergård och ut mot Nordhemsgatan.

## Byta elstammar/elstigare (elstambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)

**År:** 2045, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 27 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** El och belysning  
**Läge:** Undercentral  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 794 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 18  
**Enhet:** st

Avser all matning och kablage

## Byta lägenhetsdörr

**År:** 2045, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 14 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Trapphus  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 412 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 18  
**Enhet:** st

Avser dörrar till samtliga lägenheter



## Byta smidesräcke/stålräcke

**År:** 2045, upprepas med 40 års intervall  
**Styckpris:** 4 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Utemiljö  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 56 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 9  
**Enhet:** m

Avser smidesräcke på innergård



### Byta balkongräcke/balkongfront stål/plåt

**År:** 2047, upprepas med 40 års intervall  
**Styckpris:** 4 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Yttertak  
**Läge:** Tak  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 71 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 12  
**Enhet:** m

Byte av samtliga räcken till takterrasser i samband med renovering.



### Byta dubbel fönsterdörr/balkongdörr aluminiumklädd trädörr 3-glas

**År:** 2047, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 34 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Yttertak  
**Läge:** Tak  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 289 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 5  
**Enhet:** st



### Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)

**År:** 2047, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 7 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Yttertak  
**Läge:** Tak  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 48 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 4  
**Enhet:** m2



### Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)

**År:** 2047, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 7 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Yttertak  
**Läge:** Tak  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 143 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 12  
**Enhet:** m2



### Byta takterrass komplett (inkl tätskikt)

**År:** 2047, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 7 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Yttertak  
**Läge:** Tak  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 71 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 6  
**Enhet:** m2



### Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (0-1 m2)

**År:** 2050, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 11 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Yttertak  
**Läge:** Tak  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 337 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 17  
**Enhet:** st

Byte av alla fönster på taket i samband med byte av takplåt.



Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)

**År:** 2050, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 18 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 910 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 28  
**Enhet:** st



Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)

**År:** 2050, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 18 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Norr  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 877 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 27  
**Enhet:** st



Byta aluminiumbeklätt träfönster 3-glas (1+ m2)

**År:** 2050, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 18 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Väst  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 1 104 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 34  
**Enhet:** st



### Byta fotplåt

**År:** 2050, upprepas med 40 års intervall  
**Styckpris:** 700 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Samtliga  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 49 000 kr exkl. moms

**Antal:** 39  
**Enhet:** m



### Byta takplåt (skivtäckning, inkl underlagsspapp och läkt)

**År:** 2050, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Yttertak  
**Läge:** Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 202 000 kr exkl. moms

**Antal:** 35  
**Enhet:** m2

Byte av tak på soprum och cykelrum



### Byta takplåt (skivtäckning, inkl underlagsspapp och läkt)

**År:** 2050, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 3 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Yttertak  
**Läge:** Tak  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 2 541 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 440  
**Enhet:** m2

Byte av tak, inklusive soprum och cykelrum



### Foga om tegelfasad

**År:** 2050, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 900 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Samtliga  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 162 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 100  
**Enhet:** m2

Foga om de ytor som behövs i samband med fönsterbyte



### Laga putsfasad (enstaka sprickor)

**År:** 2050, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 500 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Norr  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 41 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 45  
**Enhet:** m2

Avser lagning av ev sprickor i fasad



### Laga putsfasad (enstaka sprickor)

**År:** 2050, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 500 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Väst  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 45 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 50  
**Enhet:** m2



### Måla (avfärga) putsfasad

**År:** 2050, upprepas med 20 års intervall  
**Styckpris:** 400 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Väst  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 144 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 200  
**Enhet:** m2



### Byta fasadplåt

**År:** 2055, upprepas med 40 års intervall  
**Styckpris:** 1 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 427 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 165  
**Enhet:** m2



### Byta hänggränna

**År:** 2055, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 700 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 8 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 6  
**Enhet:** m



### Byta stuprör

**År:** 2055, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 700 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Innergård  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 45 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 32  
**Enhet:** m



## Byta stuprör

**År:** 2055, upprepas med 30 års intervall  
**Styckpris:** 700 kr exkl. moms  
**Kategori:** Fasad  
**Läge:** Fasad Väst  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 27 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 19  
**Enhet:** m



## Byta vattenrör/tappvattenledningar i hel lägenhet

**År:** 2060, upprepas med 50 års intervall  
**Styckpris:** 35 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Invändigt  
**Läge:** Samtliga  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 1 386 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 18  
**Enhet:** st

Utbyte av samtliga vattenledningar

## Byta värmeledningar (flerbostadshus, pris per lägenhet)

**År:** 2060, upprepas med 60 års intervall  
**Styckpris:** 70 000 kr exkl. moms  
**Kategori:** Värme och kyla  
**Läge:** Samtliga  
**Märkning:** -

**Totalt pris:** 2 772 000 kr exkl. moms  
**Antal:** 18  
**Enhet:** st

Avser utbyte av samtliga värmeledningar

Byta avloppsstammar/avloppsrör inkl nya våtrum och vattenledningar (stambyte, flerbostadshus, pris per lägenhet)

År: 2074, upprepas med 60 års intervall

**Totalt pris:** 15 152 000 kr exkl. moms

**Styckpris:** 290 000 kr exkl. moms

**Kategori:** Avlopp

**Antal:** 18

**Läge:** Lägenheter

**Enhet:** st

**Märkning:** -

Nuvarande stammar är bytta 2014 enligt info vid platsbesök



# Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och tidpunkt

Kommentar

Ännu inga skapade kommentarer.

# Åtgärdshistorik

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

År	Namn	Planerat pris	Faktiskt pris	Kommentar
----	------	---------------	---------------	-----------

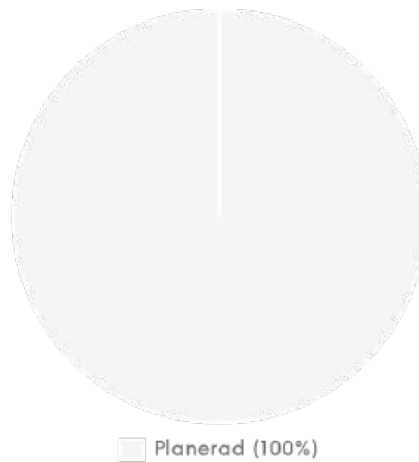
Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.

# Ekonomisk analys

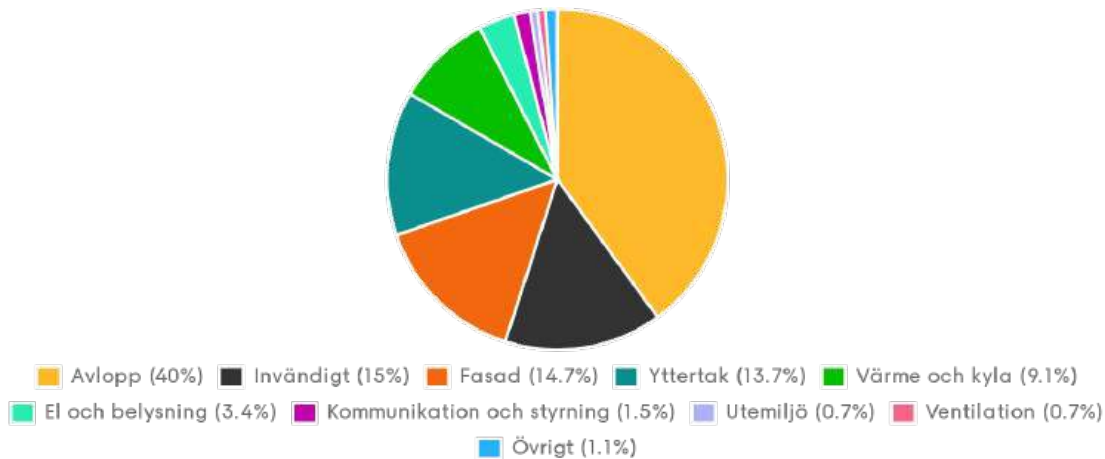
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	43 780 926 kr
Utgift per år	875 618 kr
Utgift per år och m <sup>2</sup>	587 kr / m <sup>2</sup>
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m <sup>2</sup>	0 kr / m <sup>2</sup>

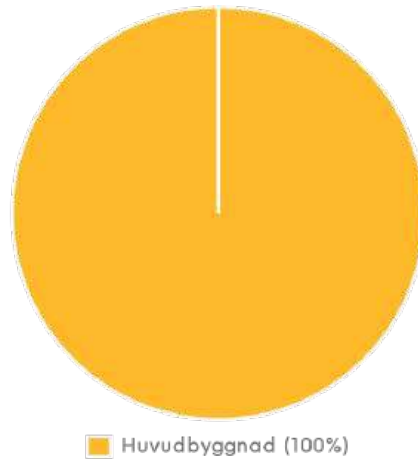
### Utgift per status



### Utgift per kategori

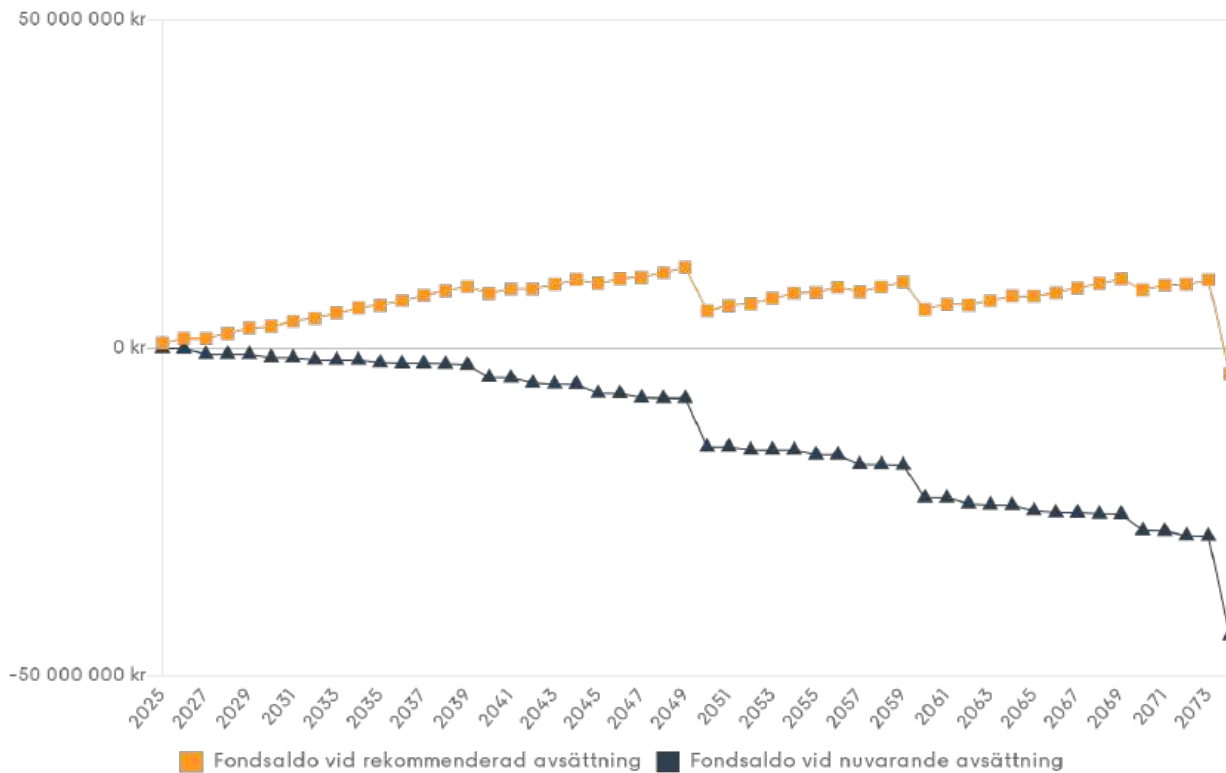


Utgift per byggnad



## Avsättningsanalys

Avsättningsanalysen visar **hela din underhållsplan** och **exkluderar investeringsåtgärder**. Eventuella filter som ställts in påverkar inte analysen.

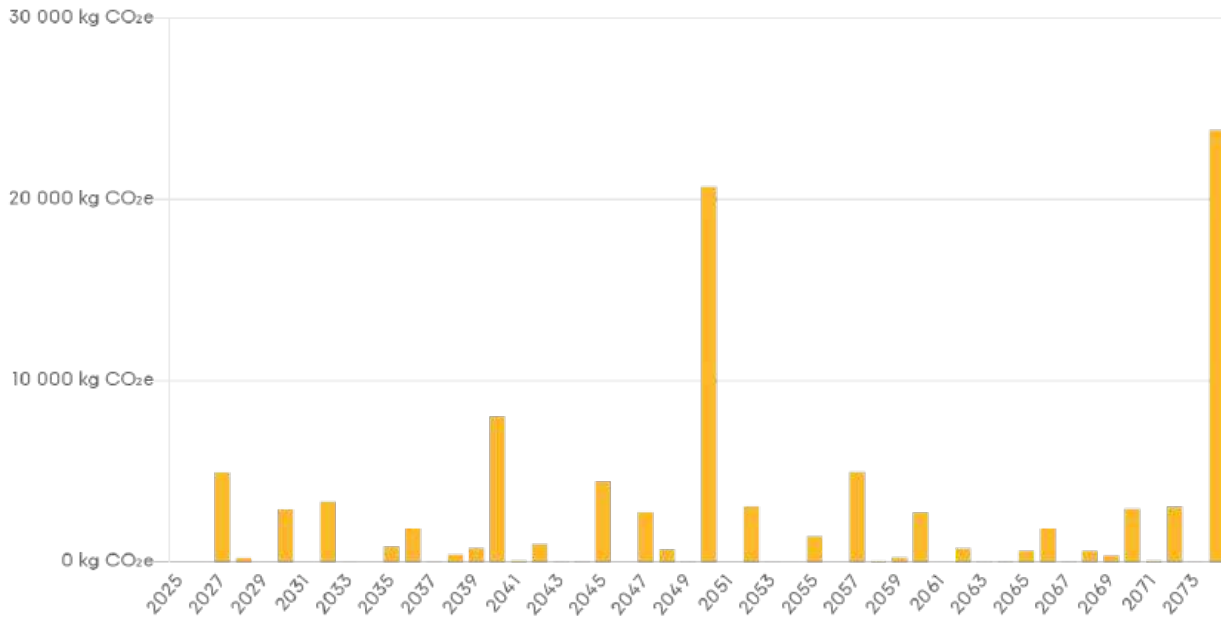


Nuvarande avsättning per m <sup>2</sup> (BOA)	0 kr / m <sup>2</sup>
Rekommenderad avsättning per m <sup>2</sup> (BOA)	575 kr / m <sup>2</sup>
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	798 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	0 kr
Saldo i underhållsfond vid inledningen av år 2025	0 kr

# Hållbarhet

Denna del presenterar utsläpp och energibesparande utgifter.

## CO<sub>2</sub>-utsläpp per år



Avser 169 av 175 åtgärder som har CO<sub>2</sub>e angivet.

CO <sub>2</sub> -utsläpp för åtgärder	99 799 kg CO <sub>2</sub> e
Utgifter för energibesparande åtgärder	10 575 328 kr

## Beslut i ärende om godkännande av föreningens val av intygsgivare

### Beslut

Boverket beslutar att godkänna Peter Wipp, BostFast AB, och Bengt Jansson, Ampellen konsult AB, som intygsgivare för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 56, organisationsnummer 769643-2132.

### Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 56 har ansökt om godkännande av intygsgivarna Peter Wipp och Bengt Jansson som intygsgivare för föreningen. Avgift för prövning av ansökan har inkommit till Boverket.

### Bestämmelser

Enligt 3 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614), BRL, ska intygsgivare utses av bostadsrättsföreningen bland dem som

1. regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg, eller
2. i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet (EES) driver en i den staten etablerad verksamhet som omfattar utfärdandet av intyg av liknande slag som avses i 2 §.

Det är inte tillåtet att utse någon till intygsgivare, om det finns någon omständighet som kan rubba förtroendet för hans eller hennes opartiskhet eller oberoende. En sådan omständighet kan vara tidigare samarbete med den andra intygsgivare som föreningen har utsett eller avser att utse.

Den som är anställd hos ett företag, en organisation eller någon annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller som har hjälpt till med föreningsbildningen eller med att upprätta den ekonomiska planen får inte utses till intygsgivare. Detsamma gäller den som inte har en försäkring för den ersättningskyldighet som han eller hon kan ådra sig i verksamheten.

Ansvarsförsäkringen ska uppfylla kraven i 10 a § bostadsrättsförordningen (1991:630), BRF.

Av 10 a § BRF framgår bland annat att försäkringen ska tecknas hos en försäkringsgivare som har tillstånd att driva försäkringsrörelse i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Boverket får i enskilda fall besluta att försäkringen får tecknas hos en annan försäkringsgivare, om denne är underkastad motsvarande krav på soliditet, likviditet, riskhantering och tillsyn som gäller för svenska försäkringsföretag.

Försäkringsvillkoren ska enligt samma bestämmelse i vart fall innebära att

1. försäkringen gäller för
  - a) krav som framställs mot den försäkrade så länge försäkringen gäller, dock inte för skador som har uppkommit före försäkringstiden och som var kända när försäkringen tecknades, och
  - b) befarade krav som den försäkrade får kännedom om och anmäler till försäkringsgivaren så länge försäkringen gäller,
2. försäkringen är förenad med ett efterskydd som innebär att den täcker krav som framställs mot den försäkrade inom tre år från det att försäkringen har upphört att gälla och som inte täcks av någon annan försäkring,
3. försäkringen avseende krav som framställs enligt 1 gäller med ett försäkringsbelopp om 100 prisbasbelopp per skada och 350 prisbasbelopp per försäkringsår,
4. försäkringsersättningen betalas ut till den skadelidande utan avdrag för självrisk, och
5. försäkringen kan upphöra att gälla tidigast en månad efter det att Boverket har underrättats om upphörandet.

Enligt 3 kap. 3 a § BRL ska de som bostadsrättsföreningen utser till intygsgivare godkännas av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer. Ett godkännande ska inte lämnas om valet av intygsgivare strider mot 3 §.

Enligt 9 § BRF beslutar Boverket om behörighet som intygsgivare enligt 3 kap. 3 § första stycket 1 BRL. Boverket beslutar även om godkännande enligt 3 kap. 3 a § BRL av den som bostadsrättsföreningen har utsett till intygsgivare.

#### Skäl för beslutet

Peter Wipp och Bengt Jansson har behörighet att utfärda intyg. Det har av föreningens ansökan inte framkommit någon omständighet som gör att förutsättningarna för att godkänna föreningens val av intygsgivare inte kan anses uppfyllda. Ansökan från Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 56 om godkännande av intygsgivare ska därför bifallas.

I detta ärende har enhetschef Joacim Möhlnhoff beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Charlotte Gustafsson.

Joacim Möhlnhoff  
enhetschef

Charlotte Gustafsson  
jurist

## Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3:e kap. 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Nordhemsgatan 56 med org.nr 769643-2132, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar av intäkter och kostnader, baserade på kända såväl som preliminära uppgifter, är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Bedömd anskaffningskostnad enligt den ekonomiska planen är slutlig anskaffningskostnad.

Lägenheterna är placerade så att ändamålsenlig samverkan kan ske mellan lägenheterna.

Med anledning av projektets status och att det genomförts besiktningar av tekniska konsulter har platsbesök av oss inte ansetts erforderligt då det inte kan antas tillföra något av betydelse för granskningen.

Det bedöms att lägenheterna kommer kunna upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Förutsättningarna för registrering enligt bostadsrättslagen är uppfyllda. Om det sedan den ekonomiska planen har upprättats inträffar något av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän ny ekonomisk plan upprättats av föreningens styrelse och registrerats vid Bolagsverket.

De underlag som legat till grund för granskningen redovisas i bilaga 1.

Enligt digital signering

Peter Wipp

Bengt Jansson

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

## Bilaga 1

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan enligt digital signering	
Stadgar registrerade	2025-07-30
Registreringsbevis	2026-03-20
Aktieöverlåtelseavtal mellan DIAETA HOLDING 1.1 AB och Brf Nordhemsgatan 56	Koncept
Infofast Göteborg Olivedal 14:1	2026-03-02
Offert finansiering, SEB	2026-03-11
Offert fastighetsförsäkring, Trygg-Hansa	2026-01-28
Underhållsplan, 50 år, Axcell Fastighetspartner	2025
Statusutlåtande Olivedal 14:1, Axcell Fastighetspartner	2025-09-07