



Underhållsplan

År 2024 till 2073

Brf Ljungen i Bjärred

Brf Ljungen i Bjärred

Datum för utskrift: 2025-02-12



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	10
Åtgärder per kategori	24
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	28
Kommentarer	32
Åtgärdshistorik	34
Ekonomisk analys	36

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan 2024
Startår	2024
Slutår	2073
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	0.0%
Årlig uppräkning (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2024 - 2073 • Utgiftstyp: Underhåll

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Ljungen i Bjärred



Adress	Bjerehov 1 A 23734 Bjärred
Boarea (BOA)	11872 m ²
Lokalarea (LOA)	1034 m ²
Byggår	1974

Inledning

Underhållsplanen innehåller i huvudsak främst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheten, underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar.

Fastighetsbeskrivning

Brf Ljungen i Bjärred bildades 1975 och är belägen på Bjärehov 1 A-14 B. Föreningens fastigheter består av 14 flerbostadshus om 2 våningar. Den totala bostadsytan är 11 882 m², lokalytan är 336 m² och markytan är 40 064 m². Fastigheternas byggnader är uppförda 1975.

Byggnadstekniska uppgifter

Grudläggning: Betongplatta på mark

Stomme: Betong

Yttertak: Takpapp

Fasad: Tegel och plåt

Balkonger: Betong

Fönster: Träfönster med aluminiumbeklädd utsida

Uppvärmning: Direktverkande el

Ventilation: Mekanisk frånluft (F)

Fasader, fönster och balkonger

Bostadshusens fasader är av tegel och profilerad plåt. Den nuvarande bedömningen är att fasaderna generellt sett är i gott skick. Tegel, som är ett hållbart och tåligt material, kräver minimalt underhåll jämfört med andra fasadtyper. Det har dock observerats att fogarna på vissa ställen har små hål. För att undvika frostsprängning är det viktigt att kontrollera fogarna regelbundet och laga fogarna. Stora delar av fasaden är täckta med profilerad plåt, som också är i bra skick. En ommålning av samtliga fasadplåtar är planerad till år 2030.

Servicehusens fasader består av tegel och till stor del av målad träpanel. Träpanelen har en del skador och behöver bytas ut inom några år. Träpanelen målas normalt med en intervall på cirka 10 år.

Miljöhusens fasader är klädda med fibercementskivor. Trots deras exponering är skivornas skick godtagbart, men det finns en del skador och hål som bör åtgärdas. De skadade skivorna bör bytas ut i samband med nästa ommålning.

Föreningen fönster är träfönster med aluminiumbeklädd utsida från 2012. Inget större underhåll är planerat för de närmaste åren. Det rekommenderas dock att medlemmarna årligen smörjer fönstrets rörliga delar med smörjmedel enligt tillverkarens instruktioner. Nästa planerade fönsterbyte är år 2062.

Balkongplattorna är av prefabricerad betong likaså gavlarna, flertalet balkonger har inglasats av medlemmarna själva, som även ansvarar för underhållet. Fronterna på balkongerna består av profilerad plåt liknande den på övriga fasader, och räcken är av aluminium. Dessa material kräver minimalt underhåll. Ommålning av profilerad plåt samt gavlarna bör samordnas övrig fasadmålning. En balkongbesiktning finns med i planen för att säkerställa skicket.

Entré och trapphus

Trapphusen målades senast 2015 och är i gott skick. Nästa målning är planerad till år 2035 och därefter sker målning vart tjugonde år. Våningsplan och trappsteg består av cementmosaik, ett hållbart och relativt underhållsfritt material. Förutom löpande underhåll med polering kan ytorna slipas vid behov. Räcken är av målat stål, handledarna i trä. Varje trapphus har ett förråd med gallerförråd. Golven är av målad betong.

Värmeanläggning

Fastigheten värms med direktverkande el, en uppvärmningsmetod som var vanlig i Sverige på 70-talet på grund av den då låga elpriset till följd av kärnkraften. Direktverkande elvärme består av elradiatorer som avger värme direkt till rummet och är anslutna direkt till elnätet. Installationen av detta system är kostnadseffektiv, men driftkostnaderna är relativt höga med dagens elpriser. Föreningen har i samband med byte av takpapp installerat solceller på bostadshusens tak vilket kommer att minska driftkostnaderna.

Vatten/avloppssystem

Vattenstammarna för både kall- och varmvatten byttes år 2021. Varje huskropp är utrustad med en varmvattenberedare som levererar varmvatten till lägenheter och servicehus. Varmvattenberedarna varierar i ålder och utförande och ersätts successivt när elpatronerna når sin tekniska livslängd och går sönder. Den tekniska livslängden för varmvattenberedarna är ca 30 år, men de byts löpande för att fördela kostnaderna över tid och säkerställa driftsäkerheten i framtiden. Avloppsstammarna är av PVC i originalutförande, en spolning och filmning av rören är inplanerat år 2027. Vi rekommenderar att göra en spolning och inspektion av avloppsrören med ca 10 års intervall. Detta för att förhindra stopp med läckage som påföljd samt planera för relining alternativt stambyte. Det är viktigt att notera att relining inte innebär att rören är nya; utan en metod som skjuter upp behovet av ett fullständigt stambyte. Därför bör föreningen förbereda sig för att byta ut avloppsstammarna inom planen, ett stambyte finns med år 2065.

Ventilation

Fastigheten har mekanisk frånluftsventilation (F). Frisk luft kommer in genom tilluftsventiler och sugas ut med hjälp av frånluftsfläktar på taken via ventilationsdon i badrum och kök. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) krävs vart sjätte år. En rensning av ventilationskanalerna är inlagd vid vartannat OVK tillfälle, kan även utföras innan OVK för att undvika anmärkningar eller efter om resultatet av kontrollen påkallar en åtgärd.

El, elkraftsystem

Elkraftsystem har en mycket lång teknisk livslängd, elstigarna från centralerna till lägenheterna bör bytas efter cirka 50–60 år. Armaturer har en teknisk livslängd på ca 20–30 år och byte sker vanligtvis vid ommålning. Vid byte är det mest fördelaktigt att installera LED-armaturer, då de är energieffektiva och kräver minimalt underhåll. Solceller installerades 2024 på 18 tak i samband med byte av takpapp. Solcellerna ska producera el till föreningens 31 varmvattenberedare, fyra tvättstugor, all utebelysning, trapphusens belysning och värme m.m. Växelriktare finns placerade i förrådsdelen i trapphusen. Laddstolpar belastar ej underhållsplanen då de leasas och kostnaden ligger på hyresgästen.

Tak, takdetaljer

Bostadshusen, miljöhus och servicehusens tak är belagda med takpapp. Garage tak är av fabriksmålad korrugerad plåt, målning av dessa är planerad till år 2034. De manuella takskjutportarna från år 2005 har en förväntad livslängd på 25 år, vilket innebär att ett byte planeras till år 2030. Taken på bostadshusen omlades 2024 och har en förväntad livslängd på cirka 25–30 år. På taken finns plåtdetaljer som takluckor, krönplåtar och fläkthuvor och solcellspaneler vilka byts ut samtidigt som takpappen. En rekommendation är att utföra en besiktning, rensning/tvätt av taken med ett intervall om fem år. I underhållsplanen ligger det med först år 2029 och upprepas vart femte år. Vid en besiktning får föreningen en indikation på takens skick och kan på så vis göra en bedömning när ett byte är aktuellt. Att rensa bort oönskade föremål förlänger ytskiktens livslängd och hindrar stopp i hängrännor och stuprör.

Mark, grund och utemiljö

Föreningen har stora yttre ytor bestående av parkering, gräsytor, planteringar samt plattsatta och asfalterade gångytor. Materialet och utrustningen är varierande och inkluderar bland annat boulebanor och lekplatser. Asfaltytorna bedöms vara i gott skick, och en omläggning planeras till år 2034. Med tiden kommer bindemedlet i asfalten att slitas bort, vilket leder till lösa stenar, sprickor och sättningar. Vid omläggning av asfalten kommer även markstenen att

bytas. Linjemarkering målas med ett intervall på ca 10 år och nästa målning är planerad år 2032. På de två innergårdarna finns varsin lekplats, en pergola med sittplatser och rabatter för en trivsamt miljö. Pergolorna, som är i målat trä, bedöms vara i godtagbart skick. Föreningen genomför ett löpande projekt med omdränering av husgrunderna. För närvarande har tio huskroppar färdigställts, och arbetet med de fyra återstående huskropparna kommer att ske med ett intervall om två huskroppar per år, vilket framgår av underhållsplanens ekonomiska beräkningar.

Allmänna utrymmen

Garagebyggnad med 30 garageplatser samt 140 parkeringsplatser varav 29 avser besöksparkering. Garagebyggnaderna består av fasadtegel och tak av korrugerad plåt. Slagportar från 2005 och bedöms i bra skick, ett byte av portar finns med 2035. I anslutningen till parkeringen finns det även två spolplattor, de är för tillfället inte i bruk, lite oklart vad föreningen ska göra med ytan då kommunen ställer höga krav för spolplatser vilket kan leda till stora kostnader, planen får revideras när beslut tagit om spolplatsen. De två miljöhusen på parkeringen har fasader av fibercementskivor. När underhållsmålning av fibercementskivor väl påbörjas bör detta återkomma med ett intervall om vart tionde år. Skicket bedöms vara okej, men en del sprickor och skador som behöver åtgärdas. En insats med byte av trasiga fibercementskivor samt målning av båda miljöhusen planeras till år 2026. Taken är av papp, och ett byte planeras till år 2026 samtidigt byts även plåtdetaljer som hängrännor, stuprör och krönplåtar.

De boende har tillgång till två servicehus som inrymmer tvättstugor, cykelförråd, samlingslokal, gym och bastu. Det finns fyra tvättstugor med målade väggar och golvklinker. Alla ytskikt är i gott skick, och underhåll i form av målning av väggar planeras vart 20 år. Golvet är mycket tåligt, men vid varje målningsintervall planeras en översyn med mindre lagningar av fogar. Maskinparkens förväntade livslängd är cirka 20 år, men byts ut när de går sönder. I anslutning till servicehusen finns gott om utrymme för parkering av cyklar i cykelförråden.

De boende har också tillgång till en fräsch relaxavdelning med dusch och bastu. Väggarna är målade och golvet är belagt med golvklinker. Alla ytskikt är i gott skick. I anslutning till relaxavdelningen finns ett gym som är i fint skick och mycket välskött. Väggar och tak är målade, och golven är belagda med plastmatta, träningsutrustning ses över och repareras kontinuerligt.

I ett av servicehusen finns en samlingslokal med tillhörande pentry. Taket är klätt med akustikplattor, som inte bör målas utan helt enkelt byts ut när de uppnått en ålder på 30 år. Målning av väggar planeras med ett intervall om vart 20 år. Golvet är klätt med ett vinylgolv som är i bra skick och har lång livslängd, ett byte planerat först år 2040. Pentryt är i mycket gott skick, och underhåll i form av byte av stommar och luckor planeras till år 2040.

Föreningens förvaltarkontor har golvparkett och målade väggar och tak. Ytorna och utrustningen i kök är i okej skick, en renovering som innebär målning av väggar och tak, slipning och lackning av golv samt renovering av kök planeras till år 2031.

Myndighetsåtgärder

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs 6:e år. Inlagd år 2024 i planen.
- Energideklaration: Vart 10:e år. Energideklaration ska upprättas enligt lagkrav.
- Systematiskt brandskyddsarbete: Årligen.
- Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt den ekonomiska analysen framgår det att föreningen under periodens 50 år har kostnader på cirka 3,9 milj. kr i snitt/år inklusive moms, vilket ger en kostnad på cirka 304 kr/m² och år. Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna

underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

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

Den årliga avsättningen måste varje år index-uppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

SBC

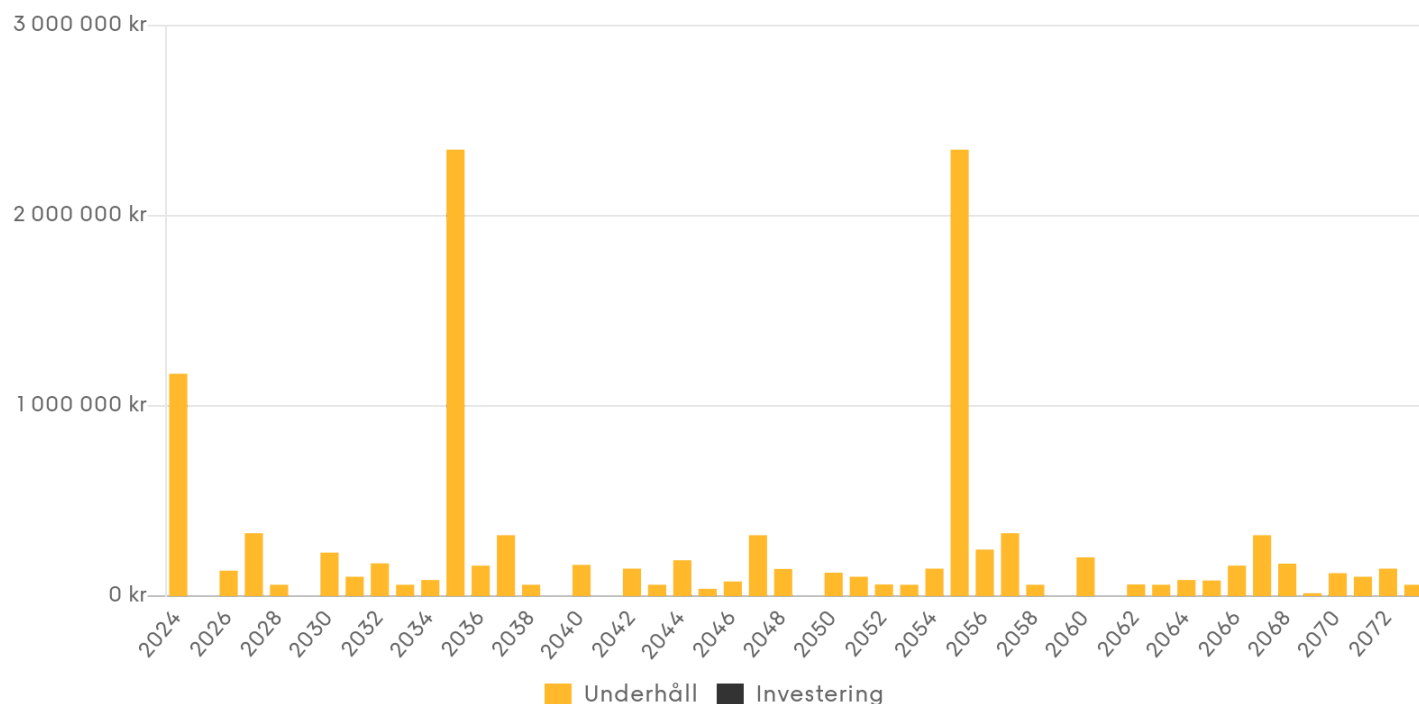
Christian H, Underhållsplanerare

Juli 2024.

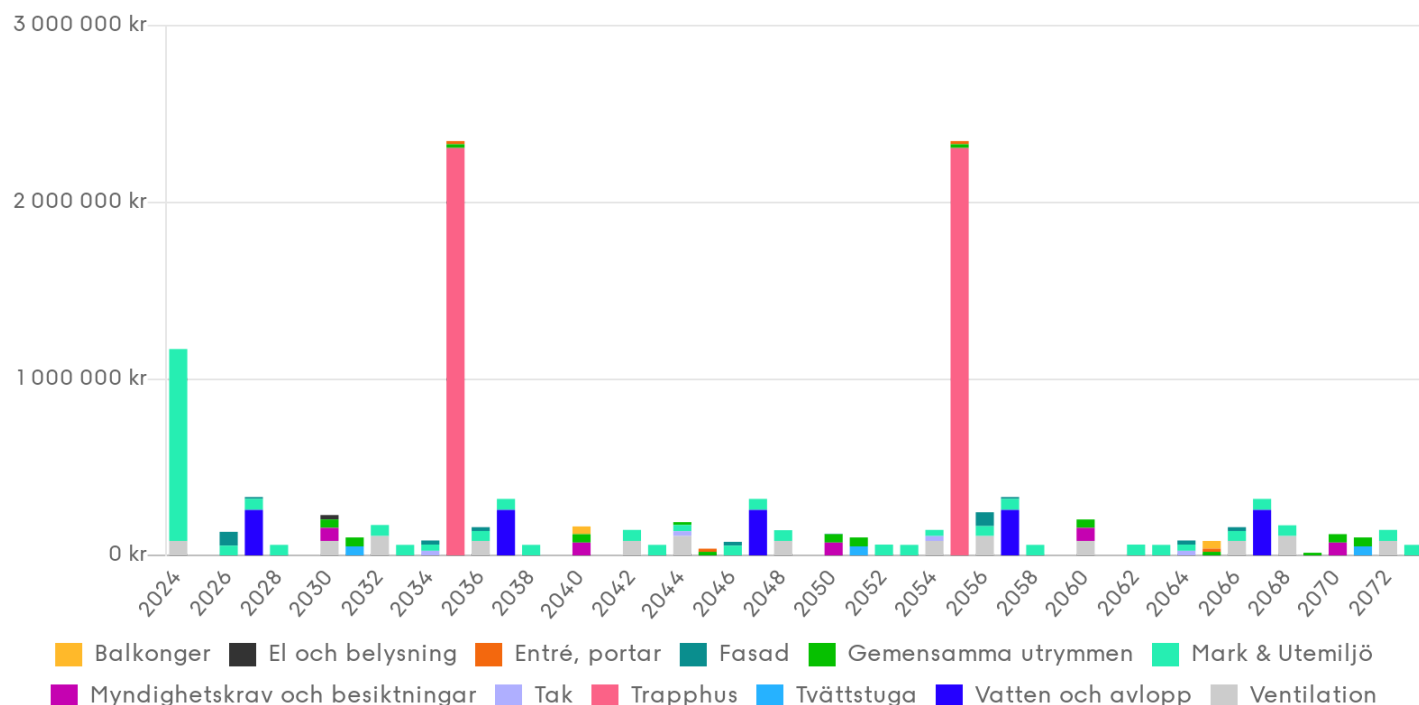
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta dränering, 2 huskroppar	Mark & Utemiljö	(Bostadshus)	50 år	Genomförd	1 088 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	83 000 kr
					1 171 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta skadade fasadskivor fibercement	Fasad	(Miljöhus)	30 år	Planerad	16 000 kr
Byta stuprör	Fasad	(Miljöhus)	30 år	Planerad	11 000 kr
Byta stuprör	Fasad	(Biltvätt)	30 år	Planerad	11 000 kr
Byta vindskiva trä	Fasad	(Grovsopor)	30 år	Planerad	20 000 kr
Måla fasadskivor fibercement	Fasad	(Grovsopor)	10 år	Planerad	22 000 kr
Måla pergola	Mark & Utemiljö	(Pergola)	10 år	Planerad	56 000 kr
					135 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta stuprör	Fasad	(Servicehus)	30 år	Planerad	11 000 kr
Olja träram boulebana & bänkar/bord	Mark & Utemiljö	(Gård)	5 år	Planerad	31 000 kr
Olja trätrall	Mark & Utemiljö	(Pergola)	5 år	Planerad	31 000 kr
Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	259 000 kr
					332 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta leksand	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	30 000 kr
Olja sandlådesarg	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	8 000 kr
Slamsuga dagvattenbrunnar	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	23 000 kr
					61 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbinda betonggolv	Gemensamma utrymmen	(Miljöhus)	5 år	Planerad	21 000 kr
Elbesiktning	El och belysning			Planerad	25 000 kr
Energideklaration (per lägenhet)	Myndighetskrav och besiktningar		10 år	Planerad	74 000 kr
Måla väggar	Gemensamma utrymmen	(Samlingslokal)	10 år	Planerad	26 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	83 000 kr

230 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla väggar och tak	Tvättstuga		20 år	Planerad	53 000 kr
Måla väggar och tak	Gemensamma utrymmen	(Gym)	20 år	Planerad	51 000 kr

103 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träram boulevarderna & bänkar/bord	Mark & Utemiljö	(Gård)	5 år	Planerad	31 000 kr
Olja trätrall	Mark & Utemiljö	(Pergola)	5 år	Planerad	31 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		12 år	Planerad	111 000 kr

174 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta leksand	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	30 000 kr
Olja sandlådesarg	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	8 000 kr
Slamsuga dagvattenbrunnar	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	23 000 kr

61 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktiga tak	Tak		10 år	Planerad	28 000 kr
Byta stuprör	Fasad	(Garage)	30 år	Planerad	9 000 kr
Foga om tegelfasad ca 20%	Fasad	(Garage)	30 år	Planerad	15 000 kr
Måla cykelställ	Mark & Utemiljö	(Gård)	10 år	Planerad	35 000 kr
					86 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbinda betonggolv	Gemensamma utrymmen	(Miljöhus)	5 år	Planerad	21 000 kr
Måla trädörr	Entré, portar	(Servicehus)	10 år	Planerad	18 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Trapphus		20 år	Planerad	2 310 000 kr
					2 349 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla fasadskivor fibercement	Fasad	(Grovsopor)	10 år	Planerad	22 000 kr
Måla pergola	Mark & Utemiljö	(Pergola)	10 år	Planerad	56 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	83 000 kr
					161 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träram boulebana & bänkar/bord	Mark & Utemiljö	(Gård)	5 år	Planerad	31 000 kr
Olja trätrall	Mark & Utemiljö	(Pergola)	5 år	Planerad	31 000 kr
Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	259 000 kr
					322 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta leksand	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	30 000 kr
Olja sandlådesarg	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	8 000 kr
Slamsuga dagvattenbrunnar	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	23 000 kr
					61 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Balkongbesiktning	Balkonger		25 år	Planerad	44 000 kr
Dammbinda betonggolv	Gemensamma utrymmen	(Miljöhus)	5 år	Planerad	21 000 kr
Energideklaration (per lägenhet)	Myndighetskrav och besiktningar		10 år	Planerad	74 000 kr
Måla väggar	Gemensamma utrymmen	(Samlingslokal)	10 år	Planerad	26 000 kr
					165 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träram boulebana & bänkar/bord	Mark & Utemiljö	(Gård)	5 år	Planerad	31 000 kr
Olja trätrall	Mark & Utemiljö	(Pergola)	5 år	Planerad	31 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	83 000 kr
					146 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta leksand	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	30 000 kr
Olja sandlådesarg	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	8 000 kr
Slamsuga dagvattenbrunnar	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	23 000 kr
					61 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktiga tak	Tak		10 år	Planerad	28 000 kr
Måla cykelställ	Mark & Utemiljö	(Gård)	10 år	Planerad	35 000 kr
Renovering toalett	Gemensamma utrymmen	(Gym)	25 år	Planerad	16 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		12 år	Planerad	111 000 kr

190 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbinda betonggolv	Gemensamma utrymmen	(Miljöhus)	5 år	Planerad	21 000 kr
Måla trädörr	Entré, portar	(Servicehus)	10 år	Planerad	18 000 kr

39 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla fasadskivor fibercement	Fasad	(Grovsopor)	10 år	Planerad	22 000 kr
Måla pergola	Mark & Utemiljö	(Pergola)	10 år	Planerad	56 000 kr

78 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träram boulebana & bänkar/bord	Mark & Utemiljö	(Gård)	5 år	Planerad	31 000 kr
Olja trätrall	Mark & Utemiljö	(Pergola)	5 år	Planerad	31 000 kr
Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	259 000 kr

322 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta leksand	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	30 000 kr
Olja sandlådesarg	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	8 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	83 000 kr
Slamsuga dagvattenbrunnar	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	23 000 kr
					144 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta stuprör	Fasad	(Grovsopor)	30 år	Planerad	3 000 kr
Dammbinda betonggolv	Gemensamma utrymmen	(Miljöhus)	5 år	Planerad	21 000 kr
Energideklaration (per lägenhet)	Myndighetskrav och besiktningar		10 år	Planerad	74 000 kr
Måla väggar	Gemensamma utrymmen	(Samlingslokal)	10 år	Planerad	26 000 kr
					124 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla väggar och tak	Gemensamma utrymmen	(Gym)	20 år	Planerad	51 000 kr
Måla väggar och tak	Tvättstuga		20 år	Planerad	53 000 kr
					103 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träram boulebana & bänkar/bord	Mark & Utemiljö	(Gård)	5 år	Planerad	31 000 kr
Olja trätrall	Mark & Utemiljö	(Pergola)	5 år	Planerad	31 000 kr
					63 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta leksand	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	30 000 kr
Olja sandlådesarg	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	8 000 kr
Slamsuga dagvattenbrunnar	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	23 000 kr
					61 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktiga tak	Tak		10 år	Planerad	28 000 kr
Måla cykelställ	Mark & Utemiljö	(Gård)	10 år	Planerad	35 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	83 000 kr
					146 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbinda betonggolv	Gemensamma utrymmen	(Miljöhus)	5 år	Planerad	21 000 kr
Måla trädörr	Entré, portar	(Servicehus)	10 år	Planerad	18 000 kr
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	Trapphus		20 år	Planerad	2 310 000 kr
					2 349 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta skadade fasadskivor fibercement	Fasad	(Miljöhus)	30 år	Planerad	16 000 kr
Byta stuprör	Fasad	(Biltvätt)	30 år	Planerad	11 000 kr
Byta stuprör	Fasad	(Miljöhus)	30 år	Planerad	11 000 kr
Byta vindskiva trä	Fasad	(Grovsopor)	30 år	Planerad	20 000 kr
Måla fasadskivor fibercement	Fasad	(Grovsopor)	10 år	Planerad	22 000 kr
Måla pergola	Mark & Utemiljö	(Pergola)	10 år	Planerad	56 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		12 år	Planerad	111 000 kr

246 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta stuprör	Fasad	(Servicehus)	30 år	Planerad	11 000 kr
Olja träram boulebana & bänkar/bord	Mark & Utemiljö	(Gård)	5 år	Planerad	31 000 kr
Olja trätrall	Mark & Utemiljö	(Pergola)	5 år	Planerad	31 000 kr
Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	259 000 kr

332 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta leksand	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	30 000 kr
Olja sandlådesarg	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	8 000 kr
Slamsuga dagvattenbrunnar	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	23 000 kr

61 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbinda betonggolv	Gemensamma utrymmen	(Miljöhus)	5 år	Planerad	21 000 kr
Energideklaration (per lägenhet)	Myndighetskrav och besiktningar		10 år	Planerad	74 000 kr
Måla väggar	Gemensamma utrymmen	(Samlingslokal)	10 år	Planerad	26 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	83 000 kr

205 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träram boulebana & bänkar/bord	Mark & Utemiljö	(Gård)	5 år	Planerad	31 000 kr
Olja trätrall	Mark & Utemiljö	(Pergola)	5 år	Planerad	31 000 kr

63 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta leksand	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	30 000 kr
Olja sandlådesarg	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	8 000 kr
Slamsuga dagvattenbrunnar	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	23 000 kr

61 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Besiktiga tak	Tak		10 år	Planerad	28 000 kr
Byta stuprör	Fasad	(Garage)	30 år	Planerad	9 000 kr
Foga om tegelfasad ca 20%	Fasad	(Garage)	30 år	Planerad	15 000 kr
Måla cykelställ	Mark & Utemiljö	(Gård)	10 år	Planerad	35 000 kr

86 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Balkongbesiktning	Balkonger		25 år	Planerad	44 000 kr
Dammbinda betonggolv	Gemensamma utrymmen	(Miljöhus)	5 år	Planerad	21 000 kr
Måla trädörr	Entré, portar	(Servicehus)	10 år	Planerad	18 000 kr
					83 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla fasadskivor fibercement	Fasad	(Grovsopor)	10 år	Planerad	22 000 kr
Måla pergola	Mark & Utemiljö	(Pergola)	10 år	Planerad	56 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	83 000 kr
					161 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träram boulebana & bänkar/bord	Mark & Utemiljö	(Gård)	5 år	Planerad	31 000 kr
Olja trätrall	Mark & Utemiljö	(Pergola)	5 år	Planerad	31 000 kr
Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	259 000 kr
					322 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta leksand	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	30 000 kr
Olja sandlådesarg	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	8 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		12 år	Planerad	111 000 kr
Slamsuga dagvattenbrunnar	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	23 000 kr
					172 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Renovering toalett	Gemensamma utrymmen	(Gym)	25 år	Planerad	16 000 kr

16 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbinda betonggolv	Gemensamma utrymmen	(Miljöhus)	5 år	Planerad	21 000 kr
Energideklaration (per lägenhet)	Myndighetskrav och besiktningar		10 år	Planerad	74 000 kr
Måla väggar	Gemensamma utrymmen	(Samlingslokal)	10 år	Planerad	26 000 kr

122 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla väggar och tak	Tvättstuga		20 år	Planerad	53 000 kr
Måla väggar och tak	Gemensamma utrymmen	(Gym)	20 år	Planerad	51 000 kr

103 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Olja träram boulebana & bänkar/bord	Mark & Utemiljö	(Gård)	5 år	Planerad	31 000 kr
Olja trätrall	Mark & Utemiljö	(Pergola)	5 år	Planerad	31 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Ventilation		6 år	Planerad	83 000 kr

146 000 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta leksand	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	30 000 kr
Olja sandlådesarg	Mark & Utemiljö	(Lekplats)	5 år	Planerad	8 000 kr
Slamsuga dagvattenbrunnar	Mark & Utemiljö		5 år	Planerad	23 000 kr
					61 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Balkonger

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Balkongbesiktning	2040	25 år		1	st	35 000 kr	44 000 kr

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Elbesiktning	2030			1	m2	20 000 kr	25 000 kr

Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>(Servicehus)</i>							
Måla trädörr	2035	10 år		8	st	1 800 kr	18 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>(Miljöhus)</i>							
Byta skadade fasadskivor fibercement	2026	30 år		12	m2	1 050 kr	16 000 kr
Byta stuprör	2026	30 år		12	m	700 kr	11 000 kr
<i>(Grovopor)</i>							
Byta stuprör	2050	30 år		3	m	700 kr	3 000 kr
Byta vindskiva trä	2026	30 år		32	m	500 kr	20 000 kr
Måla fasadskivor fibercement	2026	10 år		50	m2	350 kr	22 000 kr
<i>(Servicehus)</i>							
Byta stuprör	2027	30 år		12	m	700 kr	11 000 kr
<i>(Biltvätt)</i>							
Byta stuprör	2026	30 år		12	m	700 kr	11 000 kr
<i>(Garage)</i>							
Byta stuprör	2034	30 år		10	m	700 kr	9 000 kr
Foga om tegelfasad ca 20%	2034	30 år		13	m2	900 kr	15 000 kr

Gemensamma utrymmen

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
(Miljöhus)							
Dammbinda betonggolv	2030	5 år		132	m2	130 kr	21 000 kr
(Samlingslokal)							
Måla väggar	2030	10 år		60	m2	350 kr	26 000 kr
(Gym)							
Måla väggar och tak	2031	20 år		45	m2	900 kr	51 000 kr
Renovering toalett	2044	25 år		1	st	13 000 kr	16 000 kr

Mark & Utemiljö

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
(Bostadshus)							
Byta dränering, 2 huskroppar Genomförd	2024			1	st	870 000 kr	1 088 000 kr
(Lekplats)							
Byta leksand	2028	5 år		60	m2	400 kr	30 000 kr
Olja sandlådesarg	2028	5 år	2022	52	m	130 kr	8 000 kr
(Gård)							
Måla cykelställ	2034	10 år		70	m	400 kr	35 000 kr
Olja träram boulebanda & bänkar/bord	2027	5 år		1	st	25 000 kr	31 000 kr
(Pergola)							
Måla pergola	2026	10 år		1	st	45 000 kr	56 000 kr
Olja trätrall	2027	5 år		100	m2	250 kr	31 000 kr
Ospecificerat läge							
Slamsuga dagvattenbrunnar	2028	5 år		1	st	18 000 kr	23 000 kr

Myndighetskrav och besiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Energideklaration (per lägenhet)	2030	10 år		148	st	400 kr	74 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Besiktiga tak	2034	10 år		1	st	22 000 kr	28 000 kr

Trapphus

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla väggar och tak trapphus (pris per våningsplan)	2035	20 år		56	st	33 000 kr	2 310 000 kr

Tvättstuga

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla väggar och tak	2031	20 år		120	m2	350 kr	53 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Spola och filma avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2027	10 år		148	st	1 400 kr	259 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2024	6 år		148	st	450 kr	83 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2032	12 år		148	st	600 kr	111 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Byta vindskiva trä

År: 2026, upprepas med 30 års intervall

Styckpris: 500 kr exkl. moms

Kategori: Fasad

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 20 000 kr inkl. moms

Antal: 32

Enhet: m



Måla fasadskivor fibercement

År: 2026, upprepas med 10 års intervall

Styckpris: 400 kr exkl. moms

Kategori: Fasad

Läge: -

Märkning: -

Totalt pris: 22 000 kr inkl. moms

Antal: 50

Enhet: m2



Måla pergola

År: 2026, upprepas med 10 års intervall
Styckpris: 45 000 kr exkl. moms
Kategori: Mark & Utemiljö
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 56 000 kr inkl. moms

Antal: 1
Enhet: st



Elbesiktning

År: 2030
Styckpris: 20 000 kr exkl. moms
Kategori: El och belysning
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 25 000 kr inkl. moms

Antal: 1
Enhet: m2

Avser besiktning av elcentraler och stigarledningar.

Måla väggar

År: 2030, upprepas med 10 års intervall
Styckpris: 400 kr exkl. moms
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 26 000 kr inkl. moms

Antal: 60
Enhet: m2



Måla väggar och tak

År: 2031, upprepas med 20 års intervall
Styckpris: 900 kr exkl. moms
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 51 000 kr inkl. moms

Antal: 45

Enhet: m2



Balkongbesiktning

År: 2040, upprepas med 25 års intervall
Styckpris: 35 000 kr exkl. moms
Kategori: Balkonger
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 44 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

Översyn och eventuell provtagning av betong.

Renovering toalett

År: 2044, upprepas med 25 års intervall
Styckpris: 13 000 kr exkl. moms
Kategori: Gemensamma utrymmen
Läge: -
Märkning: -

Totalt pris: 16 000 kr inkl. moms

Antal: 1

Enhet: st

Inklusive WC-stol och handfat.

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och tidpunkt	Kommentar
<i>Byta dränering, 2 huskroppar (2024)</i>	
brf@ljungen.com 2024-07-17 11:07	Total kostnad för detta arbete är 1 081 250 kr ink moms
christian.hassleus@sbc.se 2024-08-30 13:08	Kostnad uppdaterad.
brf@ljungen.com 2024-09-08 19:09	Är utfört, ändra status.

Åtgärdshistorik

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

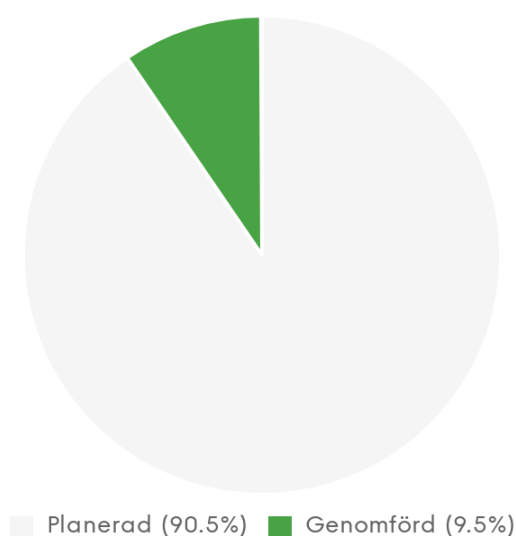
År	Namn	Planerat pris	Faktiskt pris	Kommentar
2024	Byta dränering, 2 huskroppar Kategori: Mark & Utemiljö	1 088 000 kr Inkl. moms		

Ekonomisk analys

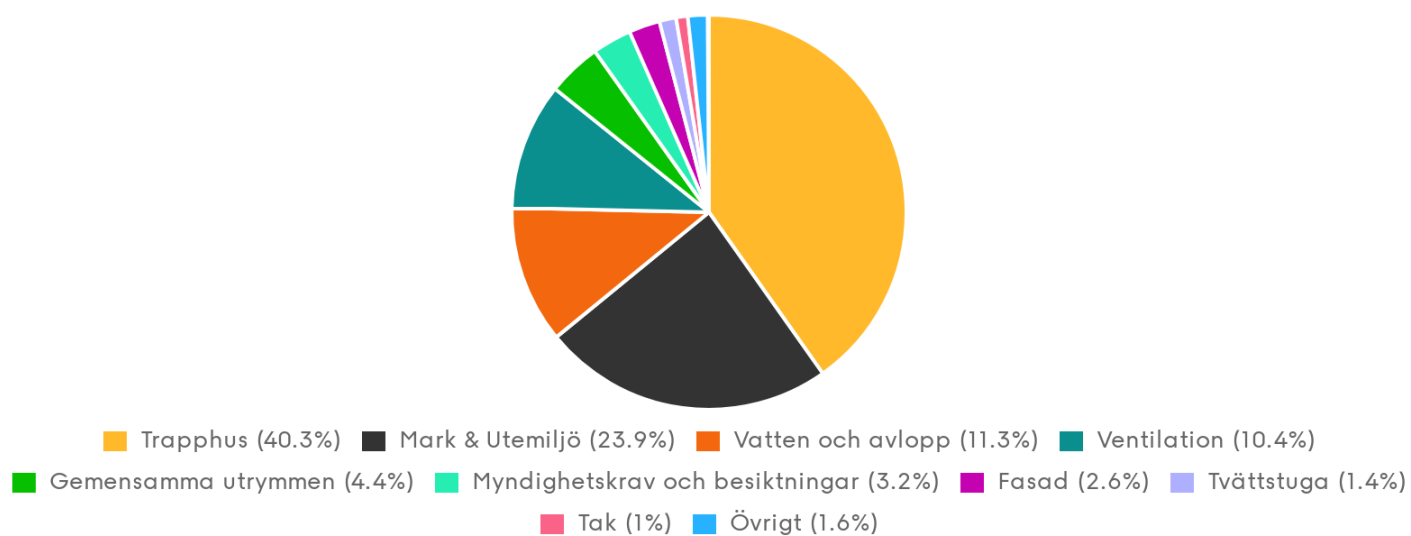
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	11 475 425 kr
Utgift per år	229 509 kr
Utgift per år och m ²	18 kr / m ²
Underhållsskuld	83 250 kr
Underhållsskuld per m ²	6 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori



Utgift per byggnad

