



Brf Kompassrosen Göteborg

2016-02-29

www.sustend.se
© Sustend AB 2015

Arbeta framgångsrikt med Sustend Underhållsplan!

DIREKT NÄR NI FÅTT UNDERHÅLLSPLANEN

- **LÄS PÅ** - Säkerställ att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och är överens om dess innehåll. Fråga er kundansvarige om något är oklart, det kostar inget.
- **BESLUTA** - Bestäm så fort som möjligt vilka åtgärder som ska genomföras under innevarande och nästa år. Med hjälp av [Planima](#) kan ni själva enkelt flytta åtgärder och er kundansvarige hjälper gärna till om ni vill göra ändringar i planen.
- **SKAPA RUTINER** - Inför fasta rutiner för hur ni ska arbeta med underhållsplanen och hur den ska uppdateras, så att det effektiva underhållsarbete ni startat kan fortsätta år efter år. Här är tjänsten Sustend Uppdatering Underhållsplan oundgänglig! Lägga även gärna ut underhållsplanen på er hemsida då det skapar mer engagemang i arbetet.
- **PROJEKTERA OCH UPPHANDLA** - En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten [Sustend Byggledning](#).

VARJE ÅR



1. Styrelsen samlas och diskuterar den nyss framtagna/uppdaterade underhållsplanen.
2. Utifrån planen beslutas vilka åtgärder som ska genomföras nästa år.
3. Projektering och upphandling av nästa års underhåll inleds innan årsskiftet. Upphandling av de stora projekten bör vara färdigställt under januari-februari.
4. Projekten genomförs och följs upp så att alla erfarenheter kan läggas i planen.
5. Planen uppdateras utifrån de nya förutsättningarna och erfarenheterna.



SAMMANFATTNING

Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

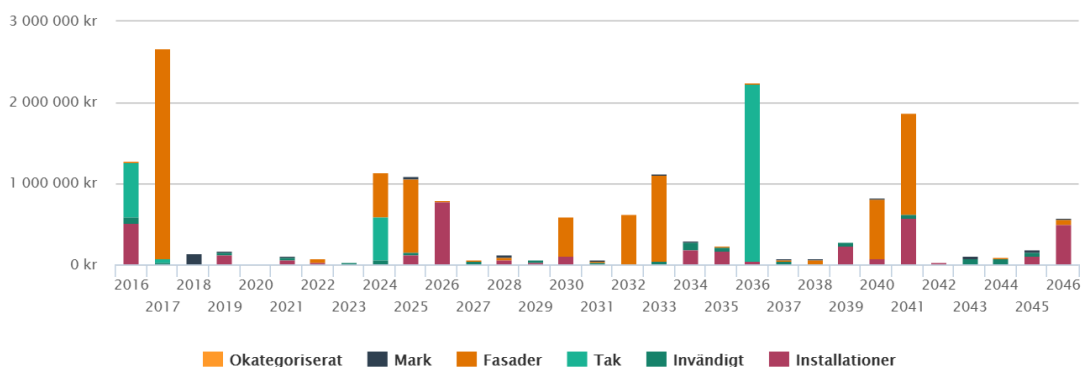
NUVARANDE STATUS



Fastigheten är i generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag främst i form av taket som kräver åtgärder för att inte riskera följdskador.

- **GUL** - Eftersatt underhåll förekommer och åtgärder krävs för att detta inte ska förvärras. Planen är utformad för att på ett strukturerat vis komma upp till Grön status och bibehålla denna nivå på lång sikt.

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2016	Tak och ventilation
2017	Fasader
2018	Mark
2019	Invändigt och belysning

Akuta åtgärder

Noxydering bandtäckt plåt tak

EKONOMI

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 500 000 kr/år

Nuvarande: 175 239 kr/år



INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?.....	4
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN	5
DEL 1 - GUIDE	7
INFORMATION OM FASTIGHETEN.....	7
HISTORIK	9
BESIKTNINGSRAPPORT	11
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	38
EKONOMISKA NYCKELTAL	41
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	43
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR.....	43
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	43
EKONOMISK ANALYS	43
SLUTSATS	44



INTRODUKTION

En kort introduktion till fastighetsunderhåll och hur vi har tagit fram er underhållsplan.



DEL 1 - GUIDE

Ger djupare förståelse om fastighetens olika delar, deras skick och vilka åtgärder som krävs.



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

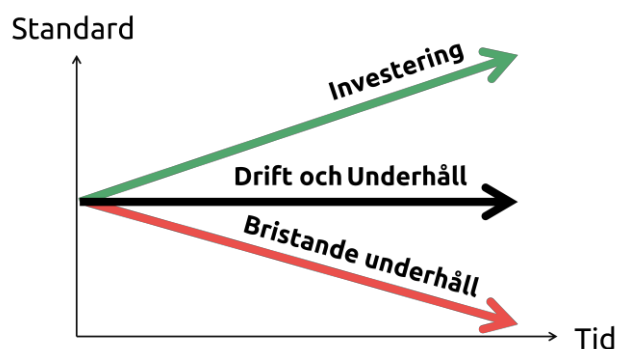


INTRODUKTION

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna stå kvar i långa tider framöver.

BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

För att veta vad underhållsplanering är och varför det är så praktiskt behövs några grundläggande definitioner. Först av allt: vad är underhåll egentligen? Underhåll är själva kärnan av fastighetsägandet och är den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet. Ett väl genomfört underhållsarbete har en rad avgörande fördelar och säkerställer att huset kan skapa stora värden för sina ägare och brukare under många generationer framöver.



UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: det är ofta billigare att laga ett tak innan det börjat läcka snarare än att laga det då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma och återkommer mindre än en gång per år.

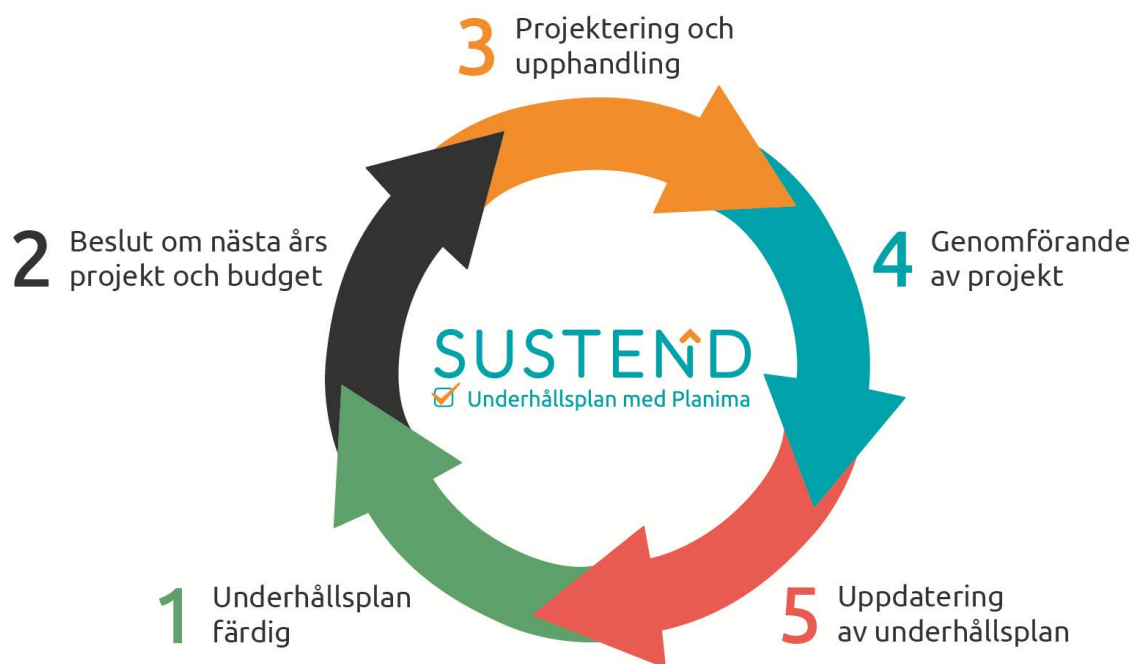
DRIFT är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten, byte av ljuskällor och gräsklippning. Drift hanteras löpande av driftpersonalen och dessa åtgärder finns inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR är åtgärder som höjer fastighetens standard gentemot den ursprungliga. Exempel kan vara installation av säkerhetsdörrar eller byte till bergvärme. Många underhållsåtgärder har ofta karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när man byter ut en komponent till en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar, till exempel byte till annan typ av värmesystem, ingår dock inte i underhållsplanen om det inte önskats uttryckligen eller redan beslutats då planen tas fram.



EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

Underhållsplaneringen utgör fastighetsägarens viktigaste verktyg för att strukturera, genomföra och följa upp underhållet. Grunden i arbetsmetodiken utgörs av själva underhållsplanen. Underhållsplanering är dock, tvärtemot vad många tror, inte enbart ett dokument eller ett IT-system. Det innebär snarare ett arbetssätt som genomsyrar hela förvaltningen. Genom att arbeta aktivt med underhållsplaneringen som grund kan fastighetsägaren planera långsiktigt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande vilket ger ett antal fördelar.



DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens årliga arbetsprocess. När planen presenterats bör styrelsen snarast möjligt besluta om nästa års åtgärder och före dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna och efter färdigställandet följs arbetet upp. Planen uppdateras genom en förnyad årlig besiktning, där utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig koll på föreningens ekonomi så att avsättningar och avgiftsnivå är anpassade till husets underhållsbehov.

VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg. För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. Då utförs en ny besiktning och genomgång tillsammans med styrelsen. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. Vår tjänst Sustend Uppdatering Underhållsplan är en god garanti för att underhållsplanen uppdateras och därmed fortsätter att komma till användning under många år framöver.

VAD SÄGER LAGEN?

Det finns ett antal lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd som reglerar hur underhållet av en fastighet ska skötas. De viktigaste av dessa är:

Bostadsrättslagen

"5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] 7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus"

Kommentar: Avsättning av medel för underhåll ska enligt lag göras av alla bostadsrättsföreningar, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. En riktig underhållsplan ger föreningen ett konkret svar på vad som kan vara en passande avsättningsnivå.

"4§ Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren."

Kommentar: Styrelsen måste hålla lägenheter, hus och mark i gott skick. Det är dock viktigt att ha en tydlig gränsdragning för vad bostadsrättshavaren ansvarar för om konflikter ska undvikas.

Plan- och bygglagen (PBL)

"14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt."

Kommentar: Styrelsen är ansvarig för att byggnaden hålls i vårdat skick. Det räcker inte heller att bara att underhålla huset, det måste göras rätt!

Boverkets Byggregler (BBR)

"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvudförfattningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."

Kommentar: En underhållsplan anpassad till varje byggnads unika utformning och förutsättningar ska finnas på plats redan när huset byggts, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.



SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Det finns många tydliga fördelar att hämta för de fastighetsägare som kommer igång med underhållsplanering som arbetsmetodik. De viktigaste av dessa är:

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

- Ger en objektiv och detaljerad bild av hur alla delar av huset mår
- Berättar exakt vad som behöver göras nu och på lång sikt
- Minskar risken för obehagliga överraskningar
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror
- Säkerställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar
- För nya hus: identifierar oupptäckta byggfel och ser till att byggaren åtgärdar dem

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

- Minskade kostnader genom smart samordning av underhåll i färdiga projekt
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid
- Reducerar andelen dyrt akut underhåll
- Maximerar fastighetens och lägenheternas värde över tid
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Sustend Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat
- Ger fokus på rätt saker: att driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner
- Går mycket snabbt att få in nya ledamöter i underhållsarbetet
- Ekonomiska förvaltare, revisorer, entreprenörer, förvaltare, fastighetsskötare, mäklare, köpare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Läs mer på vår hemsida:

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)



METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

Du läser resultatet av ett gediget besiktnings- och analysarbete utfört av våra byggkonsulter. Dessa steg ingår i processen för att ta fram er plan:

Förarbete - Vi hämtar in en mängd information om fastigheten via våra system och genom att ställa frågor till boende, styrelse, personal m.m. Ritningar och övrig dokumentation studeras.



Besiktningar - Våra byggkonsulter besiktigar samtliga delar, fotograferar, analyserar och utför olika typer av mätningar såsom mängdning och fuktmätning.



Bearbetning - Planens olika delar arbetas fram på kontoret. Här deltar ofta ännu fler kollegor som var och en bidrar med sina specialistkompetenser inom olika områden. Åtgärder beräknas, prissätts, prioriteras och planeras så att de bildar väl samordnade projekt. Besiktningsrapporten och övriga delar skrivs, förses med foton och packas ihop till ett snyggt och lättarbetat dokument.



Leverans - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas. Planen och övriga filer vi tar fram under processen, såsom foton och ritningar, laddas även upp i Fastighetsarkivet. Detta är en kostnadsfri tjänst för våra kunder där ni kan lagra era fastighetsrelaterade filer.



Presentation - Byggkonsulten som ansvarar för er plan kommer ut och presenterar planen, svarar på frågor och hjälper er komma igång med det fortsatta arbetet.



Uppföljning - Vi hör av oss för att säkerställa att ni är nöjda samt att ni kommit igång med planen. Om ni vill ändra något så ordnar vi det kostnadsfritt.



Besiktningen genomfördes under februari månad 2016. Planen startar 2016-01-01 sträcker sig 30 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet. Innehållet är uppdelat i:

- Mark
- Fasader
- Tak
- Invändigt (allmänna utrymmen)
- Installationer

Priserna i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader. Detta är ett påslag som görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras såsom projektering, projektledning och besiktningar.

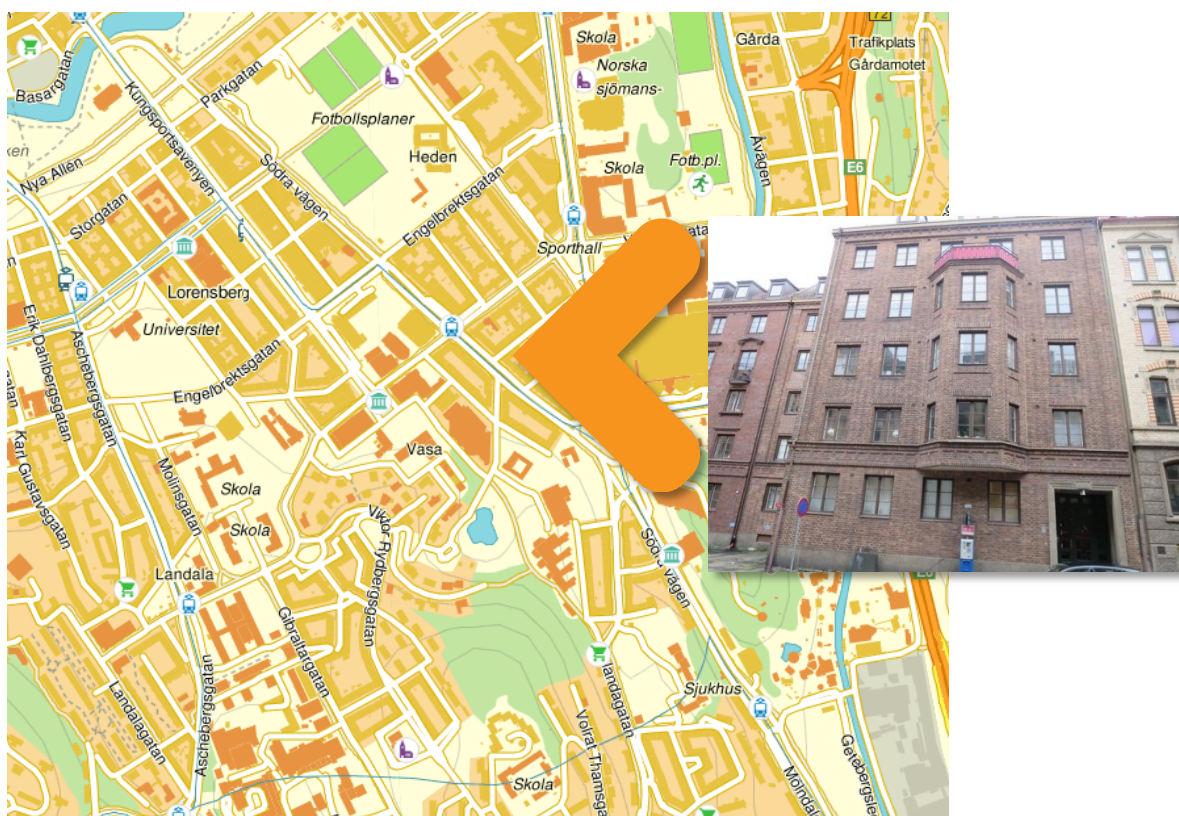
Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den som anges i denna plan. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål.



DEL 1 - GUIDE

I detta kapitel beskrivs fastighetens olika delar och deras underhållsbehov. Syftet är att ge alla läsare, oavsett kunskap inom underhåll, en tydlig bild av hur fastigheten mår och vad som behöver göras framöver. Kapitlet ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som finns i Del 2 - Underhållsplan.

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Heden 30:2 & Heden 30:3		
Adress	Tegnérsgatan 9A-B		
Byggår	1926		
Antal lägenheter	45 st	Total boarea (BOA)	2 988 m ²
Antal lokaler	st	Total lokalarea (LOA)	118 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett mellanliggande bostadshus, där en flygelbyggnad delar av innergården i två delar. Huset består av fem våningar, samt en inredd vindsvåning och en källarvåning.

Grund	Stålpålar till berg
Stomme	Tegel
Fasader	Puts, respektive tegel
Tak	Bandtäckning av plåt, respektive tegelpannor
Ventilation	Mekanisk frånluft (F)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast. Varm- och kallvattenledningar av koppar.
El	Egna elmätare för lägenheter.

ARKITEKTUR

Byggnaderna har influenser både från nationalromantiken och den nordiska klassicismen. Den tunga, slutna tegelfasaden som är så typisk för nationalromantiken har utsmyckats med typiskt nordiskt klassicistiska element, såsom exempelvis en fris vid takfoten och frontoner ovanför fönstren. Resultatet är fasader som utstrålar värdighet och karaktär och ger ett mycket positivt tillskott till stadsbilden.

Alla hus är konstverk, oavsett utformning och tidsepok. Med sina tidstypiska detaljer och material är de viktiga kulturhistoriska objekt som bjuder kommande generationer på en lärorik resa bakåt i tiden. Underhållet ska givetvis ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och ska bevara husets säregna uttryck, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

Arkitekt	Erik Holmdal
----------	--------------



HISTORIK

Nedan följer en kronologisk sammanställning av de större underhållsåtgärder som genomförts på fastigheten. Den grundar sig på information som erhållits från fastighetsägaren. För att kunna bedriva ett framgångsrikt underhållsarbete är det viktigt att denna historik hålls uppdaterad kontinuerligt, minst på årlig basis. På så vis kan framtida beslutsfattare se vad som gjorts och när, och på så vis bättre kunna planera framåt.

År	Underhållsåtgärder
2016	Fortsatt reparation rörskada TG9 (råtta bet sönder nytt rör)
2015	ÅF sprick-besiktning inför västlänken
2015	Johns Bygg Fasad putsreparationer gårdar, nya skyltar P-platser
2014	Grundförstärkning av hela fastigheterna Tegnérsgatan 9 och 11 (dvs allt utöver den sektion som förstärktes 2002.) Nya stålplåtar slås
2014	Gårdar, källarlokaler och källarförråd återställs.
2014	Bl a målas källare, el och belysning ses över, golv repareras mm.
2014	Avlopp spolat och filmat, ett par skador hittas och lagas (sättning mot Tegnérsgatan bl a).
2014	Rostiga stuprör byts, mm.
2014	Markbeläggning ses över, nedsjunken mark lagas.
2014	Plantering återställs, nyplantering av blommor och gräs.
2014	Entréport och källarport 9A och B tillerkas och byts.
2014	Bättringsmålning: entréer, portar och trapphus.
2013	Grundförstärkningar påbörjas, (projektering, upphandling).
2011	Bättringsmålning, trapphus.
2011	Målning av lokal 11A,
2011	Reparation av fönster. Byte av lås till tvättstugan. Reparation av hissar. Rivning av soprum/förråd (samfälligheten).
2010	Reparationer av portar och portgenomgångar.
2010	Målning av portar och portgenomgångar i samma stil som trapphusen.
2010	Byte av några dåliga fönster i vindsvåningar.
2010	Stor undersökning av grundläggning med provgropar och precisionsavvägning.
2009	Slipning av trapphusen, bättringsmålning.
2009	Grannarna på TG13-15 börjar påla om vår gemensamma brandmur, vi fortsätter undersöka våra sättningar.
2008	Fasaden mot Tegnérsgatan muras om, ett omfattande arbete efter tidigare sättningar.
2008	Många tegelstenar byts då de ursprungliga varit av ojämn kvalitet.
2008	Balkonger mot gatan helrenoveras.
2008	Trapphus återställs i närmare ursprungligt skick.
2008	Program för renovering av fönster påbörjas.
2007	Trapphusbalkonger rivna ca 1984 återställs.
2007	Gårdsbalkonger TG 9B helrenoveras.
2007	Nytt litet plåt-tak på gården TG9B.
2006	Komplett ombyggnad och justering av värmesystem, utförare Ångpanneföre-

	ningen
2006	Sanering av asbest runt rör i källaren.
2005	Nytt portlåssystem.
2005	Reparation av tak, snöskydd monteras.
2004	Reparation av dagvatten - ledningar, Tegnérsgatan 11.
2003	Upprustning av lokal i källarplan 9B.
2002	Grundförstärkningar (WSP): Ompålning under delar av Tegnérsgatan 11A.
2002	Bor-injektion på resten av huset, byte av brustna avloppsrör, byte av stuprör.
1999	BRF Kompassrosen bildas.
1999	Teknisk besiktning genom SBC.
1998	Delvis omputsning av fasad, omläggning av tak.
1984	Rörstambyte, elstambyte, nya kök, badrum, dörrar etc.

BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningsrapporten beskriver fastighetens status och underhållsbehov uppdelat på dess olika delar. Iakttagelser redovisas enkelt och tydligt med ord och bild. Kapitlet syftar till att skapa förståelse och ge en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som redovisas senare i Del 2 - Underhållsplan.

MARK



Fastighetens markanläggning är en mycket viktig del av helheten, men dock ofta nedprioriterad till förmån för byggnaderna. Här ska människor och varor kunna transporteras säkert till och från huset och erbjuda en trivsamt miljö för dem som vill njuta av den friska luften.

MARKYTOR



Föreningens markanläggning består av två innergårdar. En stor del av dessa är belagd med asfalt. Asfaltens bindemedel har nu till stor del lösts upp och det är dags för en omläggning. Vissa delar har blivit lagade men för att erhålla ett rationellt underhållsarbete läggs hela ytan om samtidigt.

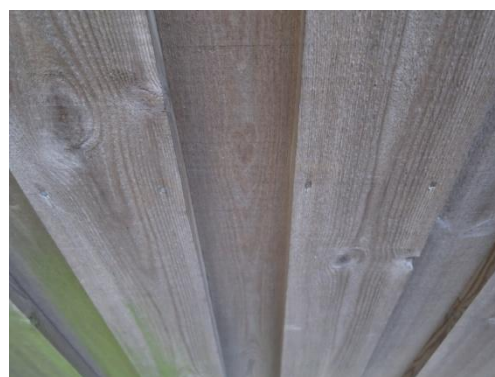


En del av ytan på innergård 9 är belagd med kullersten. I samband med att asfalten läggs om görs också en omsättning av kullerstenen som har sjunkit och hamnat ur sina lägen.



Grusunderlaget vid cykelskjulet på innergård 9 behöver en pågrusning med mera material vart tionde år. Detta är aktuellt att utföra nu.

KRINGBYGGNADER



Cykelskjulet på innergård 9 är i gott skick. För att träet ska hållas i gott skick och sprickbildning ska undvikas behöver skjulet oljas in vart tredje år. Det profilerade plåttaket klarar sig i många år till innan byte blir aktuellt.



DRÄNERING



Det märks att grundmurarna suger upp en del fukt. Puts lossnar både på den putsade sockeln och grundmurarnas insidor i källaren. Vid några provmätningar med fuktindikator, visade det sig dock att fukthalten endast var marginellt förhöjd. Det rekommenderas att vänta med en omdränering, eftersom majoriteten av grannhusen fortfarande är grundlagda på träpålar och även rustbädd. En dränering skulle annars kunna innebära att grundvattennivån sänks, vilket kan riskera dessa pålars goda bestånd. Det värsta hotet mot huset är hussvamp. Denna risk bedöms inte som speciellt stor i dagsläget. Det viktigaste är att fortsätta se till att källaren är väl ventilerad och uppvärmd.

GRUND



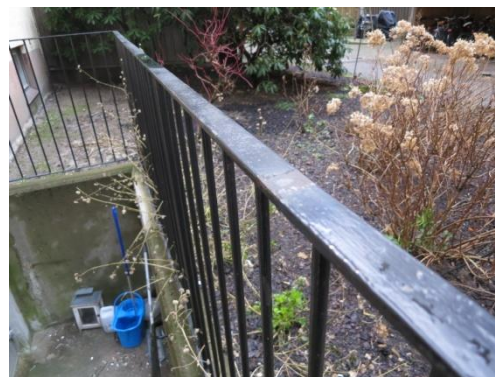
Ursprungligen var huset grundlagt på träpålar. År 2002 gjordes dock en förstärkning av en del av huset med stålplålar och för resterande del gjordes en euroborbehandling av pålarna (bild t.v. visar hål upptaget för detta ändamål). Då denna dock visade sig vara otillräcklig, fick resterande del av huset pålas med stålplålar år 2014. Ett par ytterligare sättningsavvägningar kommer att göras, för att säkerställa att sättningen avstannar som planerat. Inga ytterligare aspekter är att förvänta inom de närmaste 30 åren som denna plan sträcker sig.



ÖVRIGA DETALJER



Kantstenen som avgränsar en del av gräsyrtorna har i en del fall hamnat ur läge. I samband med omläggning av asfalten sätts dessa om.



Källarmuren vid innergård 9 är idag i bra skick. Räcket behöver målas. Målning skyddar järnet från att rosta samtidigt som det får ett fint utseende. Både muren och räcket målas nu i samband med att fasaderna målas.



På innergårdarna finns två välvuxna träd. Det är viktigt att de inte får växa helt fritt för att rötterna ska förstöra markanläggningen. En beskärning är lämplig vart 5:e år.

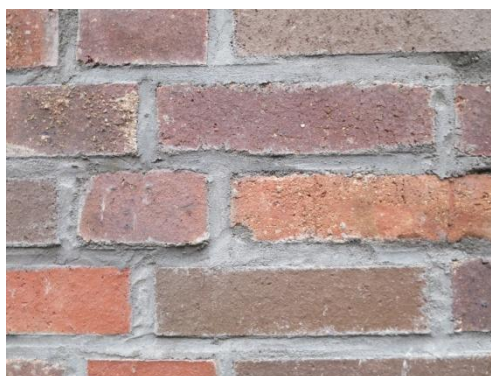




FASADER

Denna del av byggnadens skal är ofta det första man möter och det som ger fastigheten mycket av sin karaktär och själ. En välmående fasad skyddar mot väder och vind och ser till att huset håller sig varmt, tyst och torrt.

FASADMATERIAL



Gatufasaderna är klädda med murat tegel. En helrenovering av dessa fasader skedde år 2008 efter betydande sättningsskador. Många partier med tegel mellan fönstren behövde bytas. Detta är inte så konstigt, då detta är ett utsatt läge för sättningar. Både teglet och dess fogar är fortfarande i gott skick. Fogarna är täta och väl fyllda vilket gör att vätan inte kan stan- na upp på varje sten och dra in i materialet, utan rinner förbi och bort från teglet. När teglet visar så fint skick finns ingen anledning till underhållsåtgärd. Däremot är det viktigt att minst vart tionde år "se över" fogarna, det vill säga låta en duktig murare laga och bättra i tegelfo- garna där skador uppenbarat sig. Fogarna mellan teglet bör alltid hållas i trim eftersom dem skyddar mot vatten som kan tränga in i teglet och orsaka frostsprängning.

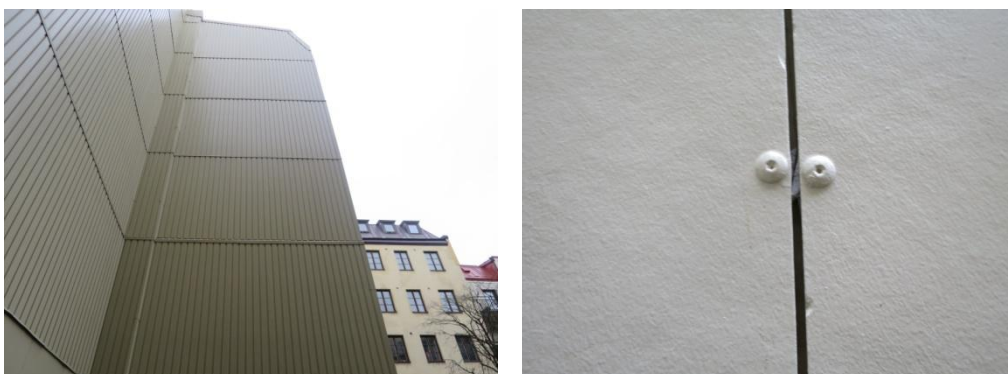




Gårdens fasader är istället putsade. Putsen har lagats och bättringsmålats vid behov. Generellt är dock färgskiktet slitet och numera tunt (se bild t.h.). Utöver det rent estetiskt tilltalande med målad puts, skyddar färgen rent tekniskt från alltför hög fuktbelastning av fasaderna som kan leda till kostsamma frostsprängningar. Således är målning en viktig åtgärd för att vidmakthålla putsfasaders livslängd. Målning är därför nu aktuellt.



Hörnet på gård 11 är inklätt med plåt. Enligt uppgift från föreningen finns det sättningsprickor bakom denna. Det är lämpligt att åtgärda dessa sprickor i samband med att ställning sätts upp för att måla fasaden. Eftersom omfattningen är mycket oklar är inte själva lagningen med i planen med pris, utan istället borttagning av plåten och undersökning.



Brandmuren mot grannen har klätts in med plåt gemensamt i samfälligheten. Detta innebär inget planerat underhåll på länge. Nedtill har muren klätts med målade kompositskivor. Dessa kan behöva målas av estetiska skäl längre fram. Dessa kostnader tas dock av samfälligheten och åtgärden är därför inget som tynger föreningens underhållsplan.



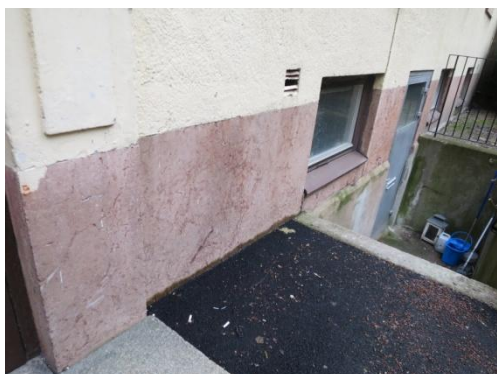
FASADSTÄLLNING

I och med att fasadarbeten kommer utföras så krävs byggnadsställning för att entreprenören skall kunna utföra dessa arbeten i enlighet med arbetsmiljöverkets krav. Denna kostnad är lätt att missa men väldigt viktig att ha med i kostnadsberäkningen för kommande projekt. Uppskattad kostnad för byggnadsställning finns med i del 2.

SOCKEL



På gård 11 har den putsade sockeln målats. Tydliga markeringar efter uppsugning av fukt finns och en del putsskador har uppstått. Uppsugningen tyder på att dräneringen inte fungerar tillfredsställande. Putsskadorna behöver nu lagas. Delar av sockeln är renoverad. Här har det inte målats. Då det föreslås att avvakta med dränering, kan det förutsättas att sockeln kommer vara fortsatt utsatt för fukt. Det rekommenderas därför att istället ta bort färgen så att putsen kan andas så mycket som möjligt och så blir hela sockeln likvärdig i utseendet.



Sockeln på gård 9 består av en rödaktig sten. Ett förnämligt material som inte kräver något underhåll alls, utan ser snyggt ut i långa tider. Naturens material är ofta de bästa.





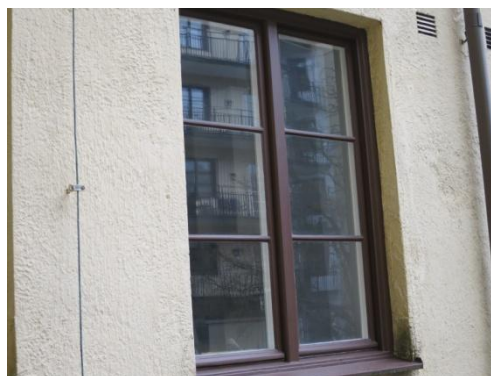
Sockeln mot gatan är av granit. Enda underhållet här är en översyn av bruksfogarna då och då. Dessa har gåtts över under senare tid och är nu i gott skick. En ny översyn läggs in längre fram.

ENTRÉER



Under år 2014 målades entréportarna och ytskikten är nu i mycket gott skick. En mindre renovering behövs dock av vissa, då framförallt låsen och dörrhandtagen är i dåligt skick.

FÖNSTER



De allra flesta fönstren är av trä och är ursprungliga. Många av dem har genomgått en noggrann renovering på snickeri. Framförallt under år 2008-09. Detta är en god investering, då de i grunden är av en mycket god kvalitet. Nu ska de kunna hålla i en lång tid ytterligare, så länge som de målas med jämna intervall. Det är nu lämpligt, tillsammans med övriga fönster.



Föreningen har fullständig kontroll på vart och ett av fönstren i ett fönsterprogram. I denna plan separeras de olika typerna av fönstren med ungefär motsvarande skick.



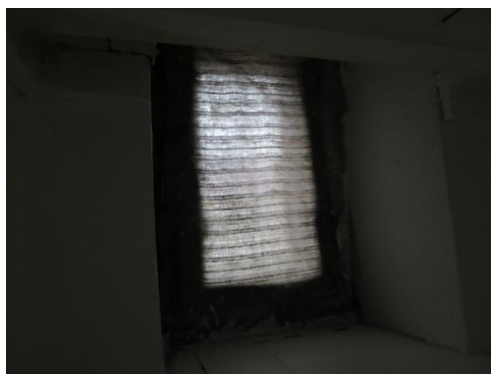
Fönstren mot gården vetter framförallt åt söder och är därmed betydligt mer utsatta av solens nedbrytande UV-strålar än de som vetter mot gatan. På de som inte har blivit renoverade syns ett tydligt renoveringsbehov. En renovering planeras därför för de återstående fönstren.



Ett antal fönster byttes på 80-talet ut. Dessa har dessvärre sämre kvalitet än de ursprungliga fönstren, både med hänsyn till verkets kvalitet och öppningsmekaniken. Dessutom har de satts in i de gamla karmarna, vilket minskar ljusinstrålningen och ändrar husets utseende. Ett byte av dessa läggs av dessa anledningar in i planen längre fram. I dagsläget har de målnings-, respektive renoveringsbehov, liksom övriga fönster.



Fönstren på vindsvåningarna är framförallt från 80- och 90-talet. De är utvändigt klädda med aluminium, vilket nollställer det utvändiga målningsbehovet. Fönstren från 80-talet är generellt av sämre kvalitet och byte av dessa finns med i planen tillsammans med övriga fönster från samma tidsålder. De nyare fönstren bedöms hålla längre än de 30 år som planen sträcker sig.



De allra flesta skafferifönster är igensatta med en plywoodskiva. Tillsvdare förutsätts att dessa behålls igensatta. Detta innebär att plywoodskivan behöver målas. Det skulle dock höja husets arkitektoniska uttryck om de öppnades upp. Om föreningen väljer att göra detta i framtiden kan denna förändring läggas in i planen vid den årliga uppdateringen.



De flesta av källarfönstren är utbytta till glasbetong. Detta är ett bra alternativ som är underhållsfritt. Ingen åtgärd noteras för dessa.

BALKONGER



Balkongerna består av en betongplatta med stålram. På gård 11 har infästningarna renoverats år 2007. Plattans övre skikt har spruckit vid räckesinfästningarna. Detta behöver åtgärdas i samband med nästa fasadprojekt för att inte vatten ska tränga ned och orsaka skador på stål balkarna.

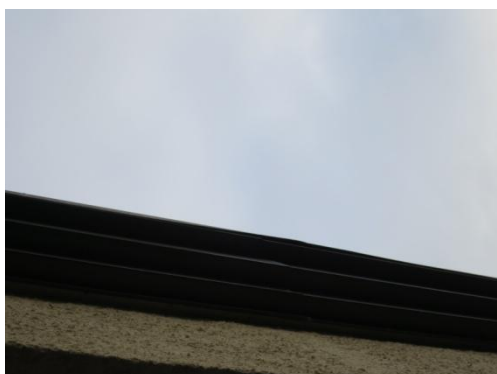


Balkongerna tillhörande uppgång 9B renoverades samtidigt som de på gård 11. Ramen och räcket byttes helt. Målning av samtliga smidesräcken och ramar kan avvakta till nästa fönstermålning. Övrigt underhåll på balkongerna är målning av undersidan längre fram för att ge ett långvarigt skydd mot karbonatisering som är en naturlig process, där balkongen så småningom bryts ned.



Balkongerna mot gatan och de tillhörande uppgång 9A på gården renoverades i sin helhet. Detta var klart under år 2008. Underhållet är detsamma som för övriga balkonger.

TAKFOT



Mot gården är takfoten inklädd med plåt och den sitter i ett skyddat läge. Något underhåll av denna är inte att förvänta under planens livslängd på 30 år. Mot gården består den av tegel. Denna ses över tillsammans med den övriga tegelfasaden vart åttonde år. Extra viktigt är att gesimsrännan håller tätt för att inte orsaka skador på takfoten.

STUPRÖR OCH DYLIKT



Stuprören är av plåttisol. Under år 2014 sågs stuprören över och vissa delar byttes. På putsen vid stuprören kan på flera ställen ses hur den blivit utsatt för läckage. Fortfarande finns många gamla stuprör, där skarvarna håller på att rosta sönder. Dessutom är de felvända med den längsgående falsen vänd inåt. Detta innebär att eventuella frostsprängningar blir mycket svårt att upptäcka. Detta har också hänt (bild längst upp t.h.). Ska fasaderna målas på nytt, borde alla gamla stuprör absolut bytas. Det vore ju tråkigt med nya skador, när fasaden väl blir iordninggjord. Längst ned är de försedda med galvade anslutningar. Detta är mycket bra, då dessa delar kräver bättre motstånd mot mekanisk åverkan.



På gatusidan tas vattnet från taket omhand i inbyggda hängrännor, så kallade gesimsrännor. Dessa bedöms vara lika gamla som stuprören. Skarvarna visar tecken på att ha uppnått sin livslängd och det bedöm nu som lämpligt att byta dessa. Stora skador i takfoten kan annars uppstå och börja med små hål i rännan, vilket sedan leder till frostsprängningar.



Mot gården består avvattningen istället av en fotränna. Denna bör målas tillsammans med övrig plåt för att få ett fullgott skydd mot korrosion.

PLÅT, SMIDEN OCH SNICKERIER



De allra flesta fönsterbleck har bleknat kraftigt och är nu dags att måla tillsammans med fönstren. Vid de fönster som är renoverade är de dock målade.



På gården kan ses hur putsen börjar släppa närmast fönsterblecket. Detta beror på att putsen går ända ned till blecket. Därmed suger det upp mycket av det vatten som rinner, vilket senare leder till frostsprängningar. Eftersom skadorna dock har uppträtt efter en lång tid, bedöms en lagning av dem räcka. Ett alternativ för en ännu mer långsiktig lösning är att byta fönsterblecken och anpassa dem enligt dagens standard.





Gatufasaden har utöver bleck ovan och under fönster, även ett så kallat midjebleck som löper längs hela fasaden. Detta börjar nu uppvisa ett målningsbehov.

TERRASSER



En terrass finns, vilken är belägen ovan burspråket mot gatan. Denna var inte tillgänglig vid besiktningen. Räcket målas tillsammans med övriga räcken. Det som i övrigt ligger i föreningens intresse, är att tätskiktet är tätt mot underliggande lägenhet. Enligt uppgift från föreningen, byttes detta i samband med fasadrenoveringen år 2008. En normal livslängd är 40 år och det hamnar därför utanför denna plans livslängd på 30 år.



TAK



Trots att man inte alltid lägger märke till det så är taket en oerhört viktig del av byggnadens skal, både tekniskt och estetiskt. Taket tar ständigt emot stora mängder nederbörd och dess utformning ska se till att det transporteras bort utan att huset och dess invånare blir blöta.

TAKBELÄGGNINGAR



Taket är relativt flackt, men har en brant brytning mot respektive sida. Största delen består av dubbelfalsad bandtäckt plåt. Denna är ordentligt blekt och sliten med en del partier som börjat rosta. Ska denna plåt gå att rädda måste den målas med detsamma. En konventionell målning räcker inte, eftersom den inte kan täta falsarna helt och hållet, samt att det inte blir speciellt långlivat på grund av flagning. Lösningen är istället en försegling av hela taket med färgmassan Noxyde. Det är en elastisk beläggning som appliceras i ett tjockt skikt över hela taket efter att gammal färg avlägsnats med vattenblästring. Massan bildar en mjuk hinna över plåten som aldrig stelnar helt. Den följer plåtens rörelser, vilken är ganska stor sett över året med temperaturskillnader, som i plåten kan uppgå till mer än 70 grader. Stålets längd-utvidgning får därför vanliga plåtfärger svårt att hänga med. De spricker istället och flagar av.

Livslängden på behandlingen är lång, tjugo år kan förutsättas. En försäkringsgaranti på tio år lämnas alltid. Den är inte knuten till entreprenören, utan gäller även om företaget upphör. All plåt på taken byts sedan ut efter 20 år.





Den branta delen mot gatan är istället belagt med tegelpannor. Tegel är en mycket beständig takbeklädnad och kan stå sig mer än hundra år. Problemet är att underlaget inte står sig lika länge. Papp och läkt bör bytas efter 40 år eftersom pappen torkar och blir spröd samt läkten ruttnar. Varianten i det läget att försöka återanvända de gamla pannorna är tyvärr ett dåligt alternativ. Med tilltagande ålder blir tegelpannorna sköra. Därför går de ofta sönder när de ska hanteras, staplas och återläggas. Lägg därtill att gamla tiders tegelpannor har en betydligt sämre passform, vilket gör att den nya takomläggningen kommer att släppa igenom vatten till underlagspappen i högre utsträckning. Ett exempel kan ses på bilden till höger. Det ökar belastningen på både pappen och läkten under. Resultatet blir ett tak med betydligt kortare livslängd än de fyrtio år som man annars skulle kunnat förutsätta.

På grund av bristande taksäkerhet, har inte taket kunnat besiktigas i sin helhet. Inga pågående takläckage har dock noterats och taket bedöms vara omlagt på 80-talet. Utifrån detta bedöms det kunna hålla nästan tio år ytterligare.

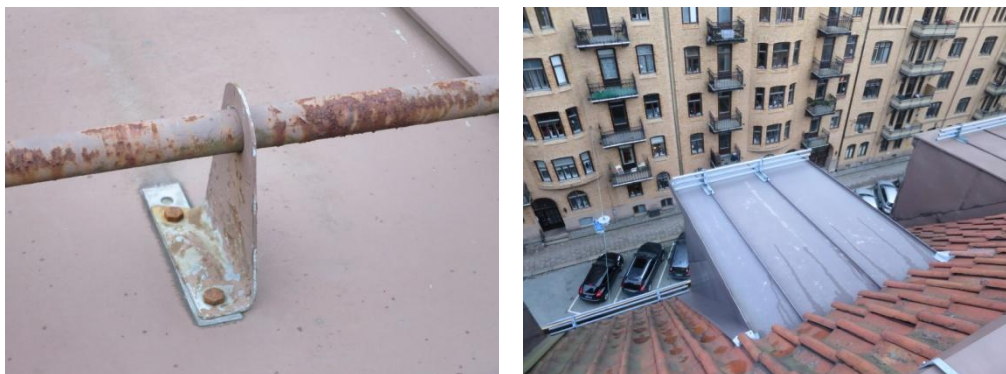
FÖNSTER, DÖRRAR OCH LUCKOR



En röklucka finns på taket. Denna är ännu i gott skick och ett byte blir lämpligt tillsammans med att tegeltaket läggs om.



TAKSÄKERHET



Taksäkerheten har kompletterats med snörasskydd, vilket är mycket bra. Den huvudsakliga taksäkerheten i form av nockräcken, har dock betydande rost på båda räcket och dess infästningar i form av skruv. Denna är inte säker att använda i dagsläget. Ett byte är därför nödvändigt, om säkerheten på taket ska kunna säkerställas. En viss komplettering behövs också till modern tandard.

Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att se till så att hela fastighetens tekniska funktioner upprätthålls. Detta inbegriper också taksäkerhetsutrustningen. Om denna brister i funktion, finns risk för livsfara. Ändå är detta allt för vanligt på svenska fastigheter. För att förbättra taksäkerheten, håller för tillfället en ny branschstandard på att tas fram. I denna föreslås bland annat en återkommande besiktning av taksäkerheten. Vi föreslår att detta görs vart femte år för att kunna ge trygghet både till fastighetsägaren som bär ansvaret och till den personal som ska beträda taket. Detta är en mer detaljerad besiktning än underhållsbesiktningen, där bland annat infästningar kontrolleras. Besiktningen bör utföras av sakkunnig i taksäkerhet, vilka kan hittas på: www.taksakerhet.se.

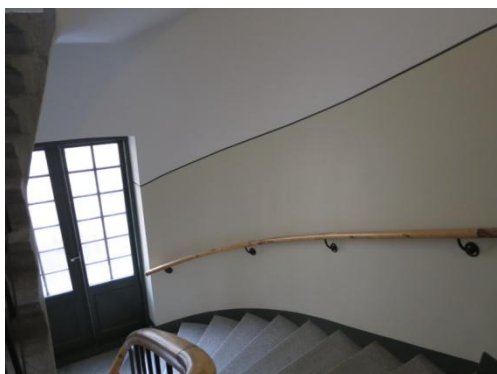


INVÄNDIGT



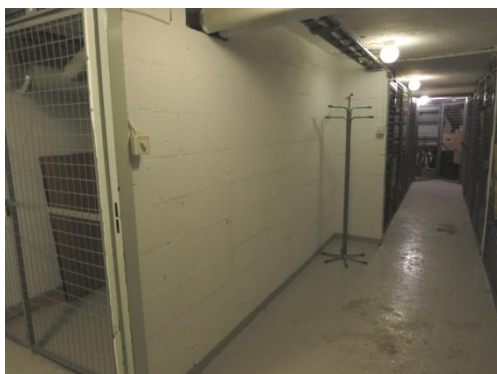
De som bor eller arbetar i fastigheten får förmånen att njuta av dess inre. Här finner man lägenheter, lokaler och ofta en uppsjö av olika utrymmen som inte är lika välbesökta, såsom förråd och vindar. I underhållsplanen ingår dock enbart de allmänna invändiga utrymmena.

TRAPPHUS



Trapphusen och entréerna hålls i kontinuerligt gott skick genom att bättringsmålas vartannat till vart tredje år. De befanns vid besikten vara i mycket gott skick. Denna typ av upplägg speglas i planen. År 2009 slipades också alla trappsteg och vilplan, vilka är gjorda av cementmosaik. Dessa är nu i sällan skådat skick! En sådan slipning räcker att göra vart 40:e år om inte högre estetiska krav ställs.

KÄLLARE



Väggar och tak i källaren målades år 2014 och är nu i gott skick. Ett intervall på 20 år bedöms som lämpligt. Golvet reparerades. Det har ett visst slitage, men är ändå generellt i gott skick. Med hänsyn till slitage bör det målas dubbelt så ofta som väggar och tak. Dock endast i gångarna, då målning i förråden vore ett alltför omständigt projekt.





Dessvärre gjordes målningen med plastfärg. Detta är framförallt dåligt för grundmurarna, eftersom de utsätts för fukt. Eftersom plastfärgen inte tillåter putsen att "andas", stängs fukten in och resultatet blir fuktskador. Detta kan redan ses efter mindre än två år. Eftersom en dränering har skjutits på framtiden, blir det extra viktigt för väggen att kunna släppa igenom fukt. Förslaget är därför att all plastfärg rivs från grundmurarna och istället målas dem med en mineralbaserad färg som släpper igenom fukt. Alternativt kan de behållas omålade.



Målning av hissmaskinrummen prioriteras ned till nästa gång som samtliga golv i allmänna utrymmen målas. Innan målningen behöver också en sättningspricka i ett av rummen lagas.



INSTALLATIONER



Ofta dolda, men helt avgörande för att huset ska fungera. Huset ska värmas och kylas, el och vatten ska fram och frisk luft ska cirkuleras bland mycket annat. Installationerna är ofta i drift dygnet runt och kräver aktivt förebyggande underhåll eftersom skador eller driftstopp snabbt kan få mycket svåra följder.

VÄRME



Fastigheten värms med fjärrvärme. Ifrån en undercentral leds värmen till varje radiator i var-dera lägenhet. Värmepumpen är tryckstyrd, vilket betyder att den anpassar värmebehovet och sparar därmed energi och ökar komforten. Samtliga komponenter i undercentralen som är föreningens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris. Energi-deklaration är gjord och är giltig i tio år och ska därefter göras om.



Styrningen installerades år 2001 och är datoriserad. Utvecklingen går raskt framåt på detta område och vart 20:e år behövs en uppgradering.





För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostattventiler, som reglerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på max tjugo år, varefter de inte har någon värmereglerande funktion kvar. Nuvarande termostater bedöms vara bytta vid den ombyggnad av värmesystemet som skedde år 2006. I samband med varje byte, bör också en injustering av värmesystemet göras. Det innebär att alla lägenheternas värmetillförsel balanseras in igen så att den balans som ursprungligen var tänkt återställs. Detta ger en bättre komfort och kan även sänka energiförbrukningen.

En del radiatorer bedöms vara bytta vid ROT-renoveringen på 80-talet och en del ursprungliga finns fortfarande kvar. Dessa kan klara sig i princip hur länge som helst, så länge det inte kommer in syre i värmesystemet. Detta märks framförallt genom att vatten ofta behöver fyllas på i systemet. Eftersom inga sådana indikationer har uppdagats så finns ingen bytesåtgärd med i planen.

VENTILATION



Fastigheten är försedd med mekanisk frånluftsventilation (F). Det innebär att friskluften kommer in via fasadventiler. Luften sugas sedan ut med hjälp av frånluftsfläktar på taket via ventilationsdon i badrum och spiskåpor i kök. För detta system krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart sjätte år, vilket läggs in i planen. Senaste uppvisade OVK-intyget är från år 2003, vilket betyder att kontrollen nu har missats två gånger. Detta måste därför prioriteras.



Vart 18:e år är det av brand- och hygieniska skäl lämpligt att rensa frånluftskanalerna från det fett, damm och andra partiklar som samlas under årens lopp. På så vis uppnås ett bättre flöde i anläggningen och förutom de säkerhetsmässiga aspekterna kan även en lägre energiförbrukning uppnås. Vid senaste OVK:n påvisades att en stor del av kanalerna var försmutsade, varför rensning nu är aktuellt. Ojämna flöden påvisades också, vilket visar på att det också är dags för en injustering av systemet.



Den boende ansvarar för spiskåpan. Föreningen har informerat den boende om att motoriserade fläktar inte får installeras, eftersom dessa är sammankopplade med det centrala ventilationssystemet som styrs av fläktar på taket. Risken är annars att luftflödena störs.



På taket finns en hel del frånluftsfläktar som suger ut luften. De allra flesta bedöms vara över 25 år gamla och är nu dags att byta (bild t.v.). Detta är passande, då en injustering och rensning av kanalerna ändå behöver göras. Med nya tryckstyrda fläktar kan mycket energi sparas och komforten ökas.



VATTEN



Vattenledningarna är av koppar och byttes ut vid ROT-renoveringen. Dessa har en livslängd långt utöver planens tidshorisont. De kan också hålla olika länge beroende på framförallt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden.

AVLOPP



Avloppsledningarna är huvudsakligen av plast och byttes ut vid ROT-renoveringen. Dessa bedöms hålla längre än de 30 år som planen sträcker sig. Någon rutinmässig spolning av ledningarna behöver inte planeras för. Detta görs enbart i de fall återkommande stopp förekommer, vilket inte är något som ska förväntas. Avloppsledningarna spolades och filmades år 2014. Några skador hittades och lagades.

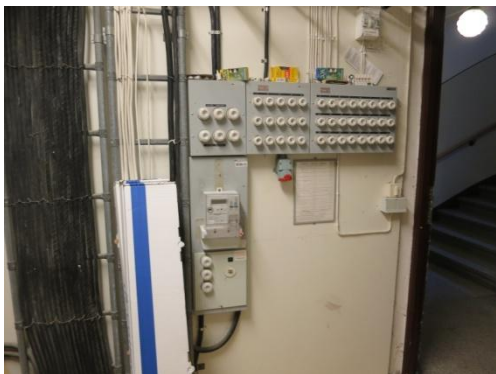


Badrummen renoverades också vid ROT-renoveringen. Alla golvbrunnar som är installerade innan år 1990 rekommenderas enligt branschreglerna att bytas. Detta på grund av att dessa brunnar i många fall är orsak till vattenskador. Av denna anledning bör föreningen informera de boende om att golvbrunnen bör bytas i samband med renovering av badrummet. Ett sätt som ytterligare kan uppmuntra detta är att föreningen lämnar ett bidrag för detta byte. Detta då det ligger i föreningens intresse att hålla hela fastigheten i gott skick. Föreningen har lyckats behålla sin försäkring mot eventuella skador trots de gamla brunnarna, med förutsättningen att Anticimex gör en besiktning av badrummen med jämna mellanrum.



Några gamla gjutjärnsrör finns kvar i källaren. Dessa är fortfarande i acceptabelt skick. Någon enstaka genomrostning kan ses. Ett byte av dessa planeras lite längre fram. Då föreslås att istället för plast, byta till antingen gjutjärn igen, eller rostfritt. Detta eftersom föreningen haft återkommande problem med råttor som äter sönder plaströren.

EL



Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Elcentralerna och stamledningarna byttes vid ROT-renoveringen och har en mycket lång livslängd. När bytesbehov föreligger är det snarare av modernitetsskäl än att utrustningen rent fysiskt blivit utsliten. De boende som inte bytt ut sina gruppcentraler till automatiska säkringar bör som minimum komplettera med jordfelsbrytare för säkrare drift och för deras egen säkerhet.





De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. Vissa av armaturerna har passerat sin livslängd och är dags att byta. I dessa fall kan det bli svårt att få tag på reservdelar och betydligt mer energieffektiv belysning går att få tag på. Utöver dessa aspekter kan även lysvärdet ökas betydligt genom ett byte vilket ger en trevligare miljö för de som vistas i och kring fastigheten.

HISS



Hissarna är de ursprungliga och har därmed uppnått en betydande ålder. Enligt hisserviceföretaget kan dessa hålla i princip hur länge som helst, så länge som de får rätt service och löpande mindre reparationer. En av styrningarna har dock behövt bytas. Byte av de resterande två finns också inlagt i planen om tio år för att ekonomisk beredskap ska finnas. I övrigt räknas underhållet av hissmaskinerna som löpande och ligger därför inte med i denna plan.





Hisskorgarna är klädda med trä. Detta är nu nedslitet i ytskiktet och en slipning och ny lackning vore på sin plats. Denna renovering återkommer också längre fram. Byte av tryckknapparna finns med längre fram i planen.

TELE



Vid de båda gatuportarna finns kodlås och porttelefoni kopplat till de boendes mobiltelefoner och liknande. Dessa håller ännu en modern standard och byte finns med lite längre fram.

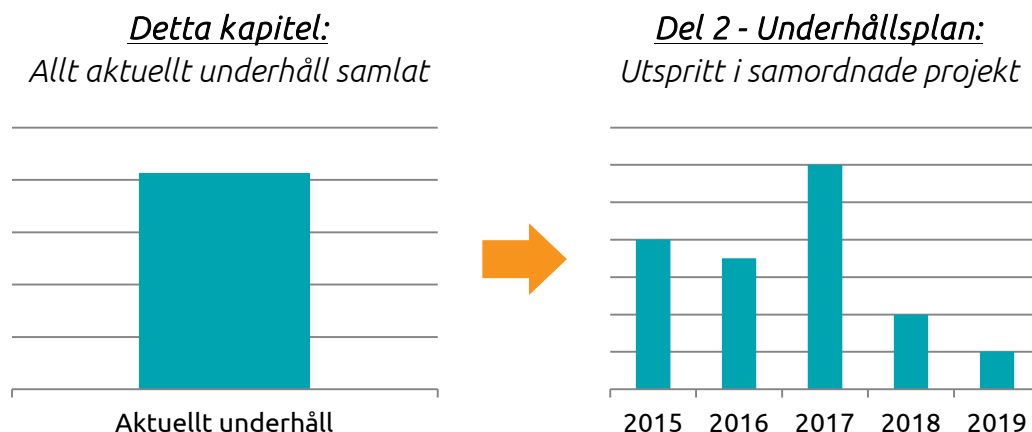
ELDSTÄDER

Tre stycken eldstäder finns i fastigheten. I det fall dessa är i bruk, ska de genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, vilket är något som fastighetsägaren beställer. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkanalerna för att kontrollera tätheten. I detta fall är ansvaret lagt på vardera boende.



AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

I detta kapitel sammanfattas alla aktuella underhållsåtgärder, d.v.s. de åtgärder som är akuta eller eftersatta och därmed bör genomföras omgående. Av olika skäl, oftast ekonomiska, är det dock ibland svårt att genomföra allt aktuellt underhåll direkt.



För fastigheter med stort aktuellt underhåll har vi gjort en färdig projektindelning och prioritering i Del 2 - Underhållsplan nedan. På så vis kan ni bocka av det som är mest akut först och samtidigt samordna underhållet så att ni sparar pengar och arbetar så effektivt som möjligt. Bara att sätta igång med underhållsprojekten, helt enkelt! I vissa fall är det aktuella underhållet så litet eller så finns det tydliga fördelar med att hantera allt under ett och samma år. I dessa fall görs ingen projektindelning.

AKTUELLT UNDERHÅLLSBEHOV

MARK

Omläggning asfalt	40 000
Omsättning kullersten	43 000
Byte betongplattor	3 000
Justering kantsten	5 000
Pågrusning vid cykelskjul	4 000
Oljning cykelskjul	13 000
Omläggning asfalt	40 000
Justering kantsten	4 000
Lagning trappa entré	3 000
Målning räcke källarmur	3 000
Byte betongplattor	4 000
Målning puts	493 000
	655 000

FASADER

Målning puts	493 000
Ställning för fasadarbeten	239 000
Oljning träpanel tak smyg 11A	2 000
Översyn portar	6 000
Borttagning färg sockel av betong gård 11	6 000
Lagning sockel av betong gård 11	6 000
Byte stuprör gamla	36 000
Borttagning plåt hörn och undersökning sprickor	14 000
Byte fasadventil gård 9	1 000
Målning trä igensatta skafferifönster	6 000
Helrenovering fönster av trä	575 000
Målning fönster av trä	244 000
Målning källarfönster gård 9	3 000
Lagning enstaka putsskador	72 000
Målning tak entré 11A	2 000
Målning midjeplåt	12 000
Byte rostiga fasadventiler	19 000
Målning fönsterbleck	26 000
Målning överbleck	5 000
Byte stuprör gamla	36 000
Målning under burspråk	2 000
Målning igensatta fönster sockel	4 000
Målning fönster av trä	255 000
Ställning för fasadarbeten	225 000
	2 289 000

TAK

Noxydering bandtäckt plåt	656 000
Noxydering fotrännor	28 000
Byte inbyggd ränna (sims) mot gata	49 000
	733 000

INVÄNDIGT

Borttagning plastfärg grundmur och målning med mineralbaserad färg	72 000
	72 000



INSTALLATIONER	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	32 000
Rensning ventilationskanaler	97 000
Injustering ventilation	65 000
Byte frånluftsfläktar tak gamla	323 000
Byte entrébelysning	9 000
Byte stolpbelysning innergård 9	7 000
Byte stolpbelysning innergård 11	7 000
Byte belysning elrum	4 000
Byte belysning undercentral	9 000
Byte belysning hissmaskinrum	13 000
Slipning och lackning korginredning	52 000
	618 000
SUMMA 4 369 000	

Kostnader i denna tabell är inklusive moms och 15% byggherrekostnader.

Fastighetens aktuella underhållsbehov uppgår till 4 369 000 kr.

MOTIVERING TILL PROJEKT OCH PRIORITERING

2016 TAK OCH VENTILATION

Plåten på taket är mycket blekt och har börjat rosta. Om inte målning sker snart kommer plåten att behöva bytas och läckage kan också ske i falsarna. Ventilationen har inte blivit godkänd på länge. Detta är ett lagkrav, men det är framförallt viktigt att funktionen säkerställs för de boendes hälsa.

2017 FASADER

Ett antal åtgärder på fasaden är nu dags att genomföra, så som målning fönster och fasadputsen. Om detta görs i rätt tid kan allt behållas i tekniskt gott skick.

2018 MARK

Markanläggningen har lite lägre prioritet än de första två projekten. Dessutom har en av föreningens granne planerat ett stort projekt och kommer i detta eventuellt göra åverkan på föreningens mark. Det är därför lika bra att skjuta på detta projekt några år.

2019 BELYSNING

En del av belysningen är gammal och dags att byta. Detta påverkar dock inte fastigheten negativt i lika stor utsträckning så som de övriga projekten och det prioriteras därför ned.

EKONOMISKA NYCKELTAL

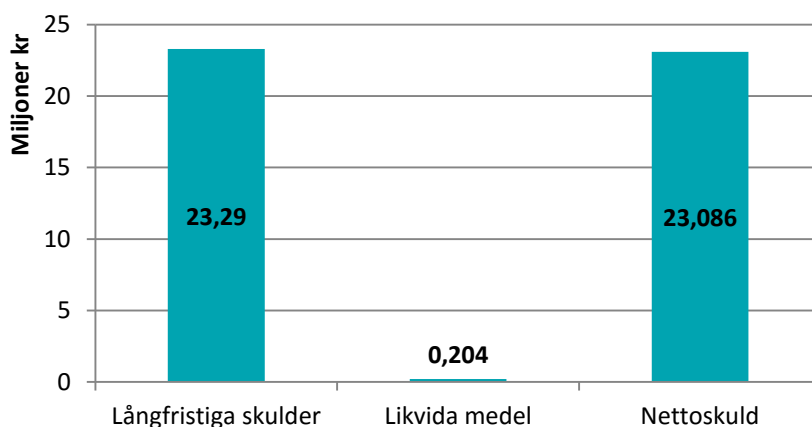
Nedan presenterar vi några av de viktigaste nyckeltalen gällande föreningens ekonomi. Detta för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomiska status och visa hur en ev. lånefinansiering av aktuellt underhåll påverkar situationen.

SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL: 4 371 000 kr (se föregående avsnitt)

NETTOSKULD

(Nettoskuld = Räntebärande skulder - Likvida medel)

Ett mer rättvisande mått på föreningens totala skuldsättning än att enbart titta på lånens storlek, eftersom nettoskulden också tar hänsyn till föreningens likvida medel. Stora skulder behöver alltså inte vara oroande, så länge det finns tillgångar som kan användas för att täcka föreningens kostnader och amortera på lånen.



Nettoskuld (kr)	Totalt	Per lgh	Per m2 BOA
Idag	23 085 778	513 017	7 700
Efter lånefinansiering	27 453 778	610 084	9 200
Nyckeltal per m2 BOA	0 - 6 000 = Lågt	6 000 - 12 000 = Medel	> 12 000 kr = Högt

SKULDKVOT (RÄNTEKÄNSLIGHET)

(Skuldkvot = Räntebärande skulder / Totala intäkter)

Detta nyckeltal visar föreningens förmåga att hantera sina skulder genom att sätta den totala skuldsättningen i förhållande till intäkterna. Detta nyckeltal visar även föreningens räntekänslighet, d.v.s hur många procentenheter som intäkterna måste höjas för varje procentenhet som föreningens räntor stiger.

Skuldkvot	
Idag	10
Efter lånefinansiering	11
Nyckeltal per m2 BOA	1 - 5 = Lågt 6 - 10 = Medel > 10 = Högt

SAMMANFATTNING

Föreningens nettoskuld är medelhög. Det finns sannolikt utrymme att öka belåningen om inga andra alternativ finns men på sikt bör en tydlig amorteringsstrategi utarbetas för att sänka nettoskulden till lägre nivåer. På så vis får föreningen större handlingsfrihet och bättre möjligheter att hantera stora och oförutsedda kostnader i framtiden.

Föreningens skuldkvot är medelhög. Det behöver inte innebära ett så stort problem om inte räntorna skulle stiga snabbt och oförutsett. För att förebygga risken för detta kan föreningen se över sin amorteringsplan och eventuellt justera sina intäkter för att stå bättre rustade inför framtiden.

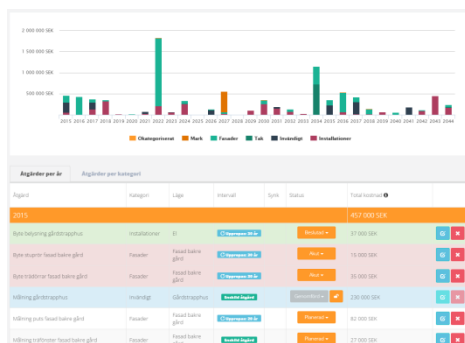


DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanering ska vara enkelt! Just därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Genom att arbeta med Planima säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.

Användarlicens i Planima i 6 månader ingår för alla Sustends kunder med nivå Bas och högre. Inloggningsuppgifter har skickats med mail till föreningens kontaktperson.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



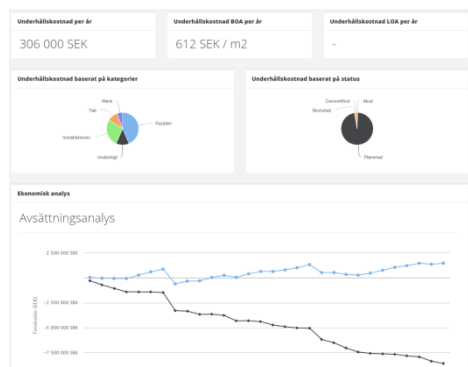
Denny vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren gör ändringar i planen och allt sparas automatiskt.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Fasaden									
Fasad totalt givet									
Byggnadens fasad givet	2022		29	10	10 000 SEK	294 000 SEK			
Byggnadens fasad givet	2015	1983	33	10	400 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet	2015	1983	33	2	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet	2015	1983	33	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet	2015	1983	33	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet	2015	1983	33	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet	2015	1983	33	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Fasad givet vid gata									
Byggnadens fasad givet vid gata	2022		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		1	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2017	1997	25	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Fasad givet vid gata									
Byggnadens fasad givet vid gata	2022		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		1	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2017	1997	25	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Fasad givet vid gata									
Byggnadens fasad givet vid gata	2022		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		1	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2017	1997	25	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Fasad givet vid gata									
Byggnadens fasad givet vid gata	2022		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		1	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2017	1997	25	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Fasad givet vid gata									
Byggnadens fasad givet vid gata	2022		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		1	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2017	1997	25	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Fasad givet vid gata									
Byggnadens fasad givet vid gata	2022		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		1	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2017	1997	25	10	10 000 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad givet vid gata	2014		5	10	10 000 SEK	10 000 SEK			

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se hur många fönster som finns i fasaderna. Denna vy är utmärkt för att få en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov och den är även mycket praktisk när det är dags att upphandla olika åtgärder tack vare att alla mängder och styckpriser visas här.

EKONOMISK ANALYS



Hur mycket kostar underhållet egentligen? Hur mycket ska vi spara varje år? Hur stor andel av kostnaderna är akuta? Här finns svaren. I den ekonomiska analysen kan ni enkelt se hur underhålls-åtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhålls-kostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.



SLUTSATS

Fastigheten är generellt i gott skick. Undantaget är taket som kräver akuta åtgärder för att följdsador ska kunna undvikas och ventilationen som inte blivit godkänd på länge.

Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om huset på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

Följande åtgärder kräver en akut insats:

- Noxydering bandtäckt plåt tak - plåten har börjat rosta och läckage kan snart annars uppstå

Vi tackar för att vi fått förtroendet att upprätta er Sustend Underhållsplan och vi hjälper gärna till med att svara på frågor och hjälpa er vidare i underhållsarbetet!

SUSTEND AB**PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT**

Den projektansvarige byggkonsulten har haft övergripande ansvar för framtagandet av underhållsplanen och hjälper er gärna om ni har frågor.



Sven Löwenmark

BITRÄDANDE BYGGKONSULT

Den biträdande byggkonsulten har deltagit i olika skeden av framtagandet av planen.



Valentina Perica





Underhållsplan

År 2016 till 2045

Brf Kompassrosen

Underhållsplan 2016

Datum för utskrift: 2016-02-29

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	24
Ekonomisk Analys	31

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	DATABAS
Startår	2016
Slutår	2045
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräkning av kostnader (%)	2.0%

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Underhållsplan 2016

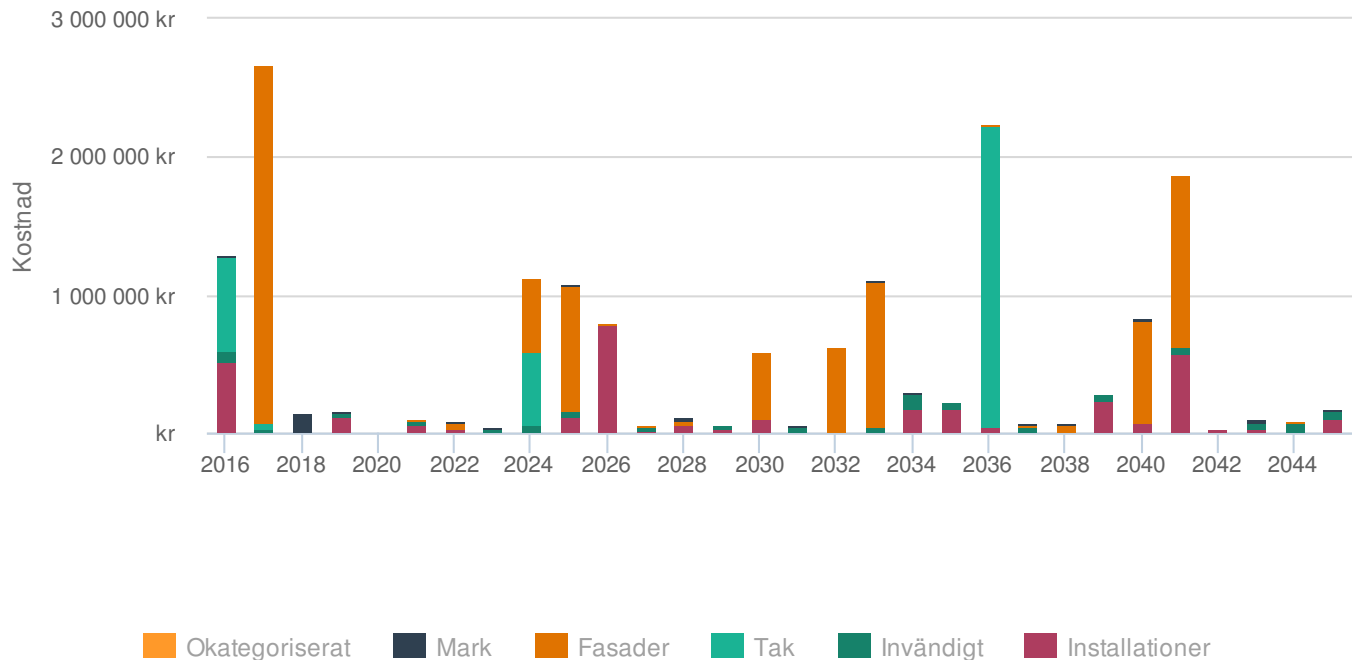


Adress	Tegnérsgatan 9-11 412 52 Göteborg
Boarea (BOA)	2988 m ²
Lokalarea (LOA)	118 m ²

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2016

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Borttagning plastfärg grundmur och målning med mineralbaserad färg	Invändigt	Källare generellt	Enskild åtgärd	Eftersatt	72 000 kr
Byte frånluftsfläktar tak gamla	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Eftersatt	323 000 kr
Injustering ventilation	Installationer	Ventilation	Enskild åtgärd	Eftersatt	65 000 kr
Noxydering bandtäckt plåt	Tak		Upprepas: 40 år	Akut	656 000 kr
Noxydering fotrännor	Tak		Upprepas: 40 år	Akut	28 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Eftersatt	32 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepas: 3 år	Planerad	13 000 kr
Oljning träpanel tak smyg 11A	Fasader	Gård	Upprepas: 5 år	Planerad	2 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 18 år	Eftersatt	97 000 kr

1 288 000 kr

2017

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 2 år	Planerad	29 000 kr
Borttagning färg sockel av betong gård 11	Fasader	Gård	Enskild åtgärd	Eftersatt	6 000 kr
Borttagning plåt hörn och undersökning sprickor	Fasader	Gård	Enskild åtgärd	Planerad	14 000 kr
Byte fasadventil gård 9	Fasader	Gård	Enskild åtgärd	Eftersatt	900 kr
Byte inbyggd ränna (sims) mot gata	Tak		Enskild åtgärd	Eftersatt	49 000 kr
Byte rostiga fasadventiler	Fasader	Gata	Enskild åtgärd	Eftersatt	19 000 kr
Byte stuprör gamla	Fasader	Gata	Upprepas: 30 år	Eftersatt	36 000 kr
Byte stuprör gamla	Fasader	Gård	Upprepas: 30 år	Eftersatt	36 000 kr
Helrenovering fönster av trä	Fasader	Gård	Enskild åtgärd	Eftersatt	575 000 kr
Lagning enstaka putsskador	Fasader	Gård	Enskild åtgärd	Eftersatt	72 000 kr
Lagning sockel av betong gård 11	Fasader	Gård	Upprepas: 10 år	Eftersatt	6 000 kr
Lagning trappa entré	Mark	Innergård 11	Enskild åtgärd	Eftersatt	3 000 kr
Målning fönster av trä	Fasader	Gård	Enskild åtgärd	Planerad	244 000 kr
Målning fönster av trä	Fasader	Gata	Upprepas: 8 år	Planerad	255 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gata	Upprepas: 8 år	Planerad	26 000 kr
Målning igensatta fönster sockel	Fasader	Gata	Upprepas: 8 år	Eftersatt	4 000 kr
Målning källarfönster gård 9	Fasader	Gård	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning midjeplåt	Fasader	Gata	Upprepas: 8 år	Planerad	12 000 kr
Målning överbleck	Fasader	Gata	Upprepas: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning puts	Fasader	Gård	Upprepas: 30 år	Planerad	493 000 kr
Målning räcke källarmur	Mark	Innergård 9	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning tak entré 11A	Fasader	Gata	Upprepas: 20 år	Planerad	2 000 kr
Målning trä igensatta skafferifönster	Fasader	Gård	Upprepas: 8 år	Eftersatt	6 000 kr
Målning under burspråk	Fasader	Gata	Upprepas: 20 år	Planerad	2 000 kr
Översyn portar	Fasader	Gård	Enskild åtgärd	Planerad	6 000 kr
Renovering balkongplattor gård 11	Fasader	Gård	Enskild åtgärd	Planerad	302 000 kr
Ställning för fasadarbeten	Fasader	Gård	Upprepas: 8 år	Planerad	239 000 kr
Ställning för fasadarbeten	Fasader	Gata	Upprepas: 8 år	Planerad	225 000 kr

2 674 000 kr

2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård 9	Upprepas: 5 år	Planerad	3 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård 11	Upprepas: 5 år	Planerad	3 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Innergård 9	Upprepas: 30 år	Eftersatt	3 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Innergård 11	Upprepas: 30 år	Eftersatt	4 000 kr
Justering kantsten	Mark	Innergård 9	Upprepas: 30 år	Eftersatt	5 000 kr
Justering kantsten	Mark	Innergård 11	Upprepas: 30 år	Eftersatt	4 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Innergård 9	Upprepas: 30 år	Eftersatt	40 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Innergård 11	Upprepas: 30 år	Eftersatt	40 000 kr
Omsättning kullersten	Mark	Innergård 9	Upprepas: 30 år	Eftersatt	43 000 kr
Pågrusning vid cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepas: 10 år	Eftersatt	4 000 kr

148 000 kr

2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 2 år	Planerad	30 000 kr
Byte belysning elrum	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Eftersatt	4 000 kr
Byte belysning hissmaskinrum	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Eftersatt	13 000 kr
Byte belysning undercentral	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Eftersatt	9 000 kr
Byte entrébelysning	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Eftersatt	9 000 kr
Byte stolpbelysning innergård 11	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Eftersatt	7 000 kr
Byte stolpbelysning innergård 9	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Eftersatt	7 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	22 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepad: 3 år	Planerad	14 000 kr
Slipning och lackning korginredning	Installationer	Hissar	Enskild åtgärd	Planerad	52 000 kr

166 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	🔄 Upprepad: 2 år	Planerad	31 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	🔄 Upprepas: 15 år	Planerad	36 000 kr
Byte nätstängsel mot grannfastighet	Mark	Innergård 11	🔄 Upprepas: 30 år	Planerad	8 000 kr
Oljning träpanel tak smyg 11A	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Uppgradering datoriserad styrning	Installationer	Värme undercentral	🔄 Upprepas: 20 år	Planerad	29 000 kr

106 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning dörrar av trä	Fasader	Gård	🔄 Upprepas: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Gård	🔄 Upprepas: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning smide balkonger gård 9	Fasader	Gård	🔄 Upprepas: 8 år	Planerad	9 000 kr
Målning smide balkonger hörn gård 11	Fasader	Gård	🔄 Upprepas: 8 år	Planerad	10 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Gata	🔄 Upprepas: 8 år	Planerad	3 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepad: 6 år	Planerad	36 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård 9	🔄 Upprepad: 3 år	Planerad	15 000 kr

85 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 2 år	Planerad	32 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård 9	Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård 11	Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 kr
					39 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning dekormålning tak entré 9A	Fasader	Gata	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte röklucka	Tak		Upprepas: 40 år	Planerad	13 000 kr
Komplettering bruksfogar sockel av granit	Fasader	Gata	Upprepas: 8 år	Planerad	19 000 kr
Lagning sättningsspricka	Invändigt	Hissmaskinrum	Enskild åtgärd	Planerad	6 000 kr
Målning fönster av trä	Fasader	Gård	Upprepas: 8 år	Planerad	424 000 kr
Målning golv	Invändigt	Elrum	Upprepas: 20 år	Planerad	2 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källargång/lägenhetsförråd	Upprepas: 10 år	Planerad	24 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	7 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Hissmaskinrum	Upprepas: 20 år	Planerad	12 000 kr
Målning källarfönster gård 11	Fasader	Gård	Upprepas: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning nya källarfönster	Fasader	Gård	Upprepas: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning portar	Fasader	Gata	Upprepas: 12 år	Planerad	8 000 kr
Målning smidesräcke franska balkonger	Fasader	Gata	Upprepas: 8 år	Planerad	10 000 kr
Målning trappsteg	Invändigt	Källargång/lägenhetsförråd	Upprepas: 10 år	Planerad	7 000 kr
Omläggning tegelpannor	Tak		Upprepas: 40 år	Planerad	523 000 kr
Översyn fogar tegelfasad	Fasader	Gata	Upprepas: 8 år	Planerad	72 000 kr
					1 135 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 2 år	Planerad	34 000 kr
Byte gamla gjutjärnsrör i källare	Installationer	Vatten och avlopp	Enskild åtgärd	Planerad	49 000 kr
Byte portkodlås	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	17 000 kr
Byte porttelefoner	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	58 000 kr
Målning fönster av trä	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	299 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	30 000 kr
Målning igensatta fönster sockel	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning källarfönster gård 9	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning midjeplåt	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	14 000 kr
Målning överbleck	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning räcke källarmur	Mark	Innergård 9	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning trä igensatta skafferifönster	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepad: 3 år	Planerad	15 000 kr
Ställning för fasadarbeten	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	264 000 kr
Ställning för fasadarbeten	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	281 000 kr
					1 086 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte blandare	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte gammal styrning	Installationer	Hissar	Upprepas: 25 år	Planerad	403 000 kr
Byte termostater	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	230 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	Installationer	Hissar	Upprepas: 25 år	Planerad	43 000 kr
Byte tryckknappsattser i hisskorg	Installationer	Hissar	Enskild åtgärd	Planerad	43 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	65 000 kr
Målning portar	Fasader	Gård	Upprepas: 12 år	Planerad	8 000 kr
Oljning träpanel tak smyg 11A	Fasader	Gård	Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 kr

797 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 2 år	Planerad	35 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	13 000 kr
Lagning sockel av betong gård 11	Fasader	Gård	Upprepad: 10 år	Planerad	7 000 kr

55 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård 9	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård 11	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	17 000 kr
Målning undersida balkongplattor	Fasader	Gata	Upprepas: 20 år	Planerad	6 000 kr
Målning undersida balkongplattor	Fasader	Gård	Upprepas: 20 år	Planerad	26 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	41 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepad: 3 år	Planerad	16 000 kr
Pågrusning vid cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
					119 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 2 år	Planerad	36 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	26 000 kr
					63 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning källargång/lägenhetsförråd	Installationer	Ei	Upprepas: 30 år	Planerad	104 000 kr
Byte fönster av trä till ursprungliga	Fasader	Gård	Upprepas: 45 år	Planerad	121 000 kr
Byte fönster av trä till ursprungliga	Fasader	Gata	Upprepas: 45 år	Planerad	173 000 kr
Byte gamla vindsfönster av aluminium	Fasader	Gata	Upprepas: 45 år	Planerad	78 000 kr
Byte gamla vindsfönster av aluminium	Fasader	Gård	Upprepas: 45 år	Planerad	78 000 kr
Målning dörrar av trä	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	7 000 kr
Målning smide balkonger gård 9	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	10 000 kr
Målning smide balkonger hörn gård 11	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	12 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr

592 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 2 år	Planerad	38 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepad: 3 år	Planerad	17 000 kr
Oljning träpanel tak smyg 11A	Fasader	Gård	Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 kr

58 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Komplettering bruksfogar sockel av granit	Fasader	Gata	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	22 000 kr
Målning fönster av trä	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	497 000 kr
Målning källarfönster gård 11	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning nya källarfönster	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning smidesräcke franska balkonger	Fasader	Gata	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	12 000 kr
Översyn fogar tegelfasad	Fasader	Gata	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	84 000 kr
					623 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	🔄 Upprepad: 2 år	Planerad	39 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård 9	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård 11	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Målning fönster av trä	Fasader	Gata	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	350 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gata	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	35 000 kr
Målning igensatta fönster sockel	Fasader	Gata	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning källarfönster gård 9	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning midjeplåt	Fasader	Gata	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	17 000 kr
Målning överbleck	Fasader	Gata	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning räcke källarmur	Mark	Innergård 9	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning trä igensatta skafferifönster	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	9 000 kr
Ställning för fasadarbeten	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	329 000 kr
Ställning för fasadarbeten	Fasader	Gata	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	309 000 kr
					1 118 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte plastmatta	Invändigt	Elrum	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källargång/lägenhetsförråd	Upprepad: 10 år	Planerad	29 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Arkivrum	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Målning plåt ovan entré 9B	Fasader	Gård	Upprepas: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning trappsteg	Invändigt	Källargång/lägenhetsförråd	Upprepad: 10 år	Planerad	8 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	10 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargång/lägenhetsförråd	Upprepas: 20 år	Planerad	36 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	Upprepas: 20 år	Planerad	5 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	46 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepad: 3 år	Planerad	18 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepad: 18 år	Planerad	139 000 kr
					301 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 2 år	Planerad	41 000 kr
Byte belysning portik	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	26 000 kr
Byte belysning trapphus	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	104 000 kr
Byte entrébelysning port gård 9	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte frånluftsfläktar tak nya	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	43 000 kr
Byte stuprör nya	Fasader	Gård	Upprepas: 30 år	Planerad	12 000 kr
					230 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte bandtäckt plåt	Tak		Upprepas: 40 år	Planerad	2 185 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	48 000 kr
Målning portar	Fasader	Gata	Upprepad: 12 år	Planerad	10 000 kr
Oljning träpanel tak smyg 11A	Fasader	Gård	Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 kr
					2 247 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 2 år	Planerad	43 000 kr
Lagning sockel av betong gård 11	Fasader	Gård	Upprepad: 10 år	Planerad	9 000 kr
Målning tak entré 11A	Fasader	Gata	Upprepad: 20 år	Planerad	3 000 kr
Målning under burspråk	Fasader	Gata	Upprepad: 20 år	Planerad	3 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepad: 3 år	Planerad	20 000 kr
					77 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård 11	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård 9	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Målning dörrar av trä	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	9 000 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning portar	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 12 år	Planerad	10 000 kr
Målning smide balkonger gård 9	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	12 000 kr
Målning smide balkonger hörn gård 11	Fasader	Gård	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	14 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Gata	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Pågrusning vid cykelskjul	Mark	Innergård 9	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	6 000 kr

72 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	🔄 Upprepad: 2 år	Planerad	44 000 kr
Byte ny styrning	Installationer	Hissar	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	201 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	32 000 kr

278 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 40 år	Planerad	29 000 kr
Komplettering bruksfogar sockel av granit	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	25 000 kr
Målning fönster av trä	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	582 000 kr
Målning källarfönster gård 11	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning nya källarfönster	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning smidesräcke franska balkonger	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	14 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	52 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepad: 3 år	Planerad	21 000 kr
Översyn fogar tegelfasad	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	99 000 kr

831 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 2 år	Planerad	46 000 kr
Byte frånluftsfläktar tak gamla	Installationer	Ventilation	Upprepad: 25 år	Planerad	531 000 kr
Målning fönster av trä	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	410 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	41 000 kr
Målning igensatta fönster sockel	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	7 000 kr
Målning källarfönster gård 9	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning midjeplåt	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	20 000 kr
Målning överbleck	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning räcke källarmur	Mark	Innergård 9	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning trä igensatta skafferifönster	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	10 000 kr
Oljning träpanel tak smyg 11A	Fasader	Gård	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Ställning för fasadarbeten	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	385 000 kr
Ställning för fasadarbeten	Fasader	Gata	Upprepad: 8 år	Planerad	363 000 kr
Uppgradering datoriserad styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	43 000 kr

1 877 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning arkivrum	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning elrum	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	17 000 kr
Målning plåt ovan entré 9B	Fasader	Gård	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr

29 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 2 år	Planerad	48 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård 9	Upprepad: 5 år	Planerad	5 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård 11	Upprepad: 5 år	Planerad	5 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	23 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepad: 3 år	Planerad	22 000 kr

103 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning dekormålning tak entré 9A	Fasader	Gata	Upprepad: 20 år	Planerad	4 000 kr
Byte stuprör nya	Fasader	Gata	Upprepas: 30 år	Planerad	12 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	10 000 kr
Målning golv	Invändigt	Elrum	Upprepad: 20 år	Planerad	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källargång/lägenhetsförråd	Upprepad: 10 år	Planerad	36 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Hissmaskinrum	Upprepad: 20 år	Planerad	17 000 kr
Målning trappsteg	Invändigt	Källargång/lägenhetsförråd	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr

93 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning samtliga trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 2 år	Planerad	50 000 kr
Byte portkodlås	Installationer	Tele	Upprepad: 20 år	Planerad	26 000 kr
Byte porttelefoner	Installationer	Tele	Upprepad: 20 år	Planerad	85 000 kr
Byte tak cykelskjul	Mark	Innergård 9	Upprepas: 40 år	Planerad	23 000 kr
					184 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Gård							
Borttagning färg sockel av betong gård 11	2017			14	m2	300 kr	6 000 kr
Borttagning plåt hörn och undersökning sprickor	2017			1	omg	10 000 kr	14 000 kr
Byte fasadventil gård 9	2017			1	st	600 kr	900 kr
Byte fönster av trä till ursprungliga	2030	45	1985	7	st	12 000 kr	121 000 kr
Byte gamla vindsfönster av aluminium	2030	45	1985	6	st	9 000 kr	78 000 kr
Byte stuprör gamla	2017	30		50	m	500 kr	36 000 kr
Byte stuprör nya	2035	30		17	m	500 kr	12 000 kr
Helrenovering fönster av trä	2017			50	st	8 000 kr	575 000 kr
Lagning enstaka putsskador	2017			1	omg	50 000 kr	72 000 kr
Lagning sockel av betong gård 11	2017	10		1	omg	4 000 kr	6 000 kr
Målning dörrar av trä	2022	8	2014	3	st	1 500 kr	6 000 kr
Målning entrédörrar	2022	8		2	st	2 000 kr	6 000 kr
Målning fönster av trä	2024	8		118	st	2 500 kr	424 000 kr
Målning fönster av trä	2017			68	st	2 500 kr	244 000 kr
Målning källarfönster gård 11	2024	8		2	st	800 kr	2 000 kr
Målning källarfönster gård 9	2017	8		3	st	800 kr	3 000 kr
Målning nya källarfönster	2024	8		4	st	800 kr	5 000 kr
Målning plåt ovan entré 9B	2034	8		1	st	1 500 kr	2 000 kr
Målning portar	2026	12	2014	14	m2	400 kr	8 000 kr
Målning puts	2017	30		980	m2	350 kr	493 000 kr
Målning smide balkonger gård 9	2022	8		6	st	1 000 kr	9 000 kr
Målning smide balkonger hörn gård 11	2022	8		7	st	1 000 kr	10 000 kr
Målning trä igensatta skafferifönster	2017	8		15	st	300 kr	6 000 kr
Målning undersida balkongplattor	2028	20		12	st	1 500 kr	26 000 kr
Oljning träpanel tak smyg 11A	2016	5		1	omg	1 500 kr	2 000 kr
Översyn portar	2017			1	omg	4 000 kr	6 000 kr
Renovering balkongplattor gård 11	2017			7	st	30 000 kr	302 000 kr
Ställning för fasadarbeten	2017	8		980	m2	170 kr	239 000 kr

Gata							
Bättringsmålning dekormålning tak entré 9A	2024	20		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Byte fönster av trä till ursprungliga	2030	45	1985	10	st	12 000 kr	173 000 kr
Byte gamla vindsfönster av aluminium	2030	45	1985	6	st	9 000 kr	78 000 kr
Byte rostiga fasadventiler	2017			26	st	500 kr	19 000 kr
Byte stuprör gamla	2017	30		50	m	500 kr	36 000 kr
Byte stuprör nya	2044	30		17	m	500 kr	12 000 kr
Komplettering bruksfogar sockel av granit	2024	8		43	m	300 kr	19 000 kr
Målning fönster av trä	2017	8		71	st	2 500 kr	255 000 kr
Målning fönsterbleck	2017	8		71	st	250 kr	26 000 kr
Målning igensatta fönster sockel	2017	8		5	st	600 kr	4 000 kr
Målning midjeplåt	2017	8		43	m	200 kr	12 000 kr
Målning överbleck	2017	8		13	st	250 kr	5 000 kr
Målning portar	2024	12		14	m2	400 kr	8 000 kr
Målning smidesräcke franska balkonger	2024	8		14	m	500 kr	10 000 kr
Målning ställuckor	2022	8		3	st	800 kr	3 000 kr
Målning tak entré 11A	2017	20		4	m2	400 kr	2 000 kr
Målning under burspråk	2017	20		3	m2	400 kr	2 000 kr
Målning undersida balkongplattor	2028	20		3	st	1 500 kr	6 000 kr
Översyn fogar tegelfasad	2024	8		1	omg	50 000 kr	72 000 kr
Ställning för fasadarbeten	2017	8		980	m2	160 kr	225 000 kr

Installationer

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El							
Byte belysning arkivrum	2042	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Byte belysning elrum	2019	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Byte belysning elrum	2042	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Byte belysning hissmaskinrum	2019	30		3	st	3 000 kr	13 000 kr
Byte belysning källargång/lägenhetsförråd	2030	30		24	st	3 000 kr	104 000 kr
Byte belysning portik	2035	30		6	st	3 000 kr	26 000 kr
Byte belysning trapphus	2035	30		24	st	3 000 kr	104 000 kr
Byte belysning undercentral	2019	30		2	st	3 000 kr	9 000 kr
Byte entrébelysning	2019	30		2	st	3 000 kr	9 000 kr
Byte entrébelysning port gård 9	2035	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Byte stolpbelysning innergård 11	2019	30		1	st	5 000 kr	7 000 kr
Byte stolpbelysning innergård 9	2019	30		1	st	5 000 kr	7 000 kr
Hissar							
Byte gammal styrning	2026	25		2	st	140 000 kr	403 000 kr
Byte ny styrning	2039	25		1	st	140 000 kr	201 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	2026	25		15	st	2 000 kr	43 000 kr
Byte tryckknappsattser i hisskorg	2026			3	st	10 000 kr	43 000 kr
Slipning och lackning korginredning	2019			3	st	12 000 kr	52 000 kr
Tele							
Byte portkodlås	2025	20		6	st	2 000 kr	17 000 kr
Byte porttelefoner	2025	20		2	st	20 000 kr	58 000 kr
Värme generellt							
Byte termostater	2026	20		320	st	500 kr	230 000 kr
Energideklaration	2019	10		1	st	15 000 kr	22 000 kr
Injustering värme	2026	20		45	lgh	1 000 kr	65 000 kr
Värme undercentral							
Byte cirkulationspump värme	2021	15		1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	2028	15	2013	1	st	12 000 kr	17 000 kr

Byte expansionskärl	2040	40	1	st	20 000 kr	29 000 kr
Byte reglerventiler	2027	15	2	st	4 500 kr	13 000 kr
Uppgradering datoriserad styrning	2021	20	1	st	20 000 kr	29 000 kr
Vatten och avlopp						
Byte gamla gjutjärnsrör i källare	2025		17	m	2 000 kr	49 000 kr
Ventilation						
Byte frånluftsfläktar tak gamla	2016	25	15	st	15 000 kr	323 000 kr
Byte frånluftsfläktar tak nya	2035	25	2	st	15 000 kr	43 000 kr
Injustering ventilation	2016		45	lgh	1 000 kr	65 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2016	6	45	lgh	500 kr	32 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2016	18	45	lgh	1 500 kr	97 000 kr

Invändigt

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Arkivrum							
Målning golv, väggar och tak	2034	20		5	m2	400 kr	3 000 kr
Elrum							
Byte plastmatta	2034	20		6	m2	400 kr	3 000 kr
Målning golv	2024	20		6	m2	200 kr	2 000 kr
Målning väggar och tak	2034	20		12	m2	300 kr	5 000 kr
Hissmaskinrum							
Lagning sättningspricka	2024			1	st	4 000 kr	6 000 kr
Målning golv, väggar och tak	2024	20		20	m2	400 kr	12 000 kr
Källare generellt							
Borttagning plastfärg grundmur och målning med mineralbaserad färg	2016			100	m2	500 kr	72 000 kr
Källargång/lägenhetsförråd							
Målning golv	2024	10		84	m2	200 kr	24 000 kr
Målning trappsteg	2024	10		16	st	300 kr	7 000 kr
Målning väggar och tak	2034	20	2014	84	m2	300 kr	36 000 kr
Portik							
Slipning golv	2049	40		44	m2	350 kr	22 000 kr
Slipning trappsteg	2049	40		11	st	650 kr	10 000 kr
Trapphus							
Bättringsmålning samtliga trapphus	2017	2		1	omg	20 000 kr	29 000 kr
Slipning trappsteg	2049	40		371	st	600 kr	320 000 kr
Slipning vilplan	2049	40		115	m2	350 kr	58 000 kr
Undercentral							
Byte blandare	2026	20		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Målning golv	2024	20		24	m2	200 kr	7 000 kr
Målning väggar och tak	2034	20		24	m2	300 kr	10 000 kr

Mark

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Innergård 11							
Beskärning träd	2018	5		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Byte betongplattor	2018	30		3	m2	900 kr	4 000 kr
Byte nätstängsel mot grannfastighet	2021	30		9	m1	600 kr	8 000 kr
Justering kantsten	2018	30		10	m1	250 kr	4 000 kr
Lagning trappa entré	2017			1	omg	2 000 kr	3 000 kr
Omläggning asfalt	2018	30		80	m2	350 kr	40 000 kr
Innergård 9							
Beskärning träd	2018	5		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Byte betongplattor	2018	30		2	m2	900 kr	3 000 kr
Byte tak cykelskjul	2045	40		23	m2	700 kr	23 000 kr
Justering kantsten	2018	30		13	m1	250 kr	5 000 kr
Målning räcke källarmur	2017	8		5	m1	400 kr	3 000 kr
Oljning cykelskjul	2016	3		60	m2	150 kr	13 000 kr
Omläggning asfalt	2018	30		80	m2	350 kr	40 000 kr
Omsättning kullersten	2018	30		50	m2	600 kr	43 000 kr
Pågrusning vid cykelskjul	2018	10		35	m2	80 kr	4 000 kr

Tak

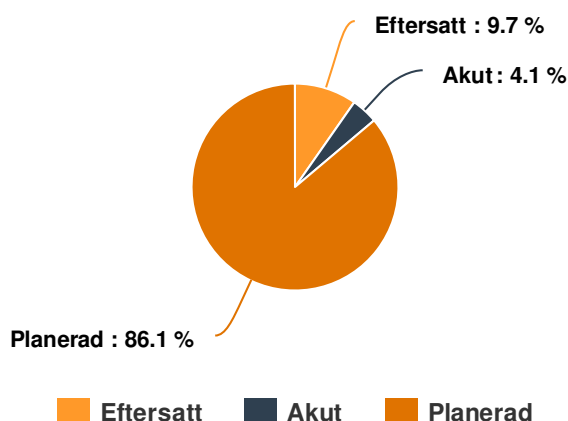
Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byte bandtäckt plåt	2036	40		760	m2	2 000 kr	2 185 000 kr
Byte inbyggd ränna (sims) mot gata	2017			43	m	800 kr	49 000 kr
Byte röklucka	2024	40		1	st	9 000 kr	13 000 kr
Noxydering bandtäckt plåt	2016	40		760	m2	600 kr	656 000 kr
Noxydering fotrännor	2016	40		65	m	300 kr	28 000 kr
Omläggning tegelpannor	2024	40		260	m2	1 400 kr	523 000 kr

Ekonomisk Analys

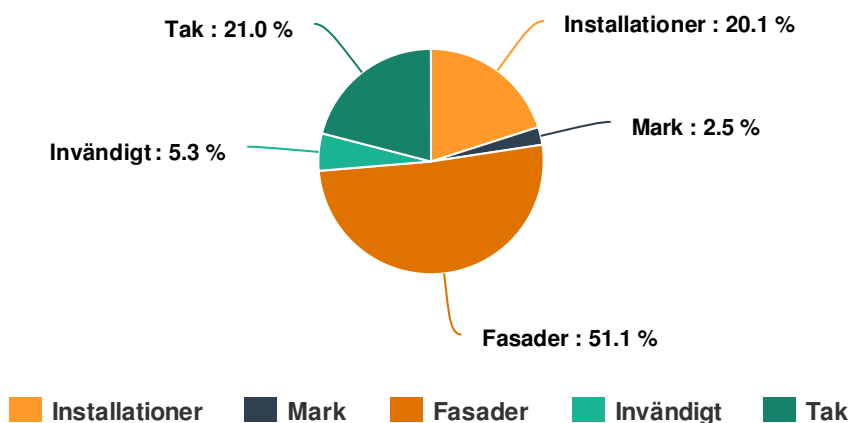
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	549 127 kr
Underhållskostnad BOA per år	184 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	4654 kr / m ²
Underhållskostnad baserat på status	Inkl (25%)

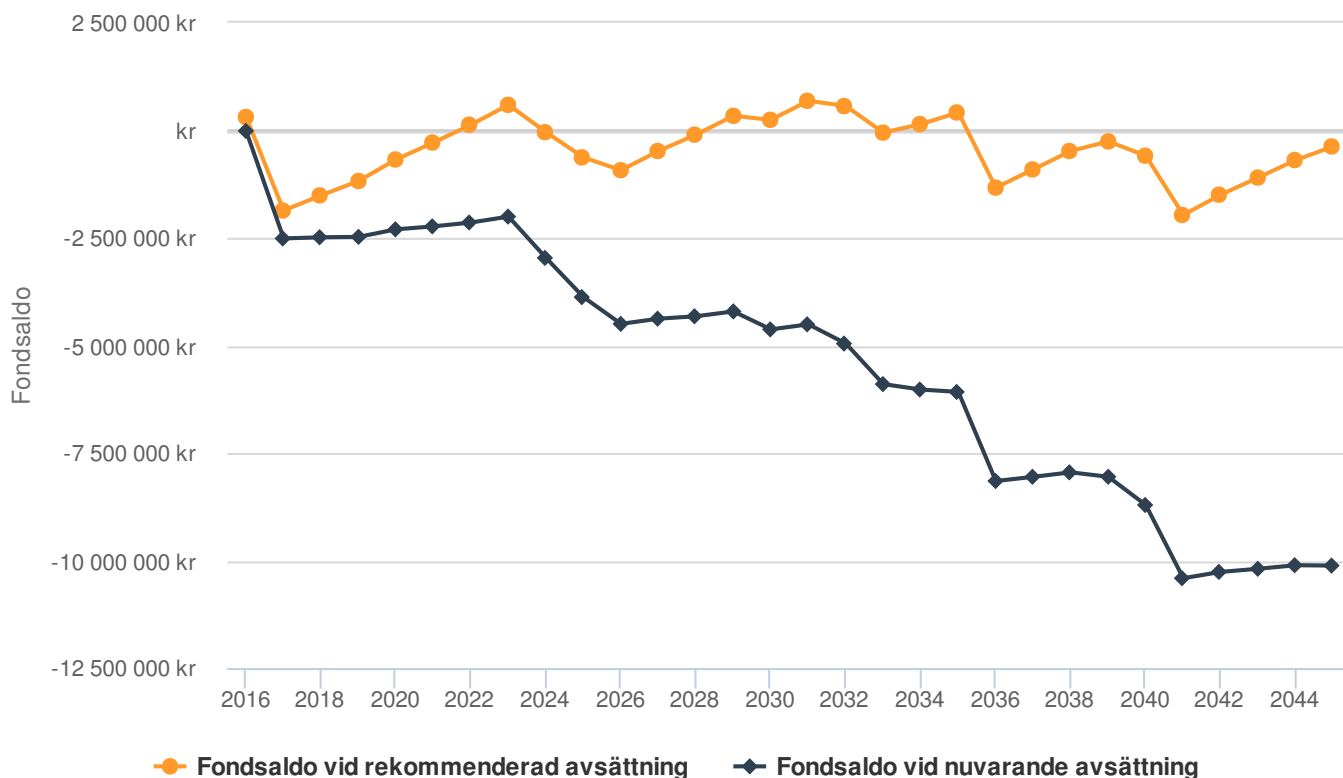
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	59 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	167 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	500 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	175 239 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	1 097 214 kr

SUSTEND



Vi tänker längre än vad näsan räcker. Till och med på hus och personer som inte finns ännu. Det här är inget vi skriver för att vara märkvärda. Det är en nödvändighet. Vi måste börja tänka långsiktigt. Tänka hållbarhet.

Det spelar ingen roll om du äger en etta i en bostadsrättsförening eller ett helt fastighetsbestånd, långsiktighet är nyckeln till en lyckad investering. Det är här Sustend kommer in i skärmen. Vi är byggkonsulter som är experter på att bygga, vårda och utveckla fastigheter. Detta arbete har vi förpackat i tre huvudpaket och ett brett utbud av kompletterande tjänster.

Stockholm

Drivhjulsvägen 30 A
126 30 Hägersten
08 - 120 583 88
info@sustend.se

Göteborg

Gamlestadsvägen 2
415 02 Göteborg
031 - 338 06 52
info@sustend.se

www.sustend.se