



Brf Svanehöjd

Göteborg

2020-01-27

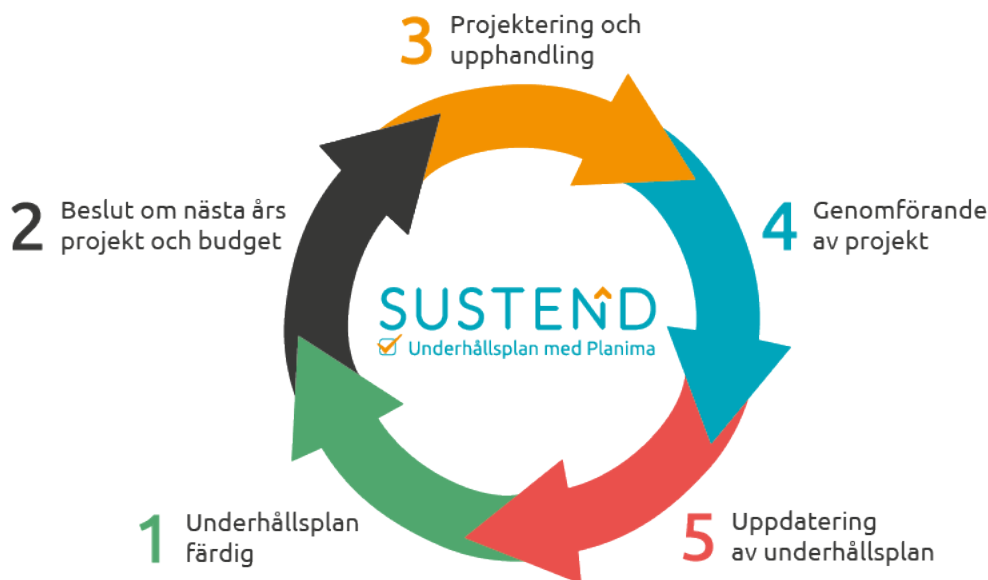
www.sustend.se
© Sustend AB 2020

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! Lägg 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 Projektledning.

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!

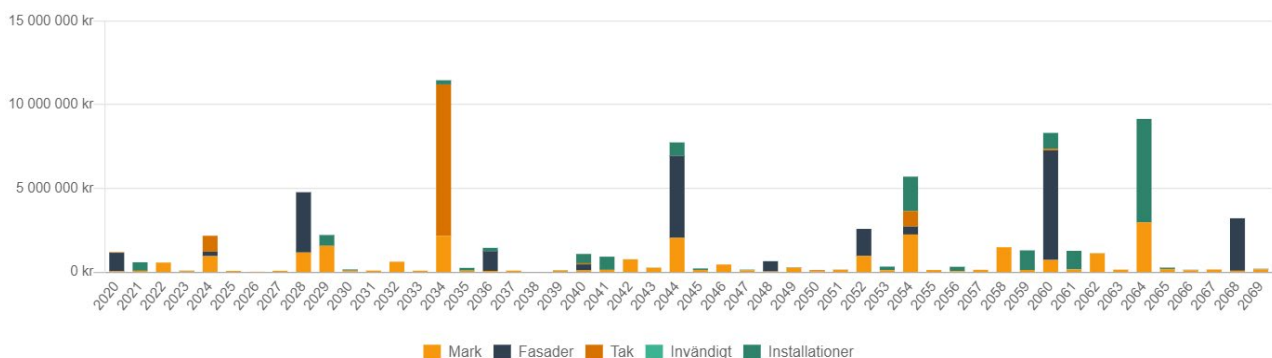
NUVARANDE STATUS



Fastigheten är i generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag främst i form av fönster 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

2020	Fasader och mark
2021	Installationer
2022	Mark, målning

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år

1 130 000 kr

INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?	5
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN	6
DEL 1 - GUIDE	8
INFORMATION OM FASTIGHETEN	8
HISTORIK.....	10
BESIKTNINGSRAPPORT	11
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	41
EKONOMI.....	43
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	44
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR	44
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	44
EKONOMISK ANALYS	44
SLUTSATS.....	45



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

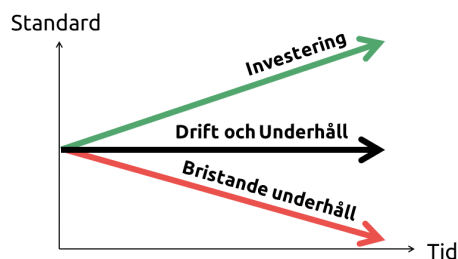
Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

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.



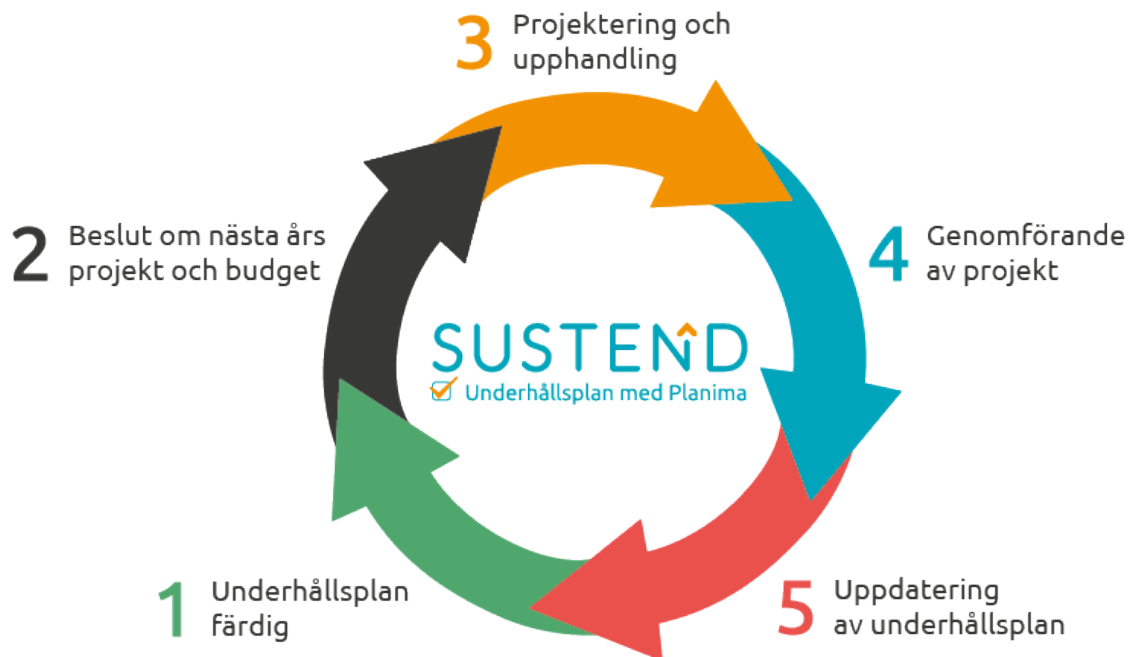
UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpanande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpanande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: det 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 arbetsmetodikerna 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. För detta finns 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. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. Genom att arbeta med Planima säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i 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 huvud-författningarna 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.

FLER VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

Utöver själva underhållet så finns en lång rad olika myndighetsbesiktningar samt interna kontroller som måste genomföras med jämna mellanrum för att säkerställa att ni som fastighetsägare följer de lagkrav och föreskrifter som finns. Nedan redovisas de som är av störst vikt att hålla koll på.

Läs mer på www.sustend.se/faktabank/ och prata med din kundansvarige om ni vill veta mer och få hjälp med att kontrollera de olika områdena.

- **Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)** - Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras och uppdateras årligen.
- **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)** - OVK-besiktning ska utföras i samtliga flerbostadshus och lokaler. Intervallet mellan besiktningen skiljer sig beroende på vilket ventilationssystem fastigheten har.
- **Lekplatsbesiktning** - Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.
- **Taksäkerhet** - Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av sakkunnig i taksäkerhet, vilka kan hittas på: www.taksakerhet.se.
- **Energideklaration** - Enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska energideklaration utföras var 10:e år.
- **Radonmätning** - Regeringen har satt upp ett mål om att radonhalten i alla bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft. Radonmätare kan beställas via kommunens miljökontor eller direkt från ett mätlaboratorium.
- **Besiktning av tryckkärl** - Vissa tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.
- **Is och snö på tak** - Det är fastighetsägarens ansvar att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats.

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. Där är det enkelt att redigera, lägga till och ta bort samt analysera ekonomiska aspekter. Det är även möjligt att exportera planen till Excel eller PDF om så önskas.



Presentation - Byggkonsulten som ansvarar för er plan kommer att presentera planen, svara på frågor och hjälpa 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 januari månad 2020. Planen startar 2020-01-01 och sträcker sig 50 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

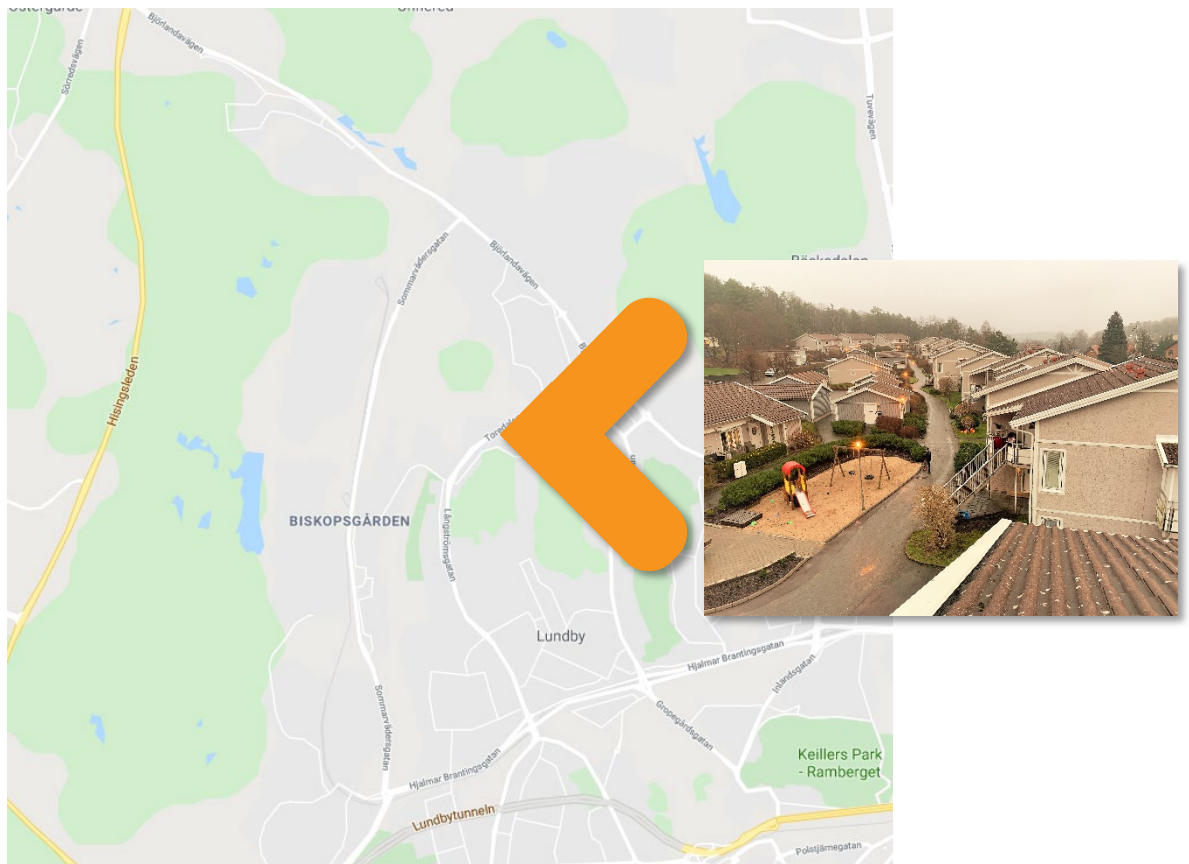
Priserna i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader. Detta är ett påslag som görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras såsom projektering, projektledning och besiktningar.

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	Biskopsgården 107:2
Adress	Svanehöjdsgatan 1-19, 418 70 Göteborg
Byggår	1994

Antal lägenheter	40 st	Total boarea (BOA)	2 974 m ²
Antal lokaler	0 st	Total lokalarea (LOA)	0 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av tretton bostadshus, gårdar samt ett antal komplementbyggnader i form av garage, carportar och miljöhus.

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Fasader	Puts Trä
Tak	Betongpannor
Ventilation	Mekanisk frånluft (F)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast Varm- och kallvattenledningar av koppar
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

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	Projektplanering Arkitekt AB
-----------------	------------------------------

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
2012	Målning och renovering av bostadsområdet.
2016	Total renovering av lekplatsen.
2016	Markarbeten. Asfaltering, ny kantsten, breddat infart ny vändplats.
2017	Tvättning, oljning och nya överliggare på planket.
2017	OVK besiktning.
2018	Nytt staket vid nedre garaget.
2019	Bytt stängselstaketet ca 125 meter.
2019	Börjat att iordningställa " lilla lekplatsen "
2019	Inoljning av planket.
2019	Bytt en del stuprör och hängrännor.
2019	Energideklaration.

BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningssrapporten 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 trivsam miljö för dem som vill njuta av den friska luften.

MARKYTOR



Åtgärder för planterade rabatter, buskar och gräsmattor har mer karaktären av löpande underhåll och tas därför inte med i denna underhållsplan. Anledningen är att de eventuella omplanteringar som görs är i de fall där enstaka exemplar dött. Sådant arbete sker oftast löpande. Vad gäller gräsmattorna kräver de sällan nysådd på större ytor. Istället är det oftast lite kompletteringssådd som behöver göras då och då, vilket också sker löpande.

Detta är med andra ord inget periodiskt underhåll som uppträder med jämna återkommande intervall på mer än ett år. Hänsyn bör tas till detta när budgetering av löpande underhåll görs för att inte dessa poster ska glömmas av.



Bortsett från några enstaka kompletteringar är asfalten original. Den är i relativt gott skick, men har en del mindre sättningar som orsakar pölar (se bild till vänster). Detta gäller både gångarna och vid garagen. Utifrån skicket planeras en total omläggning av asfalten om nio år. En enstaka parkeringsplats har linjer. Dessa behöver målas på nytt.



Vid de övre carportarna finns en mindre yta som har beläggningsskador (se bild till vänster). Lagning av dessa rekommenderas för att inte större skador ska uppstå. I närheten av denna skada finns också en yta med mer sättningar än övriga ytor. Det bedöms vara för dåligt bärlager under denna yta, varför det planeras för en komplettering vid nästa asfaltering.



Kantstöden av betong har blivit påkörda på många ställen och gått sönder och hamnat ur läge (se bild till vänster). Av denna anledning har kantstöden på några ställen redan bytts ut till G-stöd enligt bilden till höger. Dessa är betydligt mer anpassade för ändamålet. Byte av övriga kantstöd planeras i samband med omläggningen av asfalten av rationella skäl.



Det finns några mindre stensatta ytor. På en del ställen har stenar lossnat eller satt sig, varför en justering är aktuell.



Omkring förråden och delvis vid entréerna finns betongplattor. De är slitna i ytskiktet och mindre sättningar finns på relativt många ställen. Av rationella skäl skulle byte gärna ha skett samtidigt som omläggning av asfalten om nio år. Det bedöms dock inte rimligt att vänta så länge. Istället planeras byte av plattorna om fyra år.

LEKPLATSER



På fastigheten finns en stor lekplats och åt norr finns också en mindre lekplats som för tillfället saknar lekutrustning. Den stora lekplatsen genomgick en total renovering år 2016 med bland annat byte av lekutrustningen. Översyn av lekutrustningen såsom slipning och lackning

behöver genomföras omkring vart femte år. Det är snart aktuellt. Oljning av obehandlade trädetaljer bör genomföras vartannat år och är aktuellt.

Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen av en person med erforderlig kompetens och resultatet dokumenteras i ett protokoll. Detta för att föreningen som fastighetsägare ska kunna garantera en trygg och säker lekplats för barnen. Om en olycka ändå inträffar kan föreningen med sin goda dokumentation visa att man uppfyllt sitt ansvarsåtagande och gjort vad man kunnat för att förhindra skador.



Baksanden i sandlådan bör bytas ut vartannat år av hygieniska skäl. Den övriga sanden bedöms också främst vara baksand. Denna ska normalt vara strid sand, bland annat för att inte bli för kompakt vid fall. Vid komplettering bör därför istället strid sand väljas.

Sanden runt gungställningen behöver rengöras ungefär vart femte år. En viktig funktion för den strida sanden är att dämpa fall, vilket inte fungerar särskilt bra när det blir för lite sand, eller när sanden blir för kompakt. Vid rengöring luftas sanden och volymen ökas ca 10% och den återfår på så sätt sin dämpande funktion.



Betongplattorna byttes år 2016. De är i gott skick och har en livslängd på omkring 30 år.

GARAGE OCH CARPORTAR



Garagen och carportarna är klädda med stående träpanel. Panelen bedöms vara i gott skick med få rötskador. Färgen har dock bleknat och börjat spricka upp åt söder, vilket är det mest utsatta väderstrecket. En ommålning är därmed snart aktuell, vilket innebär att ett målningsintervall på tio år är lämpligt. Ommålning av all träpanel planeras därför år 2022.



Sockeln mitt emot ingång 15A är målad. Det räcker att denna målas vid varannan fasadmålning och för tillfället är den i gott skick, varför nästa målning planeras år 2032.



Den övriga sockeln mot gången är obehandlad. Den har dock blivit missfärgad till stor del, varför en tvätt är aktuell. Detta planeras återkommande i samband med fasadmålningen vart tionde år.



Takskjutportarna av aluminium är i gott skick. De servas årligen och ett byte planeras långt fram i tiden. Vissa boende har motoriserat portarna och ansvarar då själva för automatiken. Omläggning av asfalten planeras i samma projekt som övriga asfalterade ytor.



De flesta stuprören och hängränorna är original. De är av varmgalvad stålplåt överdraget med ett färg- eller plastskikt, så kallad plastisol eller plåtsol. Livslängden är 30 år. Målning av stuprören under den tiden är inte speciellt meningsfullt eftersom de rostar inifrån, där det är svårt att nå med en pensel. En målning är också bara marginellt billigare än att byta röret, vilket också talar mot målning. Än så länge kunde inte läckage observeras, men de börjar bli slitna. Ett byte planeras därför om fyra år.

FÖRRÅD



På gårdarna finns ett antal lägenhetsförråd. De är klädda med samma typ av träpanel som garage och carportar och målas rationellt i ett och samma projekt. Även omläggning av taken samt byte av stuprör och hängränor planeras utföras tillsammans med bostadshus, garage

och carportar längre fram i planen. Det invändiga underhållet ansvaras av respektive lägenhetsinnehavare och utelämnas därför ur denna underhållsplan.



Trädörrarna till förråden bedöms vara i medelgott skick. Enligt uppgift har några dörrar bytts men de flesta är original. På flera dörrar noteras spikar som rostar igenom färgen. Utvändigt underhåll ansvaras av föreningen och förutom målning medtas byte av dörrarna år 2028.

GÅRDSHUS



Gårdshuset har samma uppbyggnad och skick som garagen, varför underhållsbehovet är detsamma. Två av dörrarna har blivit utbytta under år 2013 och är i gott skick och behöver inte målas ännu. Den fabriksmålade ytan håller längre än när de väl blivit platsmålade.

GRUND

Bostadshusens grundläggning består av platta på mark med underliggande isolering, en av de vanligaste metoderna för grundläggning i flerfamiljshus. De naturligt förekommande materialen på platsen separeras från husgrunden genom att grus eller stenmaterial packas och avjämnas. Gruset ger stabilitet åt huset men fungerar även kapillärbrytande, det vill säga att det hindrar vatten från att sugas upp i grunden. Ovanpå gruset ligger isolering, ofta bestående av skivor av hård cellplast i flera lager. Om det finns risk för markradon brukar även en plastfolie läggas mellan cellplastlagerna. Den hjälper till att hindra radon från att ta sig in i byggnaden. Ovanpå isoleringen gjuts sedan betongplattan.

DRÄNERING

Någon generell livslängd på dränering finns inte. Det förekommer allt från nästan nya hus som behöver dräneras om, till hundra år gamla byggnader som aldrig behövt röra sitt dränerings-system. Allt är beroende av en rad faktorer såsom markens beskaffenhet, lutningar, husets konstruktion och fuktbelastningen. Av dessa anledningar kan inte sägas att en byggnad vid något tillfälle måste omdräneras. Därför läggs denna åtgärd inte heller in i underhållsplanen med mindre än att det finns tydliga indikationer på ett sådant behov.

DAGVATTENLEDNINGAR



Dagvattenledningarna i marken är av plast. De är anslutna till stuprör, brunnar och vidare till kommunens nät i gatan. Livslängden på dessa ledningar är normalt 70-80 år. Ingen åtgärd av dessa medtas i planen. Skulle problem uppstå i framtiden kan statusen på ledningarna kontrolleras med hjälp av en filmning. Därefter kan lämplig åtgärd bestämmas men det är som sagt inget som behöver förutsättas bli nödvändigt inom planens tidshorisont.

BELYSNING



Belysningsstolparna är original. De är varmgalvaniserade och har en livslängd på omkring 50 år. För närvarande är de i gott skick.



Även armaturen bedöms vara original. Den bör bytas till LED-armatur så snart som möjligt. Se vidare under "*Installationer*".

ÖVRIGA DETALJER



Avrinningen av dagvattnet på de hårdgjorda ytorna sker genom markbrunnar. Grus, löv och annat skräp har en tendens att orsaka stopp i brunnarna med tiden, varför slamsugning av brunnarna finns inlagt i planen vart femte år. Detta är aktuellt.



Utanför ett av garagen har linjeavvattning installerats. Vid behov kan återkommande rensning av denna också tas med i underhållsplanen.



Mellan garagen mot gången finns en L-stödmur. Denna har börjat kalva lite grann, varför en omsättning planeras längre fram i tiden.



En stor del av nätstängslet åt väster blev utbytt under år 2019. Det övriga stängslet är i medelgott skick och byte planeras om några år.



Grinden åt väster är original, men är i gott skick. Byte planeras längre fram i planen.



Åt öster finns tre vägbommar vid en gångväg. En av dem sitter löst och behöver gjutas fast. I övrigt är de i gott skick och ett byte kan avvaktas många år.



På den östra sidan finns också en träddunge i slänten mellan bostadsområdet och vägen. Den är väl iordningställd utan sly och någorlunda gles mellan träden. Inget ytterligare planerat underhåll tas med för denna yta.



På grund av nivåskillnader behövs en hel del trappor i området. Samtliga består av lösa betongblock som steg. Stegen är i relativt gott skick, men i några fall har dock sättningar skapat lutningar i trapporna (till exempel i övre delen i trappan i bilden till höger). En justering planeras därför av enstaka trappor. Ett byte av stegen planeras efter 60 års livslängd. Tillhörande räcken är varmgalvaniserade. De har därmed inget målningsbehov och de är i gott skick. Även dessa planeras bytas ut efter 60 år tillsammans med stegen.



Mot gatan löper ett träplank längs alla tomter. Överliggaren byttes ut år 2017 och vartannat år har det på senare tid inoljats. Detta är en mycket bra rutin för att det ska bevaras i gott skick och det planeras därför även för i framtiden. Planket är i gott skick och ett byte planeras om 14 år.



Skiljeplanken på uteplatserna tillhör enligt föreningen de boende, varför inget byte eller annat underhåll tas med i denna underhållsplan.



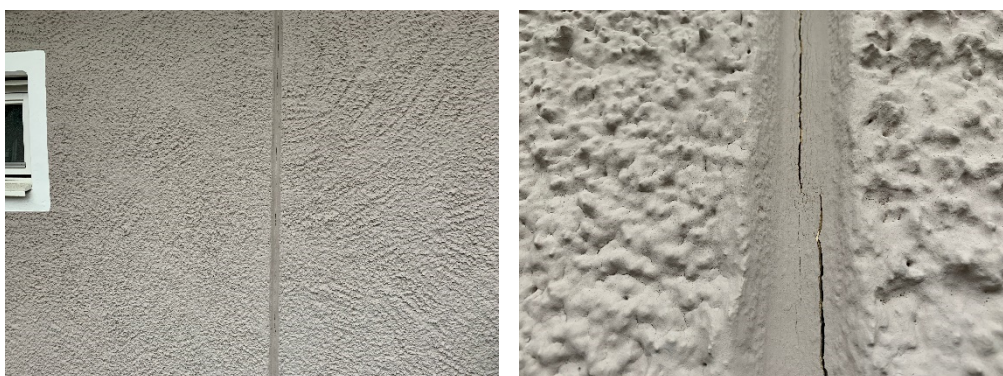
FASADER

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



Fasaderna består i huvudsak av prefabricerade betongelement som uppvisar ett generellt gott skick. Ytan är ströpplad för att få en spritputsad ytas utseende. Ströppling utförs när betongen är färsk genom att en piassavakvast eller motsvarande stöts mot betongen och ger ytan struktur. Ur estetisk synvinkel är ströpplingen trevlig, då huset på avstånd ser putsat och levande ut på ett annat sätt än släta betongfasader. Däremot så innebär strukturen på betongen att smuts och påväxt riskerar att lättare få fäste. En målning höjer inte enbart utseendet, utan skyddar också betongen från fukt. De målades senast år 2012 och ommålning planeras vart 16:e år.



Fasadens känsliga punkt är de mjukfogar som finns mellan betongelementen. De är till för att ta upp de rörelser som uppstår. Med tiden torkar fogen och spricker, vilket gör att vatten kan tränga in i ytterväggen och orsaka skador. Under förutsättning att skarvarna håller sin tätande funktion så har betongelementen en mycket lång hållbarhet. Fogarna beräknas ha en teknisk livslängd på cirka 20 år varefter de bör bytas ut. Nuvarande fogar är övermålade och bitvis torra och spruckna vilket visar att de är gamla och inom kort bör bytas. Denna åtgärd finns att granska närmare i Del 2 av underhållsplanen.



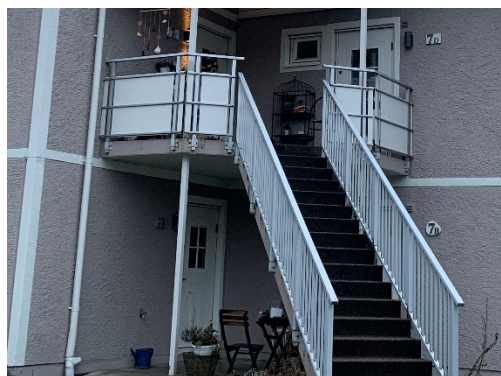
Närmast taken är fasaderna klädda med liggande träpanel med ett plåtbleck i anslutning mot betongelementen. Skicket är medelgott, framförallt noteras enstaka ställen med rost på de målade plåtblecken. För att skydda och förhindra rötskador och rost föreslås nästa ommålning ske nu tillsammans med målning av fönstren.

TAKFOT



Takfoten är i trä och uppvisar ett gott skick. Dess skyddade läge gör att målning kan vänta till år 2028 och målas tillsammans med övriga delar på fasaderna, det vill säga vart 16:e år.

ENTRÉERDÖRRAR



Ytterdörrarna till lägenheterna är av trä. De flesta har ett relativt skyddat läge men föreslås ändå målas utvändigt med andra trädetaljer och byts sedan efter en 40 årig livslängd år 2034.

FÖNSTER



Fönstren är försedda med isolerglas. Karm och båge är av trä. Skicket är något slitet med nedmattad färg och på några av de öppningsbara fönstren noteras begynnande rötskador på framförallt bågbottenstycken. En utvändig målning föreslås därför nu genomföras. Fönstrens förväntade livslängd är ungefär 50 år varpå ett byte läggs in år 2044 i planen.



Fönsterblecken består av stålplåt som tidigare blivit platsmålad. De målas därför med samma intervall som fönstren vart åttonde år.



På alla fönster och fönsterdörrar sitter vertikala tätningsband mellan fönsterkarmar och i anslutningarna mot väggarna. På sina håll är de mycket torra och spruckna. Funktionen är försämrad och fukt kan tränga in. Livslängden får därmed anses uppnådd och ett byte aktuellt.



För fönsterdörrarna planeras samkörning av åtgärder med övriga fönster men ett byte bedöms behövas tidigare och läggs in i planen år 2034.

LOFTGÅNGAR



Betongplattor till loftgångarna samt trapporna är av prefabricerad betong. De är målade på undersidorna men är helt omålade på ovansidorna, vilket är vanligt vid nybyggnation. Detta då de teoretiskt ska hålla 40-50 år. För detta krävs dock optimala förutsättningar under produktionen. Med hänsyn till detta och till att längre livslängd kan önskas, föreslås en impregnering nu ske. Fördelen med att impregnera betongen på ovansidorna är att det har en skyddande effekt som bland annat förhindrar vattenabsorption och karbonatisering vilket förlänger livslängden på konstruktionen.

Karbonatisering är en naturlig process som pågår i all betong som utsätts för luftens koldioxid. Den innebär att betongens kemiska sammansättning gradvis ändras från högt till lågt pH-värde. När värdet nått en viss gräns skyddar betongen inte längre armeringen från rostangrepp. Om fukt och syre finns i betongen börjar armeringen att rosta. Då ökar järnets volym betydligt. Denna kraft är så stark att betongen sprängs sönder med kostsamma skador som följd.



Räckena består av aluminium med fronter av kompositskivor. Aluminium är ett material som inte kräver något särskilt underhåll men fronterna föreslås målas tillsammans med målning av trädetaljerna på bostadshusen vart åttonde år. Då infästningarna rostas föreslås de bytas vid nästa målning. Byte av samtliga räcken och fronter planeras efter 50 års livslängd år 2044. På sina håll noteras en del smuts och algpåväxt vilket tänks kunna rengöras inom ramen för det löpande underhållet.

PLÅT



Stupsröen är av varmgalvad stålplåt överdraget med ett färg- eller plastskikt, så kallad plastisol eller plåtsol. Livslängden är 30 år. Målning av stupsröen under den tiden är inte speciellt meningsfullt eftersom de rostar inifrån, där det är svårt att nå med en pensel. En målning är också bara marginellt billigare än att byta röret, vilket också talar mot målning. Längst ned är de försedda med självrensande lövsilar. Detta förenklar förvaltningen och minskar risken för frostsprängningar orsakade av stopp i lövsilen. Däremot är falsarna tyvärr vända inåt fasaden vilket är felaktigt. Detta är en riskabel lösning eftersom eventuella frostsprängningar och resulterande läckage är svårare att upptäcka, vilket i sin tur kan ge fuktskador på fasaden. Skicket varierar. Byte planeras utföras i samband med andra åtgärder av fasaderna år 2028 då byggnadsställning finns.

FASADSTÄLLNING



OBS! Annat objekt!

I och med att fasadarbeten kommer utföras så kan byggnadsställning krävas 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 av underhållsplanen.

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



Taken är beklädda med betongtakpannor och under dessa finns läkt och underlagspapp. Det som framförallt avgör takets livslängd är pappen som med tiden blir spröd och börjar spricka upp. Läkten kan också ruttna. En omläggning planeras efter 40 års livslängd år 2034 i planen.

LUCKOR



Inga underhållsåtgärder planeras för takluckorna utan de byts rationellt samtidigt som omläggningen av taken.

TAKSÄKERHET



Taksäkerhetsannordningarna består av nockräcken och skyddsräcken runt uppstigningsluckorna vilka byts vid takomläggningen. Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att se till så att alla fastighetens tekniska funktioner upprätthålls. Detta inbegriper också taksäkerhetsutrustningen. Om denna brister i funktion, finns risk för livsfara. Ändå är bristande taksäkerhet alltför vanligt på svenska fastigheter. För att förbättra taksäkerheten finns en branschstandard framtagen. I denna föreslås bland annat en återkommande taksäkerhetsbesiktning. 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, vilket är en tjänst som vi kan bistå med. Sakkunniga kan även hittas på: www.taksakerhet.se.

ÖVRIGT PÅ TAKEN



På taken finns ventilationshuvar av plåt samt integrerade pannor som är kopplade till avloppssystemets avluftning. Pannorna bedöms visserligen vara nyare än taken i övrigt men allt byts rationellt vid takomläggningen.

INVÄNDIGT



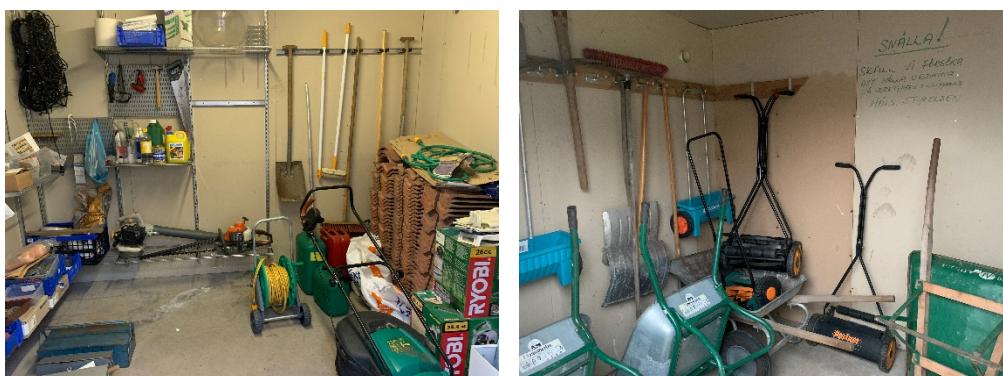
De som bor eller arbetar i fastigheten får förmånen att njuta av dess inre. Här finner man lägenheter, lokaler och ofta en uppsjö av olika utrymmen som inte är lika välbesökta, såsom förråd och vindar. I underhållsplanen ingår dock enbart de allmänna invändiga utrymmena.

SOPRUM



De två soprummen har omålade väggar och tak av kompositskivor samt golv av betong. Ingen målning av väggarna planeras men för golven föreslås en dammbindning. Det innebär att en färglös vätska påförs golvet. Vätskan impregnerar betongen något och därmed minskar absorptionsförmågan. Dammbindningen gör golvet lättare att hålla rent samt minskar risken för odörer.

FÖRRÅD



I gårdshuset finns två trädgårdsförråd med omålade gipsskivor och betonggolv. Även här föreslås en dammbindning av golven. Framst för att göra det mer lättstädad. Att förse väggarna med exempelvis en glasfiberväv gör dem mer motståndskraftiga och påverkar därmed livslängden positivt men det är mer en observation och inget som medtas i underhållsplanen.

VIND



Vindsutrymmet ovan de översta lägenheterna är isolerat med lösull och ventilerat vid takfoten. Ett gott klimat råder här vilket visar sig bland annat i det friska trävirket i takstolar och i råsponten i yttertaketets inbrädning. Inga spår av kondensskador eller takläckage noterades vid besiktningen.

STYRELSEKAMMAREN



Styrelserummet i gårdshuset har ett behov av ommålning vilket planeras om ett par år.

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 byggnaderna i kulvertar och distribueras via golvvärmslingor och radiatorer till lägenheterna. Värmepumpen är tryckstyrd, vilket betyder att den anpassar värmebehovet och därmed både sparar energi och ökar komforten. Samtliga komponenter i undercentralen som är föreningens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris.

Energideklaration är nyligen gjord och är giltig i tio år. Enligt [Lag \(2006:985\) om energideklaration](#) för byggnader, ska energideklaration utföras var 10:e år, vilket läggs in i planen. Syftet med energideklarationen är först och främst att minska miljöbelastningen från Sveriges fastighetsbestånd, vilken är stor. Samtidigt får fastighetsägaren en god överblick över energianvändningen och får på så sätt underlag för att besluta om åtgärder som även kan spara stora summor pengar.



För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler, som reglerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på max 20 år, varefter de inte har någon tillförlitlig värmereglerande funktion kvar. Nuvarande termostater har nyligen bytts så nästa byte planeras först år 2036.

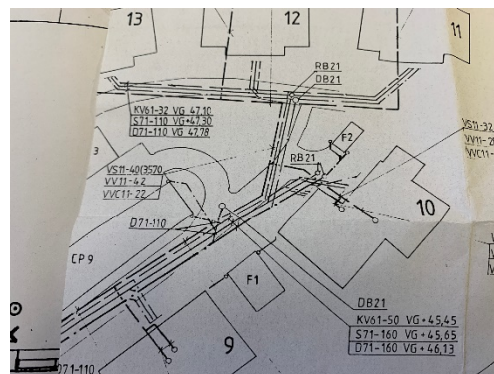
I samband med bytet bör också en injustering av värmesystemet göras. Det innebär att alla lägenheternas värmetillförsel balanseras in igen så att den balans som ursprungligen var tänkt återställs. Detta ger en bättre komfort och kan även sänka energiförbrukningen.

Radiatorerna är original. 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 uppdragats så finns ingen bytesåtgärd med i planen.



Lägenheter i bottenplan är försedda med ett vattenburet golvvärmesystem. Golvvärme ger en härlig komfort av ett varmt golv och värmer upp hela lägenheten på ett behagligt sätt. Det är också ett mycket energieffektivt uppvärmnings sätt. Golvvärmens olika slingor regleras med nålventiler. Efter cirka 15 år är de vanligtvis förbrukade på så vis att de kärvar ihop under sommarperioden och sedan inte går att få igång till en betryggande drift igen. De är då dags att byta. I besiktad lägenhet är cirkulationspumpen, se höger bild, från år 2014 och även nålventilerna bedöms ha bytts samtidigt.

Beträffande golvvärmeslingorna är de av PEX och deras livslängd beror främst på tryck och temperatur. Dagens norm är att de ska klara en temperatur på 70 °C och ett tryck på 6 bar under minst 50 år, utan att påverkas. Normal driftsdata på ett golvvärmesystem är betydligt lägre (temperatur 35 °C och tryck 1 bar), vilket då såklart förlänger livslängden avsevärt. Inget byte medtas i planen men bör beaktas i framtiden.



Värmen distribueras som sagt från undercentralen via kulvertar mellan byggnaderna. Livslängden på dessa kulvertar är normalt mycket lång. Att byta dom är ett omfattande projekt som är

bra att planera för i god tid och låta genomföra tillsammans med andra åtgärder av marken. Underhållsplanen planerar byte tillsammans med omläggning av asfalt år 2064.



I undercentralen finns ett vattenbehandlingssystem för det slutna värmesystemet installerat. Det är i dagsläget inte i bruk. Dess funktion är att förhindra korrosion, kalkavlagringar och bakterietillväxt i systemet och på så sätt är tanken bakom att det ska förlänga anläggningens livslängd och reducera service och underhållskostnader. I underhållsplanen medtas ingen bytesåtgärd. Det är dock viktigt att poängtera att vattnets kvalitet kan ha stor påverkan på värmeledningarnas livslängd. Orsaken till installationen bör därför utredas och behovet av vattenbehandling utredas av person med erforderlig kompetens.

VENTILATION



Fastigheten är försedd med mekanisk frånluftsventilation (F). Det innebär att friskluften kommer in via ventiler i ytterväggarna. Luften sugas sedan ut via ventilationsdon i badrum och kök med hjälp av frånluftsfläktar som sitter ovanför spisen i varje lägenhet. Med tanke på ålder på fläktarna samt att några nyligen behövs bytas ut är det lämpligt att ta ett helhetsgrepp och byta resterande inom kort. Ett byte innebär minskad energiförbrukning och minskar behov av framtida service och underhåll.

För detta system krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart sjätte år, vilket läggs in i planen. 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.

VATTEN



Vattenledningarna är av koppar. De har en normal livslängd på ungefär 50 år vilket gör att byte medtas i planen år 2044. De kan också hålla olika länge beroende på bland annat vattnets kvalitet, vilket gör det svårt att närmare precisera livslängden. Det får ändå anses rimligt att ett byte kommer bli aktuellt under planens 50-åriga tidshorisont.

AVLOPP

Avloppsstammarna är av plast. De har en normal livslängd på cirka 50 år. I underhållsplanen medtas därför en relining år 2044. Ett sådant projekt bör dock föregås av en förstudie av stamledningarna för att närmare bestämma skick och när lämplig åtgärd bör ske.



Relining innebär att nya rör av plast gjuts invändigt i de gamla. Metoden är idag vedertagen och man har gått ifrån att använda de ämnen som tidigare användes som skapade oro för människors hälsa. En stor fördel med relining är att föreningen slipper göra om alla badrum i samband med åtgärden. Detta är ofta önskvärt i en bostadsrättsförening, där var och en renoverar sitt badrum vid olika tillfällen. Livslängden kan variera beroende på val av metod och går inte helt säkerställa eftersom det inte använts mer än cirka 20 år. Provingar visar på en beräknad livslängd på 50 år, men 25 år bör de åtminstone kunna förutsättas hålla för.

EL

Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Generellt gäller att el bör bytas ut efter ett visst intervall även om det fungerar. Slitage, uttorkade kontakter och kablar innebär risker som inte alltid syns. Av denna anledning medtas byte av elcentraler och stamledningar långt fram i planen.

BELYSNING

De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. De flesta armaturer bedöms vara original med undantag för entrébelysningarna och samtliga har en livslängd på 20-30 år. Därefter blir det 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. Det mest självklara blir att byta till nya armaturer av LED. Dessa är de mest energisnåla och kräver minst av den löpande förvaltningen, varför detta planeras.

PASSAGESYSTEM



Dörrar till gemensamma utrymmen är försedda med kodlås. Dessa förväntas en 20 årig livslängd.



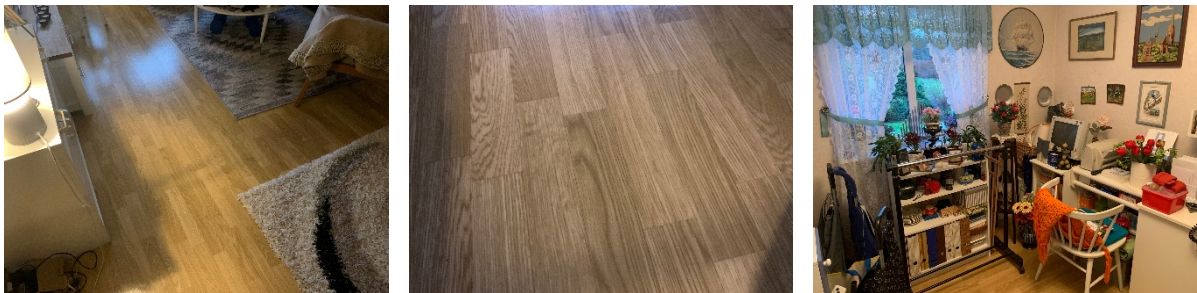
HYRESLÄGENHETER

I detta valbara avsnitt redovisar vi hyreslägenheternas skick och underhållsbehov.

ALLMÄNT

Inom föreningen finns tre hyresrätter. En okulär besiktning av vitvaror, ytskikt och badrum har genomförts och åtgärder medtas i en separat underhållsplan. Planen för hyresrätterna påverkar således inte den ekonomiska översikten i övriga föreningens plan. En lägenhet kunde ej besiktas då tillträde inte var möjligt så där är kostnaderna estimerade utefter att skicket är likvärdigt med de övriga två.

INVÄNDIGT



Golven är belagda med plastmattor och väggarna är tapetserade med papperstapeter. Skicket på golven är överlag medelgott och en omläggning motiverad inom några år. De tapetserade väggarna är gamla och bitvis slitna. Vägg och golv föreslås genomföras i ett gemensamt projekt. I underhållsplanen beräknas kostnad för målning av väggar och tak istället för fortsatt tapetsering.

BADRUM



Badrummen är klädda med våtrumsmatta på väggar och golv. Väggmattorna är uppsatta med H-metoden vilket innebär minimalt med skarvar och mindre risk för läckage. Samtliga våtrumsmattor bedöms vara original och även om inga tydliga skador påträffas har de uppnått en hög ålder. Ett byte är därför rimligt att utföra inom några år. I den planerade badrumsreoveringen medtas byte av badrumsinredning och blandare. WC-stol och handfat kanske rent tekniskt kan hålla något längre men det bedöms rationellt bytas samtidigt som övrig reovering sker.



Badrummen är utrustade med tvättmaskin och torktumlare samt ett tvättställ i rostfritt material. Maskinerna är av nyare modell och förväntas en livslängd på 15 år. Dessa byts löpande efter behov men en kostnad medtas i planen. Beträffande tvättställen medtas endast byte av blandare då de rent tekniskt kan hålla mycket länge.

KÖK



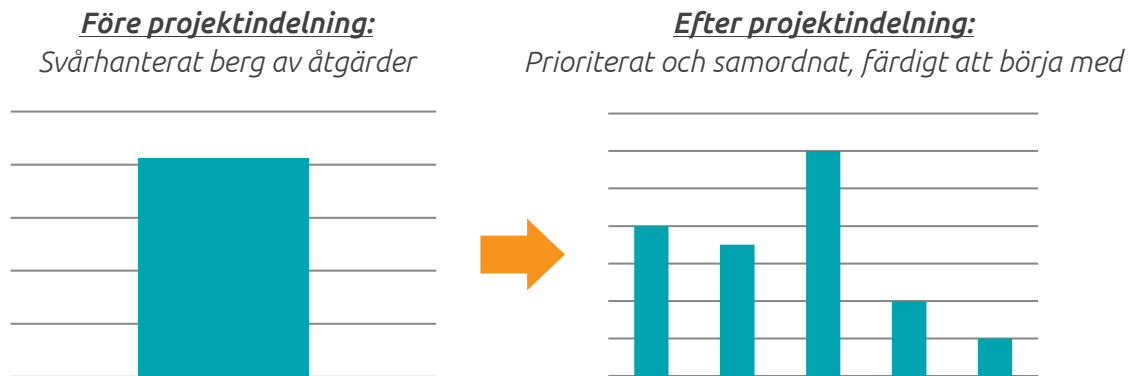
Köksinredningen bedöms vara original och i medelgott skick med normalt slitage på luckor samt att enstaka lös kakelplatta förekommer. Kostnad för renoveringar beräknas genom byte av samtlig inredning såsom skåpsstommar, luckor, kakel och bänkskivor.



Kökens vitvaror byts löpande vilket innebär att ålder och skick varierar. En estimering av bytesintervall och kostnader återfinns i del 2 av underhållsplanen.

AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

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



För fastigheter med stort aktuellt underhållsbehov har vi delat in åtgärderna i samordnade projekt. På så vis kan ni klara av det som är mest akut först och samtidigt samordna underhållet så att ni sparar pengar och arbetar så effektivt som möjligt. Nedan kan ni läsa om projektförslagen i sin helhet, medan ingående åtgärder, kostnader och andra detaljer finns i [Del 2 - Underhållsplan](#). I vissa fall är det aktuella underhållet litet eller så finns det tydliga fördelar med att hantera allt under ett och samma år. I dessa fall görs ingen projektindelning.

Summa aktuellt underhåll (se Del 2 för detaljer): 1 298 000 kr

PROJEKTFÖRSLAG

2020 – FASADER OCH MARK	
Omfattning	Utvändig målning och byte tätningsband fönster. Impregnering av omålad betong på trappor och loftgångar samt målning av räcken. Diverse åtgärder på markanläggningen.
Motivering	Skicket på fönstren och dess tätningsband är bitvis mycket dåligt och måste åtgärdas för att inte riskera följdskador och maximera livslängden på fönstren. Impregnering av betongen minskar risk för skador och förlänger livslängden på konstruktionen.
2021 – INSTALLATIONER	
Omfattning	Byte av frånluftsfläktar. Byte av äldre belysningsarmaturer.
Motivering	Frånluftsfläktarna är gamla och ett byte av samtliga är kostnadseffektivt och leder till minskad energiförbrukning. Ett byte av belysningsarmaturer till LED leder till minskad energianvändning, förenklar förvaltningen och kan höja trivselen för de boende.

2022 – MARK - KOMPLEMENTSBYGGNADER

Omfattning	Utvändig målning av garage, carportar och lägenhetsförråd.
Motivering	Regelbunden målning av träet är viktigt för att vidmakthålla ett gott skick genom att minimera uppkomst av rötskador och därmed undvika mer kostsamma fasadrenoveringar. Det bidrar dessutom till att höja helhetsintrycket av området.

EKONOMI

HUR SKA VI FINANSIERA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA?

Er underhållsplan är ett svårslaget verktyg för att få koll på fastighetens kommande underhållsbehov. Den innehåller budgeterade kostnader i hög detaljnivå och under lång tid framöver vilket gör det lätt att planera i god tid för kommande kostnader. När planen är färdig börjar ofta den ekonomiska diskussionen, och där vill vi passa på att ge lite tips!

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

Mycket förenklat så finns det två olika perspektiv att se på kostnaderna i underhållsplanen: kassaflöde eller redovisning. När vi pratar kassaflöde så innebär det verkliga pengar d.v.s. pengar som flödar in ut och från era konton. Redovisning innebär de siffror som ni hittar i er årsredovisning. När vi pratar redovisning så är kopplingen till verkliga pengar ibland inte lika tydlig. Exempelvis så innebär inte begreppet "avsättning till underhållsfond" att ni nödvändigtvis sätter in pengar i en fond eller på ett konto. Ni kan ha mycket pengar i er underhållsfond i redovisningens värld, men det behöver inte betyda att ni har verkliga pengar att betala kommande underhåll med. Inte heller avskrivningar har en tydlig koppling till faktiska pengar för en bostadsrättsförening.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

Istället för att tappa bort våra kunder i dessa begrepp har vi valt en enklare och mer praktisk väg: i underhållsplanen så pratar vi kassaflöde. I underhållsplanen har vi konstaterat att fastigheten har ett visst underhållsbehov. Dessa underhållsåtgärder kommer att kosta verkliga pengar. Pengar som måste finnas tillgängliga på ett eller annat sätt när det är dags att genomföra åtgärderna. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att amortera på föreningens lån eller att ta upp nya lån när stora kostnader dyker upp i planen. Eller en kombination av de alternativen. Det är upp till er som styrelse att avgöra vilken strategi ni vill använda. Vår starka rekommendation är att ni på något vis säkerställer att verkliga pengar finns tillgängliga för framtida underhåll. För att få en bra fingervisning om ett lämpligt belopp så är nyckeltalet "Genomsnittlig underhållskostnad per år" en bra utgångspunkt.

I Planima kan ni enkelt arbeta vidare med underhållsplanen och prova er fram med olika scenarion för hur just er förening ska ta hand om och finansiera det planerade underhållet för fastigheten.

VEM SKA VI VÄNDA OSS TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

När det gäller dessa mer djupgående ekonomiska diskussioner så är det främst er ekonomiska förvaltare och/eller revisor som ni bör vända er till i första hand. De är väl insatta i just er föreningens unika ekonomiska förutsättningar och besitter de detaljkunskaper som krävs för att överföra underhållsplanen korrekt till ekonomiska termer, både kassaflöde och redovisning.

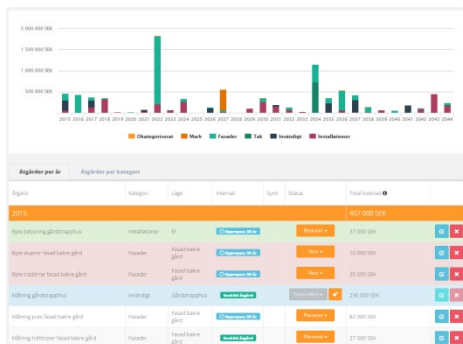
Vill ni eller er ekonomiske förvaltare ha mer rådgivning om underhållsplanens ekonomiska följder? Kontakta ekonomi@sustend.se!

DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanering ska vara enkelt! Just därför använder vi Planima, en användarvänlig webb-applikation 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 12 månader ingår enligt er offert. Inloggningsuppgifter har skickats med mail till föreningens kontaktperson.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



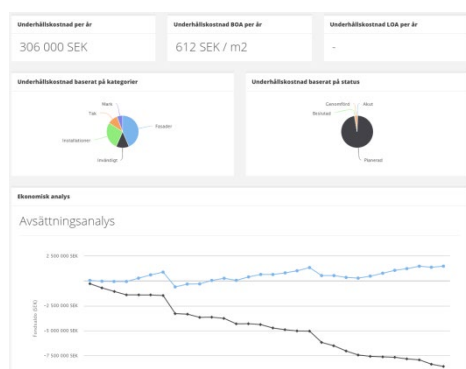
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	År	Material	Stuk	Status	Underhållsplan
Fasad balkar gjut	2015	100	100	100	100 000 SEK
Fasad balkar gjut	2016	100	100	100	100 000 SEK
Fasad balkar gjut	2017	100	100	100	100 000 SEK
Fasad balkar gjut	2018	100	100	100	100 000 SEK
Fasad balkar gjut	2019	100	100	100	100 000 SEK
Fasad balkar gjut	2020	100	100	100	100 000 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 underhållsåtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.

SLUTSATS

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

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.

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.



David Ingfeldt

BITRÄDANDE BYGGKONSULT

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



Sven Löwenmark



Underhållsplan

År 2020 till 2069

Brf Svanehöjd

Biskopsgården 107:2

Datum för utskrift: 2020-03-12

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	39
Ekonomisk analys	46

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Svanehöjd
Startår	2020
Slutår	2069
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräknig av kostnader (%)	Ingen indexering (0%)
Startår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2020 - 2069• Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Biskopsgården 107:2

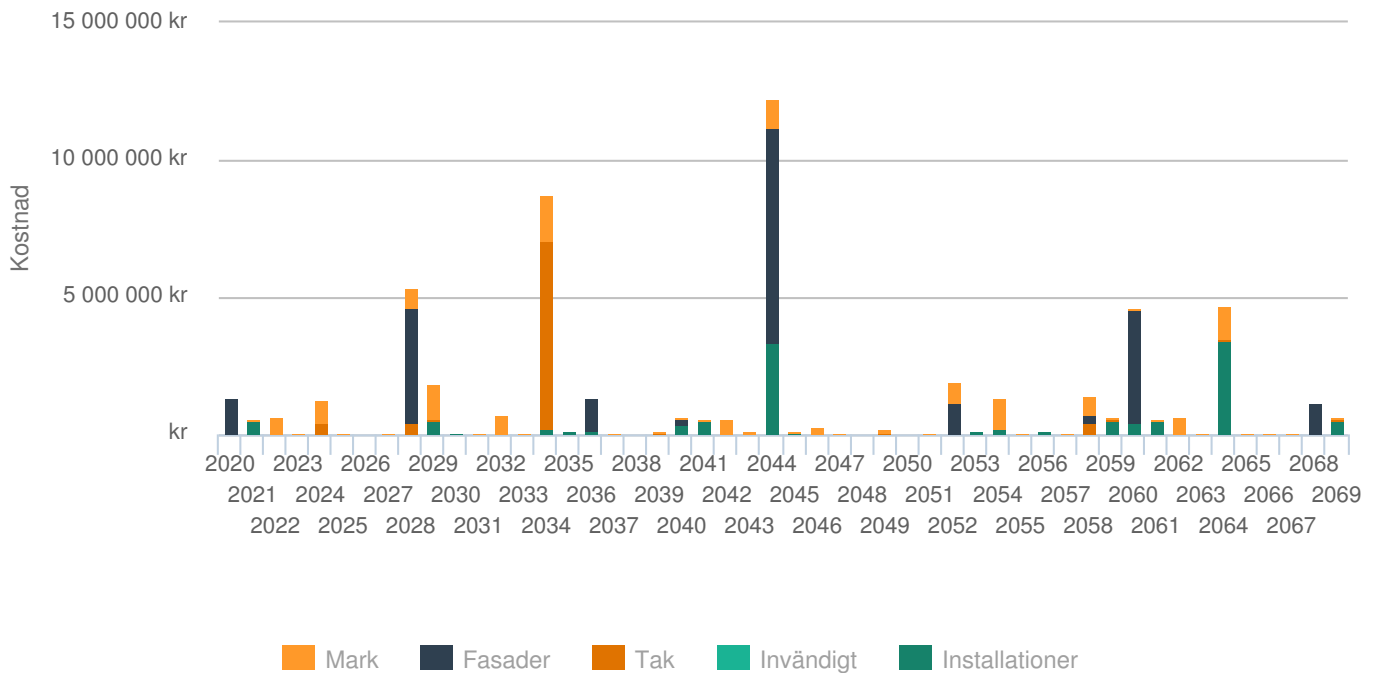


Adress	Svanehöjdsgratan 1-19 418 70 Göteborg
Boarea (BOA)	2974 m ²
Byggår	1994

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Eftersatt	3 000 kr
Byte slipers vid förråd åt N	Mark	Generellt	25 år	Eftersatt	9 000 kr
Byte tätningsband fönster och dörrar	Fasader	Bostadshus	20 år	Eftersatt	245 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Eftersatt	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Trädgårdsförråd	5 år	Eftersatt	1 000 kr
Enstaka justering stensatta ytor	Mark	Generellt	10 år	Eftersatt	6 000 kr
Fastgjutning vägbom	Mark	Generellt		Eftersatt	3 000 kr
Impregnering betongplattor ovsidor loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Eftersatt	27 000 kr
Impregnering betongtrappor ovsidor	Fasader	Bostadshus	8 år	Eftersatt	35 000 kr
Lagning beläggningsskada vid övre carportar	Mark	Generellt		Eftersatt	4 000 kr
Linjemålning gästparkering	Mark	Generellt	15 år	Eftersatt	700 kr

Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Eftersatt	126 000 kr
Målning fönsterbleck	Mark	Gårdshus	8 år	Eftersatt	700 kr
Målning fönsterdörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Eftersatt	90 000 kr
Målning handledare av trä trappa	Mark	Generellt	8 år	Eftersatt	900 kr
Målning kompositskivor räcken loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Eftersatt	52 000 kr
Målning liggande träpanel inkl. plåtbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Eftersatt	211 000 kr
Målning träfönster	Mark	Gårdshus	8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning träfönster flerluft utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Eftersatt	43 000 kr
Målning träfönster utsida <1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Eftersatt	108 000 kr
Målning träfönster utsida >1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Eftersatt	316 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Eftersatt	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Eftersatt	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Eftersatt	2 000 kr
Skylift för målning av träpanel	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	58 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr

1 353 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning till LED invändiga utrymmen	Installationer	EI	20 år	Planerad	40 000 kr
Byte frånluftsfläkt (kryddhyllefläkt) äldre	Installationer	Ventilation	20 år	Planerad	302 000 kr
Byte stolpbelysningar till LED	Installationer	EI	20 år	Planerad	151 000 kr
Byte styrventil äldre	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	6 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Rengöring baksand	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	13 000 kr

574 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Gårdshus	10 år	Planerad	9 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	30 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Garage	10 år	Planerad	88 000 kr
Målning golv, väggar och tak styrelserum	Invändigt	Gårdshus	20 år	Planerad	6 000 kr
Målning trädörrar äldre	Mark	Gårdshus		Planerad	3 000 kr
Målning träpanel	Mark	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	101 000 kr
Målning träpanel	Mark	Garage	10 år	Planerad	293 000 kr
Målning träpanel	Mark	Gårdshus	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning utsida trädörrar	Mark	Lägenhetsförråd		Planerad	58 000 kr
Målning vindskivor komplementsbyggnader	Mark	Generellt	10 år	Planerad	48 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Översyn lekutrustning	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	3 000 kr
Rengöring sockel av betong mot gångväg	Mark	Garage	10 år	Eftersatt	5 000 kr

683 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	26 000 kr

83 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Generellt	30 år	Planerad	518 000 kr
Byte hänggrännor	Mark	Garage	30 år	Planerad	116 000 kr
Byte nätstängsel äldre	Mark	Generellt	30 år	Planerad	75 000 kr
Byte stuprör	Mark	Garage	30 år	Planerad	29 000 kr
Byte stuprör och hänggrännor	Mark	Lägenhetsförråd	30 år	Planerad	54 000 kr
Byte stuprör och hänggrännor	Mark	Gårdshus	30 år	Planerad	16 000 kr
Byte vägs skyltar	Mark	Generellt	30 år	Planerad	6 000 kr
Justering enstaka betongtrappor	Mark	Generellt		Planerad	22 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Rengöring betongpannor	Tak	Bostadshus		Planerad	414 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	43 000 kr

1 306 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Trädgårdsförråd	5 år	Planerad	1 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr

65 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Rengöring baksand	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	13 000 kr

21 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Översyn lekutrustning	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	3 000 kr

65 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte hängrännor	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	467 000 kr
Byte mjukfogar fasadelement	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	352 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	244 000 kr
Byte trädörrar	Mark	Lägenhetsförråd	30 år	Planerad	690 000 kr
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	822 000 kr
Impregnering betongplattor ovsidor loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	27 000 kr
Impregnering betongtrappor ovsidor	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	35 000 kr
Målning betongfasader	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	1 233 000 kr

Målning betongplattor undersidor loftgångar	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	55 000 kr
Målning betongtrappor undersidor	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	58 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	126 000 kr
Målning fönsterbleck	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	700 kr
Målning fönsterdörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	90 000 kr
Målning handledare av trä trappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	900 kr
Målning kompositskivor räcken loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	52 000 kr
Målning liggande träpanel inkl. plåtbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	211 000 kr
Målning takfot	Mark	Lägenhetsförråd	16 år	Planerad	40 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	209 000 kr
Målning trädörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	106 000 kr
Målning träfönster	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	3 000 kr
Målning träfönster flerluft utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	43 000 kr
Målning träfönster utsida <1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	108 000 kr
Målning träfönster utsida >1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	316 000 kr
Målning trä undersida skärmtak	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	43 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr

5 341 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte betongkantstöd äldre	Mark	Generellt	35 år	Planerad	255 000 kr
Byte cirkulationspump golvvärmeslingor	Installationer	Värme generellt	15 år	Planerad	414 000 kr
Byte nåventiler golvvärme	Installationer	Värme generellt	15 år	Planerad	86 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	14 000 kr
Komplettering bärlager asfalt vid övre carportar	Mark	Generellt		Planerad	22 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	35 år	Planerad	978 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	26 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	43 000 kr

1 895 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte rabattkant av trä vid lilla lekplatsen	Mark	Generellt	30 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Trädgårdsförråd	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	2 000 kr
Enstaka justering stensatta ytor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	6 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr

84 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Rengöring baksand	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	13 000 kr

70 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	30 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Garage	10 år	Planerad	88 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Gårdshus	10 år	Planerad	9 000 kr
Byte trädörrar äldre	Mark	Gårdshus	30 år	Planerad	29 000 kr
Målning dubbeldörr av trä	Mark	Garage	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning sockel vid ingång 15A	Mark	Garage	20 år	Planerad	4 000 kr
Målning takfot	Mark	Gårdshus	20 år	Planerad	9 000 kr
Målning takfot av trä	Mark	Garage	20 år	Planerad	95 000 kr
Målning trädörrar	Mark	Garage		Planerad	6 000 kr
Målning trädörrar nyare	Mark	Gårdshus		Planerad	3 000 kr
Målning träpanel	Mark	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	101 000 kr
Målning träpanel	Mark	Gårdshus	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning träpanel	Mark	Garage	10 år	Planerad	293 000 kr
Målning vindskivor komplementsbyggnader	Mark	Generellt	10 år	Planerad	48 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Översyn lekutrustning	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	3 000 kr
Rengöring sockel av betong mot gångväg	Mark	Garage	10 år	Planerad	5 000 kr

769 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr

62 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte betongpannor inkl papp och läkt	Mark	Garage	40 år	Planerad	1 009 000 kr
Byte fasadbelysningar LED	Installationer	EI	20 år	Planerad	173 000 kr
Byte grind	Mark	Generellt	40 år	Planerad	4 000 kr
Byte portkodlås	Installationer	Passagesystem	20 år	Planerad	17 000 kr
Byte takluckor	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	45 000 kr
Byte takpannor av betong inkl papp och läkt	Mark	Lägenhetsförråd	40 år	Planerad	318 000 kr
Byte takpannor av betong inkl papp och läkt	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	6 728 000 kr
Byte takpannor av betong inkl papp och läkt	Mark	Gårdshus	40 år	Planerad	121 000 kr
Byte träplank mot gata	Mark	Generellt	40 år	Planerad	173 000 kr
Byte ventilationshuvar	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	88 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaketet vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	43 000 kr

8 727 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte räcke av trä vid Carportar åt N	Mark	Generellt	25 år	Planerad	1 000 kr
Byte styrventil nyare	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Trädgårdsförråd	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	2 000 kr
Linjemålning gästparkering	Mark	Generellt	15 år	Planerad	700 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	26 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	18 år	Planerad	86 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr

185 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte expansionskärl 150l	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	7 000 kr
Byte sandlåda	Mark	Stora lekplatsen	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte styrventil äldre	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	6 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	72 000 kr
Impregnering betongplattor ovsidor loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	27 000 kr
Impregnering betongtrappor ovsidor	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	35 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	58 000 kr
Målning fönsterbleck	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	700 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	126 000 kr
Målning fönsterdörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	90 000 kr

Målning handledare av trä trappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	900 kr
Målning kompositivorkivor räcken loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	52 000 kr
Målning liggande träpanel inkl. plåtbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	211 000 kr
Målning trädörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	106 000 kr
Målning träfönster	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	3 000 kr
Målning träfönster flerluft utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	43 000 kr
Målning träfönster utsida <1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	108 000 kr
Målning träfönster utsida >1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	316 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Rengöring baksand	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	13 000 kr
Skylift för målning av träpanel	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	58 000 kr

1 349 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Översyn lekutrustning	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	3 000 kr

60 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr

9 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	14 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	43 000 kr

119 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte frånluftsfläkt (kryddhyllefläkt)	Installationer	Ventilation	20 år	Planerad	372 000 kr
Byte parkbänkar	Mark	Generellt	25 år	Planerad	12 000 kr
Byte tätningsband fönster och dörrar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	245 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Trädgårdsförråd	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	2 000 kr
Enstaka justeringstensatta ytor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	6 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Omsättning L-stödmur vid Carportar åt N	Mark	Generellt		Planerad	35 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr

685 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED invändiga utrymmen	Installationer	EI	20 år	Planerad	40 000 kr
Byte frånluftsfläkt (kryddhyllefläkt) äldre	Installationer	Ventilation	20 år	Planerad	302 000 kr
Byte parkmöbler	Mark	Stora lekplatsen	25 år	Planerad	17 000 kr
Byte stolpbelysningar till LED	Installationer	EI	20 år	Planerad	151 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	26 000 kr
Rengöring baksand	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	13 000 kr

606 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Gårdshus	10 år	Planerad	9 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	30 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Garage	10 år	Planerad	88 000 kr
Målning dubbeldörr av trä	Mark	Garage	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning golv, väggar och tak styrelserum	Invändigt	Gårdshus	20 år	Planerad	6 000 kr
Målning träpanel	Mark	Garage	10 år	Planerad	293 000 kr
Målning träpanel	Mark	Gårdshus	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning träpanel	Mark	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	101 000 kr
Målning vindskivor komplementsbyggnader	Mark	Generellt	10 år	Planerad	48 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Översyn lekutrustning	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	3 000 kr
Rengöring sockel av betong mot gångväg	Mark	Garage	10 år	Planerad	5 000 kr

633 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte dubbeldörr av trä	Mark	Garage	30 år	Planerad	19 000 kr
Byte expansionskärl 150l	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	7 000 kr
Byte trädörrar	Mark	Garage	30 år	Planerad	58 000 kr
Byte trädörrar nyare	Mark	Gårdshus	30 år	Planerad	29 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr

170 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte aluminiumräcken trappor och loftgångar	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	323 000 kr
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysningsstolpar	Mark	Generellt	50 år	Planerad	392 000 kr
Byte cirkulationspump golvvärmeslingor	Installationer	Värme generellt	15 år	Planerad	414 000 kr
Byte fönster <1 m2	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	811 000 kr
Byte fönster >1m2	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	2 530 000 kr
Byte fönster flerluft	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	288 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar	Installationer	Vatten och avlopp	50 år	Planerad	2 300 000 kr
Byte mjukfogar fasadelement	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	352 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme generellt	15 år	Planerad	86 000 kr
Byte räcken av stål	Mark	Generellt	50 år	Planerad	45 000 kr
Byte takskjutportar av aluminium	Mark	Garage	35 år	Planerad	453 000 kr
Byte träfönster	Mark	Gårdshus	50 år	Planerad	29 000 kr
Byte vägbommar	Mark	Generellt	50 år	Planerad	43 000 kr
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	822 000 kr
Impregnering betongplattor ovasidor loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	27 000 kr
Impregnering betongtrappor ovasidor	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	35 000 kr

Målning betongfasader	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	1 233 000 kr
Målning betongplattor undersidor loftgångar	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	55 000 kr
Målning betongtrappor undersidor	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	58 000 kr
Målning fönsterbleck	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	700 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	126 000 kr
Målning fönsterdörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	90 000 kr
Målning handledare av trä trappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	900 kr
Målning kompositskivor räcken loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	52 000 kr
Målning liggande träpanel inkl. plåtbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	211 000 kr
Målning takfot	Mark	Lägenhetsförråd	16 år	Planerad	40 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	209 000 kr
Målning trädörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	106 000 kr
Målning träfönster	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	3 000 kr
Målning träfönster flerluft utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	43 000 kr
Målning träfönster utsida <1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	108 000 kr
Målning träfönster utsida >1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	316 000 kr
Målning trä undersida skärmtak	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	43 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Relining spillvattenledningar	Installationer	Vatten och avlopp	25 år	Planerad	539 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	43 000 kr

12 236 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte slipers vid förråd åt N	Mark	Generellt	25 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Trädgårdsförråd	5 år	Planerad	1 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr

131 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte betongkantstöd nyare	Mark	Generellt	30 år	Planerad	36 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Stora lekplatsen	30 år	Planerad	31 000 kr
Byte betongsten	Mark	Stora lekplatsen	30 år	Planerad	30 000 kr
Byte betongstensmur	Mark	Generellt	30 år	Planerad	73 000 kr
Byte gungställning	Mark	Stora lekplatsen	30 år	Planerad	36 000 kr
Byte rabattkant av trä	Mark	Stora lekplatsen	30 år	Planerad	5 000 kr
Byte rutchkana	Mark	Stora lekplatsen	30 år	Planerad	36 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Rengöring baksand	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	13 000 kr

270 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Översyn lekutrustning	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	3 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	26 000 kr
					86 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	30 år	Planerad	7 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
					20 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte nätstängsel nyare	Mark	Generellt	30 år	Planerad	90 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	14 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	43 000 kr
					205 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte styrventil nyare	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Trädgårdsförråd	5 år	Planerad	1 000 kr
Enstaka justering stensatta ytor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	6 000 kr
Linjemålning gästparkering	Mark	Generellt	15 år	Planerad	700 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr

29 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Byte styrventil äldre	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	6 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Rengöring baksand	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	13 000 kr

81 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Gårdshus	10 år	Planerad	9 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Garage	10 år	Planerad	88 000 kr

Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	30 000 kr
Impregnering betongplattor ovasidor loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	27 000 kr
Impregnering betongtrappor ovasidor	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	35 000 kr
Målning dubbeldörr av trä	Mark	Garage	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning fönsterbleck	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	700 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	126 000 kr
Målning fönsterdörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	90 000 kr
Målning handledare av trä trappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	900 kr
Målning kompositskivor räcken loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	52 000 kr
Målning liggande träpanel inkl. plåtbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	211 000 kr
Målning sockel vid ingång 15A	Mark	Garage	20 år	Planerad	4 000 kr
Målning takfot	Mark	Gårdshus	20 år	Planerad	9 000 kr
Målning takfot av trä	Mark	Garage	20 år	Planerad	95 000 kr
Målning trädörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	106 000 kr
Målning träfönster	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	3 000 kr
Målning träfönster flerluft utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	43 000 kr
Målning träfönster utsida <1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	108 000 kr
Målning träfönster utsida >1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	316 000 kr
Målning träpanel	Mark	Garage	10 år	Planerad	293 000 kr
Målning träpanel	Mark	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	101 000 kr
Målning träpanel	Mark	Gårdshus	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning vindskivor komplementbyggnader	Mark	Generellt	10 år	Planerad	48 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Översyn lekutrustning	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	3 000 kr
Rengöring sockel av betong mot gångväg	Mark	Garage	10 år	Planerad	5 000 kr
Skylift för målning av träpanel	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	58 000 kr

1 908 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	26 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	18 år	Planerad	86 000 kr

170 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Generellt	30 år	Planerad	518 000 kr
Byte betongsteg trappor	Mark	Generellt	60 år	Planerad	288 000 kr
Byte fasadbelysningar LED	Installationer	El	20 år	Planerad	173 000 kr
Byte hängrännor	Mark	Garage	30 år	Planerad	116 000 kr
Byte nätstängsel äldre	Mark	Generellt	30 år	Planerad	75 000 kr
Byte portkodlås	Installationer	Passagesystem	20 år	Planerad	17 000 kr
Byte stuprör	Mark	Garage	30 år	Planerad	29 000 kr
Byte stuprör och hängrännor	Mark	Gårdshus	30 år	Planerad	16 000 kr
Byte stuprör och hängrännor	Mark	Lägenhetsförråd	30 år	Planerad	54 000 kr
Byte vägs skyltar	Mark	Generellt	30 år	Planerad	6 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	43 000 kr

1 348 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Trädgårdsförråd	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	2 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr

65 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte sandlåda	Mark	Stora lekplatsen	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	72 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	58 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Rengöring baksand	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	13 000 kr

154 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Översyn lekutrustning	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	3 000 kr

65 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte hängrännor	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	467 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	244 000 kr
Byte trädörrar	Mark	Lägenhetsförråd	30 år	Planerad	690 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr

1 410 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump golvvärmeslingor	Installationer	Värme generellt	15 år	Planerad	414 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme generellt	15 år	Planerad	86 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	14 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	26 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	43 000 kr

641 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	17 000 kr

Byte frånluftsfläkt (kryddhyllefläkt)	Installationer	Ventilation	20 år	Planerad	372 000 kr
Byte mjukfogar fasadelement	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	352 000 kr
Byte rabattkant av trä vid lilla lekplatsen	Mark	Generellt	30 år	Planerad	5 000 kr
Byte räcke av trä vid Carportar åt N	Mark	Generellt	25 år	Planerad	1 000 kr
Byte tätningsband fönster och dörrar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	245 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Trädgårdsförråd	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	2 000 kr
Enstaka justering stensatta ytor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	6 000 kr
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	822 000 kr
Impregnering betongplattor ovsidor loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	27 000 kr
Impregnering betongtrappor ovsidor	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	35 000 kr
Målning betongfasader	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	1 233 000 kr
Målning betongplattor undersidor loftgångar	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	55 000 kr
Målning betongtrappor undersidor	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	58 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	126 000 kr
Målning fönsterbleck	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	700 kr
Målning fönsterdörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	90 000 kr
Målning handledare av trä trappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	900 kr
Målning kompositskivor räcken loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	52 000 kr
Målning liggande träpanel inkl. plåtbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	211 000 kr
Målning takfot	Mark	Lägenhetsförråd	16 år	Planerad	40 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	209 000 kr
Målning trädörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	106 000 kr
Målning träfönster	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	3 000 kr
Målning träfönster flerluft utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	43 000 kr
Målning träfönster utsida <1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	108 000 kr
Målning träfönster utsida >1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	316 000 kr
Målning trä undersida skärmtak	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	43 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr

Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr

4 633 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED invändiga utrymmen	Installationer	EI	20 år	Planerad	40 000 kr
Byte frånluftsläkt (kryddhyllefläkt) äldre	Installationer	Ventilation	20 år	Planerad	302 000 kr
Byte stolpbelysningar till LED	Installationer	EI	20 år	Planerad	151 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Rengöring baksand	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	13 000 kr

563 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Gårdshus	10 år	Planerad	9 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Garage	10 år	Planerad	88 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	Mark	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	30 000 kr
Byte trädörrar äldre	Mark	Gårdshus	30 år	Planerad	29 000 kr
Målning dubbeldörr av trä	Mark	Garage	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning golv, väggar och tak styrelserum	Invändigt	Gårdshus	20 år	Planerad	6 000 kr
Målning träpanel	Mark	Gårdshus	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning träpanel	Mark	Garage	10 år	Planerad	293 000 kr
Målning träpanel	Mark	Lägenhetsförråd	10 år	Planerad	101 000 kr
Målning vindskivor komplementsbyggnader	Mark	Generellt	10 år	Planerad	48 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Översyn lekutrustning	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	3 000 kr
Rengöring sockel av betong mot gångväg	Mark	Garage	10 år	Planerad	5 000 kr

657 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr

62 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte betongkantstöd äldre	Mark	Generellt	35 år	Planerad	255 000 kr
Byte värmekulvert med återställning mark	Installationer	Värme generellt	70 år	Planerad	2 588 000 kr
Elstambyte	Installationer	EI	50 år	Planerad	863 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	35 år	Planerad	978 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	43 000 kr

4 734 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte parkbänkar	Mark	Generellt	25 år	Planerad	12 000 kr
Byte styrventil nyare	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Trädgårdsförråd	5 år	Planerad	1 000 kr
Linjemålning gästparkering	Mark	Generellt	15 år	Planerad	700 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	26 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr

109 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte expansionskärl 150l	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	7 000 kr
Byte parkmöbler	Mark	Stora lekplatsen	25 år	Planerad	17 000 kr
Byte styrventil äldre	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	6 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Rengöring baksand	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	13 000 kr

57 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Översyn lekutrustning	Mark	Stora lekplatsen	5 år	Planerad	3 000 kr

60 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte baksand lilla sandlådan	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Impregnering betongplattor ovensidor loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	27 000 kr
Impregnering betongtrappor ovensidor	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	35 000 kr
Målning fönsterbleck	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	700 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	126 000 kr
Målning fönsterdörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	90 000 kr
Målning handledare av trä trappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	900 kr
Målning kompositskivor räcken loftgångar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	52 000 kr
Målning liggande träpanel inkl. plåtbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	211 000 kr
Målning trädörrar utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	106 000 kr
Målning träfönster	Mark	Gårdshus	8 år	Planerad	3 000 kr
Målning träfönster flerluft utsida	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	43 000 kr
Målning träfönster utsida <1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	108 000 kr
Målning träfönster utsida >1m2	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	316 000 kr
Oljning parkbänkar	Mark	Generellt	2 år	Planerad	900 kr
Oljning trädetaljer	Mark	Stora lekplatsen	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Skylift för målning av träpanel	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	58 000 kr

1 185 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid nedre Carportar	Mark	Generellt	3 år	Planerad	4 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	14 000 kr
Oljning träplank mot gata	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
Relining spillvattenledningar	Installationer	Vatten och avlopp	25 år	Planerad	539 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	43 000 kr

658 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus							
Byte aluminiumräcken trappor och loftgångar	2044	50		150	m1	1 500 kr	323 000 kr
Byte fönster <1 m2	2044	50		94	st	6 000 kr	811 000 kr
Byte fönster >1m2	2044	50		220	st	8 000 kr	2 530 000 kr
Byte fönster flerluft	2044	50		20	st	10 000 kr	288 000 kr
Byte mjukfogar fasadelement	2028	16		700	m1	350 kr	352 000 kr
Byte stuprör	2028	30		340	m1	500 kr	244 000 kr
Byte tättningsband fönster och dörrar	2020	20		426	st	400 kr	245 000 kr
Fasadställning	2028	16		2860	m2	200 kr	822 000 kr
Impregnering betongplattor ovansidor loftgångar	2020	8		190	m2	100 kr	27 000 kr
Impregnering betongtrappor ovansidor	2020	8		20	st	1 200 kr	35 000 kr
Målning betongfasader	2028	16	2012	2860	m2	300 kr	1 233 000 kr
Målning betongplattor undersidor loftgångar	2028	16	2012	190	m2	200 kr	55 000 kr
Målning betongtrappor undersidor	2028	16	2012	20	st	2 000 kr	58 000 kr
Målning fönsterbleck	2020	8		350	m1	250 kr	126 000 kr
Målning fönsterdörrar utsida	2020	8		52	st	1 200 kr	90 000 kr
Målning kompositskivor räcken loftgångar	2020	8		90	m1	400 kr	52 000 kr
Målning liggande träpanel inkl. plåtbleck	2020	8	2012	490	m2	300 kr	211 000 kr
Målning takfot av trä	2028	16		415	m1	350 kr	209 000 kr
Målning trädörrar utsida	2028	8		74	st	1 000 kr	106 000 kr
Målning träfönster flerluft utsida	2020	8		20	st	1 500 kr	43 000 kr
Målning träfönster utsida <1m2	2020	8		94	st	800 kr	108 000 kr
Målning träfönster utsida >1m2	2020	8		220	st	1 000 kr	316 000 kr
Målning trä undersida skärmtak	2028	16		100	m2	300 kr	43 000 kr
Skylift för målning av träpanel	2020	16		1	st	40 000 kr	58 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El							
Byte belysning till LED invändiga utrymmen	2021	20		14	st	2 000 kr	40 000 kr
Byte fasadbelysningar LED	2034	20	2014	60	st	2 000 kr	173 000 kr
Byte stolpbelysningar till LED	2021	20	1994	21	st	5 000 kr	151 000 kr
Elstambyte	2064	50		40	lgh	15 000 kr	863 000 kr
Passagesystem							
Byte portkodlås	2034	20		6	st	2 000 kr	17 000 kr
Värme generellt							
Byte cirkulationspump golvvärmeslingor	2029	15	2014	24	st	12 000 kr	414 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	2029	15	2014	120	st	500 kr	86 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	2036	20	2016	50	st	1 000 kr	72 000 kr
Byte värmekulvert med återställning mark	2064	70	1994	300	m1	6 000 kr	2 588 000 kr
Energideklaration	2029	10	2019	1	st	10 000 kr	14 000 kr
Injustering värme	2036	20		40	lgh	1 000 kr	58 000 kr
Värme undercentral							
Byte cirkulationspump värme	2030	15	2015	1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	2030	15	2015	1	st	12 000 kr	17 000 kr
Byte expansionskärl 150l	2043	30	2013	1	st	5 000 kr	7 000 kr
Byte expansionskärl 150l	2036	30	2006	1	st	5 000 kr	7 000 kr
Byte styrventil äldre	2021	15		1	st	4 500 kr	6 000 kr
Byte styrventil nyare	2035	15		1	st	4 500 kr	6 000 kr
Vatten och avlopp							
Byte kall- och varmvattenledningar	2044	50		40	lgh	40 000 kr	2 300 000 kr
Relining spillvattenledningar	2044	25		250	m1	1 500 kr	539 000 kr
Ventilation							
Byte frånluftsfläkt (kryddhyllefläkt)	2040	20		37	st	7 000 kr	372 000 kr
Byte frånluftsfläkt (kryddhyllefläkt) äldre	2021	20	1994	30	st	7 000 kr	302 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	2023	6	2017	1	st	18 000 kr	26 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2035	18		40	lgh	1 500 kr	86 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Gårdshus							
Målning golv, väggar och tak styrelserum	2022	20		10	m2	400 kr	6 000 kr
Soprum							
Dammbindning golv	2020	5		15	m2	100 kr	2 000 kr
Trädgårdsförråd							
Dammbindning golv	2020	5		10	m2	100 kr	1 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Garage							
Byte betongpannor inkl papp och läkt	2034	40	1994	540	m2	1 300 kr	1 009 000 kr
Byte dubbeldörr av trä	2043	30	2013	1	st	13 000 kr	19 000 kr
Byte enstaka rötskadad panel	2022	10		680	m2	90 kr	88 000 kr
Byte hängrännor	2024	30	1994	162	m1	500 kr	116 000 kr
Byte stuprör	2024	30	1994	40	m1	500 kr	29 000 kr
Byte takskjutportar av aluminium	2044	35		21	st	15 000 kr	453 000 kr
Byte trädörrar	2043	30	2013	4	st	10 000 kr	58 000 kr
Målning dubbeldörr av trä	2032	10		2	st	2 000 kr	6 000 kr
Målning sockel vid ingång 15A	2032	20		11	m2	250 kr	4 000 kr
Målning takfot av trä	2032	20	2012	265	m1	250 kr	95 000 kr
Målning trädörrar	2032			4	st	1 000 kr	6 000 kr
Målning träpanel	2022	10	2012	680	m2	300 kr	293 000 kr
Rengöring sockel av betong mot gångväg	2022	10		25	m2	150 kr	5 000 kr
Gårdshus							
Byte enstaka rötskadad panel	2022	10		70	m2	90 kr	9 000 kr
Byte stuprör och hängrännor	2024	30	1994	22	m1	500 kr	16 000 kr
Byte takpannor av betong inkl papp och läkt	2034	40	1994	65	m2	1 300 kr	121 000 kr
Byte trädörrar äldre	2032	30	1994	2	st	10 000 kr	29 000 kr
Byte trädörrar nyare	2043	30	2013	2	st	10 000 kr	29 000 kr

Byte träfönster	2044	50		2	st	10 000 kr	29 000 kr
Målning fönsterbleck	2020	8	2012	2	st	250 kr	700 kr
Målning takfot	2032	20	2012	33	m1	200 kr	9 000 kr
Målning trädörrar äldre	2022			2	st	1 000 kr	3 000 kr
Målning trädörrar nyare	2032			2	st	1 000 kr	3 000 kr
Målning träfönster	2020	8	2012	2	st	1 000 kr	3 000 kr
Målning träpanel	2022	10	2012	70	m2	300 kr	30 000 kr
Generellt							
Beskärning träd vid nedre Carportar	2021	3		2	st	1 500 kr	4 000 kr
Byte belysningsstolpar	2044	50	1994	21	st	13 000 kr	392 000 kr
Byte betongkantstöd äldre	2029	35	1994	507	m1	350 kr	255 000 kr
Byte betongkantstöd nyare	2046	30	2016	72	m1	350 kr	36 000 kr
Byte betongplattor	2024	30	1994	400	m2	900 kr	518 000 kr
Byte betongsteg trappor	2054	60	1994	100	st	2 000 kr	288 000 kr
Byte betongstensmur	2046	30	2016	34	m1	1 500 kr	73 000 kr
Byte grind	2034	40	1994	1	st	2 500 kr	4 000 kr
Byte nätstängsel äldre	2024	30	1994	105	m1	500 kr	75 000 kr
Byte nätstängsel nyare	2049	30	2019	125	m1	500 kr	90 000 kr
Byte parkbänkar	2040	25		2	st	4 000 kr	12 000 kr
Byte rabattkant av trä vid lilla lekplatsen	2030	30		18	m1	200 kr	5 000 kr
Byte räcke av trä vid Carportar åt N	2035	25		2	m1	350 kr	1 000 kr
Byte räcken av stål	2044	50	1994	21	m1	1 500 kr	45 000 kr
Byte slipers vid förråd åt N	2020	25	1994	8	m1	800 kr	9 000 kr
Byte träplank mot gata	2034	40	1994	200	m1	600 kr	173 000 kr
Byte trästaket vid nedre garaget	2048	30	2018	14	m1	350 kr	7 000 kr
Byte vägbommar	2044	50	1994	3	st	10 000 kr	43 000 kr
Byte vägs skyltar	2024	30	1994	3	st	1 500 kr	6 000 kr
Enstaka justering stensatta ytor	2020	10		20	m2	200 kr	6 000 kr
Fastgjutning vägbom	2020			1	st	2 000 kr	3 000 kr
Justering enstaka betongtrappor	2024			1	omg	15 000 kr	22 000 kr
Komplettering bärlager asfalt vid övre carportar	2029			30	m2	500 kr	22 000 kr
Lagning beläggningsskada vid övre carportar	2020			1	st	3 000 kr	4 000 kr
Linjemålning gästparkering	2020	15		1	st	500 kr	700 kr

Målning handledare av trä trappa	2020	8		3	m1	200 kr	900 kr
Målning vindskivor komplementsbyggnader	2022	10		167	m1	200 kr	48 000 kr
Oljning parkbänkar	2020	2		2	st	300 kr	900 kr
Oljning träplank mot gata	2021	2	2019	200	m1	200 kr	58 000 kr
Oljning trästaket vid nedre garaget	2020	2		14	m1	100 kr	2 000 kr
Omläggning asfalt	2029	35		1700	m2	400 kr	978 000 kr
Omsättning L-stödmur vid Carportar åt N	2040			6	m1	4 000 kr	35 000 kr
Slamsugning brunnar	2020	5		5	st	500 kr	4 000 kr
Lägenhetsförråd							
Byte enstaka rötskadad panel	2022	10		235	m2	90 kr	30 000 kr
Byte stuprör och hängrännor	2024	30	1994	75	m1	500 kr	54 000 kr
Byte takpannor av betong inkl papp och läkt	2034	40		170	m2	1 300 kr	318 000 kr
Byte trädörrar	2028	30		40	st	12 000 kr	690 000 kr
Målning takfot	2028	16		140	m1	200 kr	40 000 kr
Målning träpanel	2022	10	2012	235	m2	300 kr	101 000 kr
Målning utsida trädörrar	2022			40	st	1 000 kr	58 000 kr
Stora lekplatsen							
Byte baksand lilla sandlådan	2020	2		2	m2	1 000 kr	3 000 kr
Byte betongplattor	2046	30	2016	24	m2	900 kr	31 000 kr
Byte betongsten	2046	30	2016	21	m1	1 000 kr	30 000 kr
Byte gungställning	2046	30	2016	1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte parkmöbler	2041	25	2016	3	st	4 000 kr	17 000 kr
Byte rabattkant av trä	2046	30	2016	19	m1	200 kr	5 000 kr
Byte rutchkana	2046	30	2016	1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte sandlåda	2036	20	2016	1	st	2 500 kr	4 000 kr
Oljning trädetaljer	2020	2		1	omg	2 000 kr	3 000 kr
Översyn lekutrustning	2022	5		1	omg	2 000 kr	3 000 kr
Rengöring baksand	2021	5		81	m2	110 kr	13 000 kr

Tak

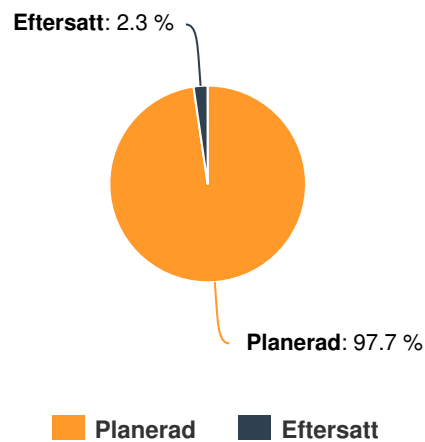
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus							
Byte hängrännor	2028	30		650	m1	500 kr	467 000 kr
Byte takluckor	2034	40		7	st	4 500 kr	45 000 kr
Byte takpannor av betong inkl papp och läkt	2034	40		3600	m2	1 300 kr	6 728 000 kr
Byte ventilationshuvar	2034	40		41	st	1 500 kr	88 000 kr
Rengöring betongpannor	2024			3600	m2	80 kr	414 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	2024	5		1	st	30 000 kr	43 000 kr

Ekonomisk analys

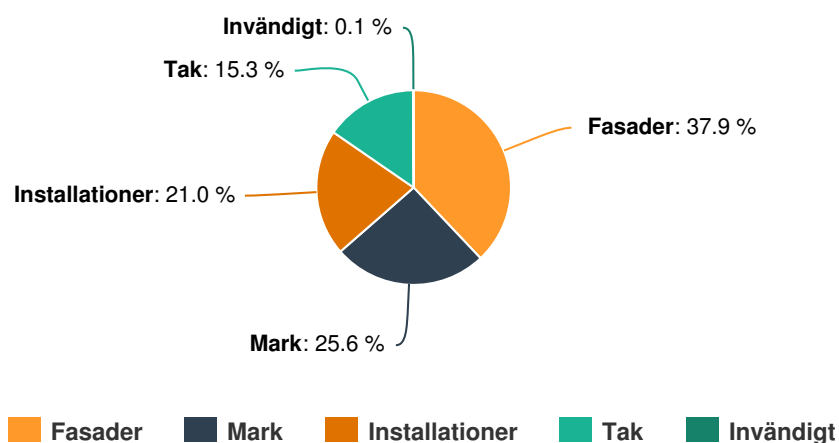
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Kostnad per år	1 129 054 kr
Kostnad BOA per år	380 kr / m ²
Kostnad LOA per år	-

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	15
Ekonomisk analys	17

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan HYRESRÄTTER Brf Svanehöjd
Startår	2020
Slutår	2069
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräknings av kostnader (%)	Ingen indexering (0%)
Startår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2020 - 2069• Åtgärdestyp: Alla åtgärder



Underhållsplan

År 2020 till 2069

Brf Svanehöjd

HYRESRÄTTER Biskopsgården 107:2

Datum för utskrift: 2020-01-27

SUSTEND

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

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

HYRESRÄTTER Biskopsgården 107:2

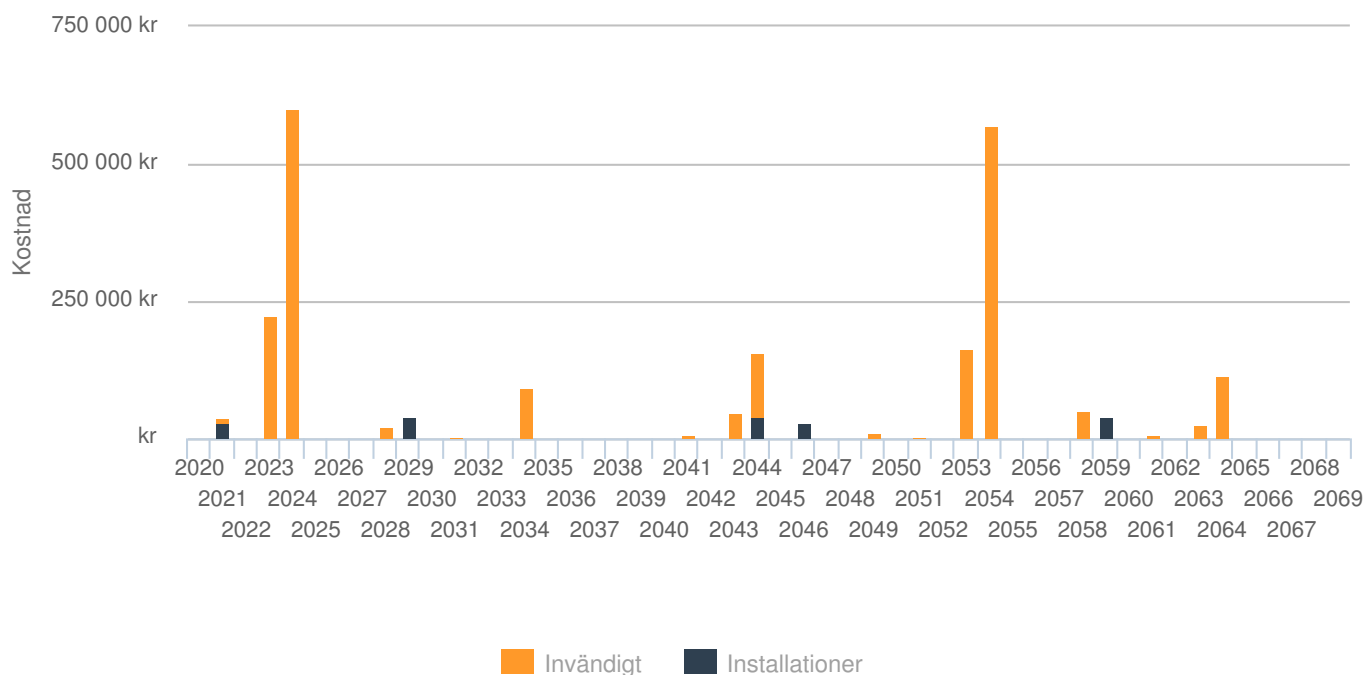


Adress	Svanehöjdsgatan 1-19 418 70 Göteborg
Boarea (BOA)	180 m ²
Byggår	1994

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte frånluftsfläkt (kryddhullefläkt)	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	30 000 kr
Byte tätninglistor fönster	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	6 000 kr
Smörjning och justering fönster	Invändigt	Hyresrätter generellt	10 år	Planerad	2 000 kr

38 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte badrumsinredning	Invändigt	Hyresrätter generellt	30 år	Planerad	65 000 kr
Byte blandare badrum	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	26 000 kr
Byte golvbrunn badrum	Invändigt	Hyresrätter generellt	30 år	Planerad	13 000 kr
Byte handfat och WC-stol	Invändigt	Hyresrätter generellt	35 år	Planerad	32 000 kr
Byte vårumsmatta golv och vägg badrum	Invändigt	Hyresrätter generellt	30 år	Planerad	86 000 kr

222 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte diskmaskin	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	26 000 kr
Byte köksblandare	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	11 000 kr
Byte köksinredning	Invändigt	Hyresrätter generellt	30 år	Planerad	345 000 kr
Byte plastmatta	Invändigt	Hyresrätter generellt	30 år	Planerad	129 000 kr
Byte spiskåpa	Invändigt	Hyresrätter generellt	25 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	78 000 kr

599 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte spis	Invändigt	Hyresrätter generellt	15 år	Planerad	22 000 kr

22 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump golvvärme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	35 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	7 000 kr

42 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Smörjning och justering fönster	Invändigt	Hyresrätter generellt	10 år	Planerad	2 000 kr

2 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte kyl/frys	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	52 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	22 000 kr
Byte tvättmaskin	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	22 000 kr

95 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tätningslister fönster	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	6 000 kr
Smörjning och justering fönster	Invändigt	Hyresrätter generellt	10 år	Planerad	2 000 kr

8 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte blandare badrum	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	26 000 kr
Byte spis	Invändigt	Hyresrätter generellt	15 år	Planerad	22 000 kr

47 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump golvvärme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	35 000 kr
Byte diskmaskin	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	26 000 kr
Byte köksblandare	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	11 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	78 000 kr

156 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte frånluftsfläkt (kryddhyllefläkt)	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	30 000 kr
					30 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte spiskåpa	Invändigt	Hyresrätter generellt	25 år	Planerad	11 000 kr
					11 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Smörjning och justering fönster	Invändigt	Hyresrätter generellt	10 år	Planerad	2 000 kr
					2 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte badrumsinredning	Invändigt	Hyresrätter generellt	30 år	Planerad	65 000 kr
Byte golvbrunn badrum	Invändigt	Hyresrätter generellt	30 år	Planerad	13 000 kr
Byte våtrumsmatta golv och vägg badrum	Invändigt	Hyresrätter generellt	30 år	Planerad	86 000 kr
					164 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte köksinredning	Invändigt	Hyresrätter generellt	30 år	Planerad	345 000 kr
Byte kyl/frys	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	52 000 kr
Byte plastmatta	Invändigt	Hyresrätter generellt	30 år	Planerad	129 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	22 000 kr
Byte tvättmaskin	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	22 000 kr

569 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte handfat och WC-stol	Invändigt	Hyresrätter generellt	35 år	Planerad	32 000 kr
Byte spis	Invändigt	Hyresrätter generellt	15 år	Planerad	22 000 kr

54 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump golvvärme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	35 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	7 000 kr

42 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tätningslister fönster	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	6 000 kr
Smörjning och justering fönster	Invändigt	Hyresrätter generellt	10 år	Planerad	2 000 kr

8 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte blandare badrum	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	26 000 kr

26 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte diskmaskin	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	26 000 kr
Byte köksblandare	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Hyresrätter generellt	20 år	Planerad	78 000 kr

114 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Värme							
Byte cirkulationspump golvvärme	2029	15	2014	2	st	12 000 kr	35 000 kr
Byte nålventiler golvvärme	2029	15		10	st	500 kr	7 000 kr
Ventilation							
Byte frånluftsfläkt (kryddhyllefläkt)	2021	25	1994	3	st	7 000 kr	30 000 kr

Invändigt

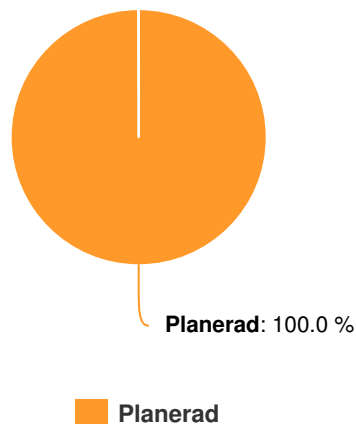
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Hyresrätter generellt							
Byte badrumsinredning	2023	30		3	st	15 000 kr	65 000 kr
Byte blandare badrum	2023	20		9	st	2 000 kr	26 000 kr
Byte diskmaskin	2024	20		3	st	6 000 kr	26 000 kr
Byte golvbrunn badrum	2023	30		6	st	1 500 kr	13 000 kr
Byte handfat och WC-stol	2023	35		3	st	7 500 kr	32 000 kr
Byte köksblandare	2024	20		3	st	2 500 kr	11 000 kr
Byte köksinredning	2024	30		3	st	80 000 kr	345 000 kr
Byte kyl/frys	2034	20		6	st	6 000 kr	52 000 kr
Byte plastmatta	2024	30		180	m2	500 kr	129 000 kr
Byte spis	2028	15		3	st	5 000 kr	22 000 kr
Byte spiskåpa	2024	25		3	st	2 500 kr	11 000 kr
Byte tätningslister fönster	2021	20		1	omg	4 000 kr	6 000 kr
Byte torktumlare	2034	20		3	st	5 000 kr	22 000 kr
Byte tvättmaskin	2034	20		3	st	5 000 kr	22 000 kr
Byte våtrumsmatta golv och vägg badrum	2023	30		3	st	20 000 kr	86 000 kr
Målning väggar och tak	2024	20		180	m2	300 kr	78 000 kr
Smörjning och justering fönster	2021	10		1	omg	1 500 kr	2 000 kr

Ekonomisk analys

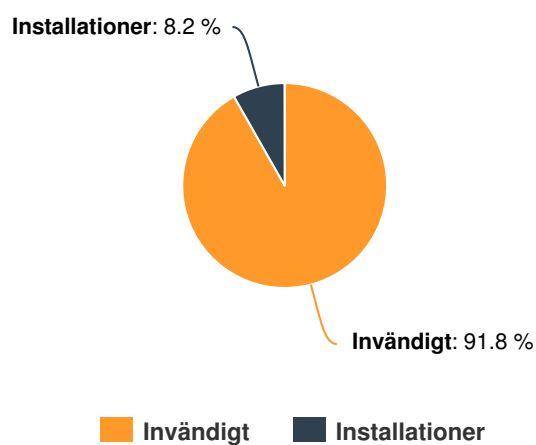
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Kostnad per år	45 022 kr
Kostnad BOA per år	250 kr / m ²
Kostnad LOA per år	-

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier



SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors **hem, arbetsplatser** och **investeringar**. De är **avgörande för samhällsfunktioner** som skola, sjukvård och räddningstjänst.

Fastigheterna som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som för många **framtida generationer**. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så **liten inverkan på miljö och klimat** som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att **hållbart** ta hand om och utveckla fastigheter.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att **tänka nytt och bättre**. "Vi gör som vi alltid har gjort", är det ingen som någonsin sagt på Sustend. Våra innovativa metoder och tjänster **effektiviserar, förenklar** och **gör det roligare** att **bygga, äga** och **utveckla fastigheter**.

