



Brf Gårdskvarteren

Kungsbacka

2020-10-26

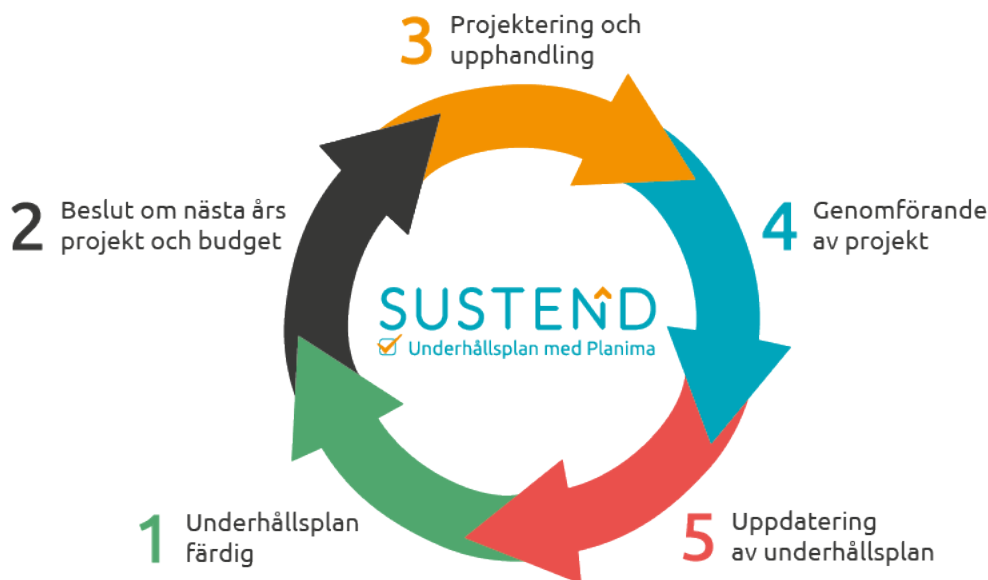
www.sustend.se
© Sustend AB 2020

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! Lägga även gärna ut underhållsplanen på er hemsida då det skapar mer engagemang i arbetet.
- **PROJEKTERA OCH UPPHANDLA** - En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten Sustend 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!

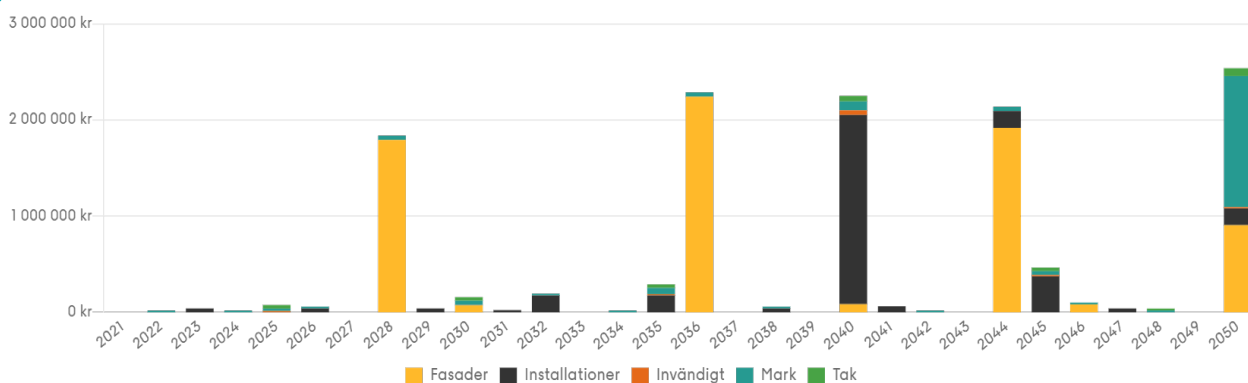
NUVARANDE STATUS



Fastigheten är i mycket gott skick. Genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och en ekonomisk fördelaktig förvaltning säkerställas.

- **GRÖN** - Inget eller mycket lite eftersatt underhåll förekommer. Planen är utformad för att kunna arbeta förebyggande och på så vis bibehålla den goda statusen under lång tid framöver.

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2021 | Inga rekommenderade projekt

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år

426 000 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.....	33
EKONOMI.....	34
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	35
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR	35
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI	35
EKONOMISK ANALYS.....	35
SLUTSATS	36



INTRODUKTION

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



DEL 1 - GUIDE

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



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

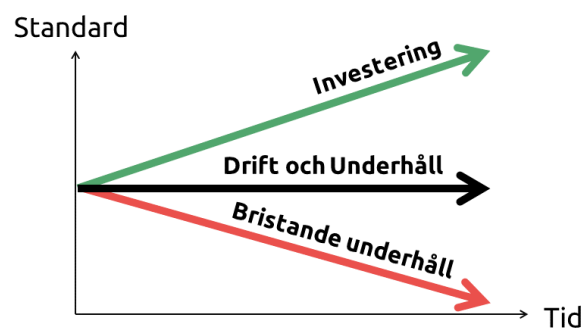
Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

INTRODUKTION

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

BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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



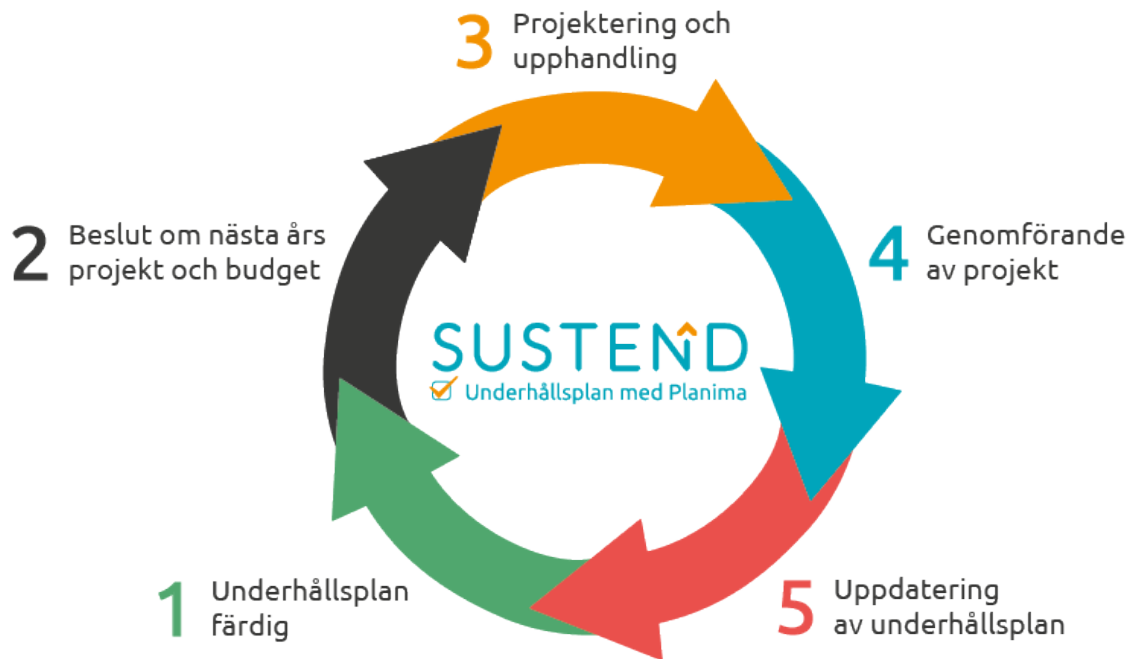
UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: det är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

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

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

EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

Underhållsplaneringen utgör fastighetsägarens viktigaste verktyg för att strukturera, genomföra och följa upp underhållet. Grunden i 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 avsätas för att säkerställa underhållet av föreningens hus"

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

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

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

Plan- och bygglagen (PBL)

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

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

Boverkets Byggregler (BBR)

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

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

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.
- **Besiktning av hissar** - För att fastighetens hissar ska få användas, krävs att de besiktigas eller kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.
- **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.
- **PCB-inventering** - Samtliga byggnader uppförda 1956-1969 ska vara inventerade och sanerade senast den 30 juni 2016. Tillsynsmyndigheten, i regel kommunen, har ett visst utrymme för att ge dispenser från tidsgränserna för sanering.
- **Brandskyddskontroll och täthetsprovning av eldstäder** - Eldstäder ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, vilket är något som fastighetsägaren beställer. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkanalerna för att kontrollera tätheten.
- **Besiktning av tryckkärl** - Vissa tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.
- **Besiktning av gasledningar** - Ledningarna bör täthetsbesiktigas vart femte år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.
- **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 oktober 2020. Planen startar 2021-01-01 och sträcker sig 30 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet. Innehållet är uppdelat i:

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

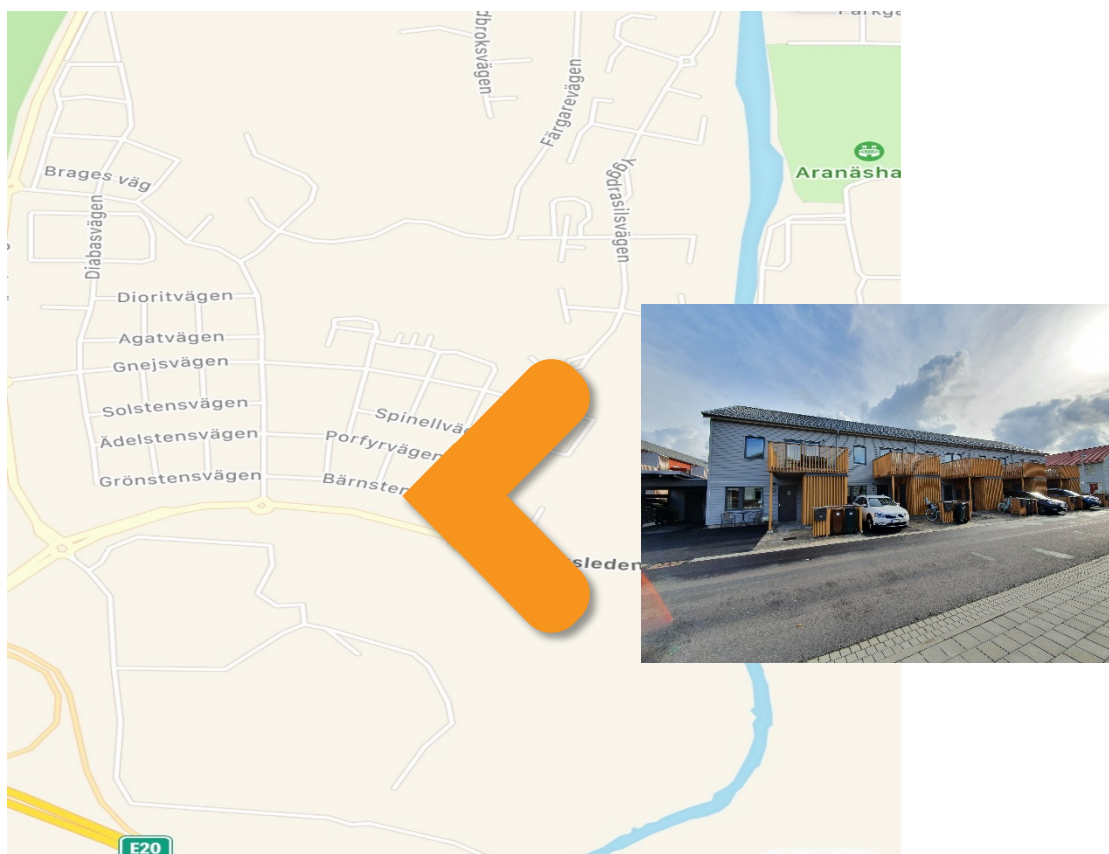
Priserna i planen är inklusive moms och exklusive 15% byggherrekostnader. Detta är ett påslag som vanligtvis görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras såsom projektering, projektledning och besiktningar. Ingen indexering för att ta hänsyn till inflation med mera är medräknad i planen.

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	Kolla 5:27, 5:28		
Adress	Lavavägen 3-6, Porfyrvägen 31, 33, Sandstensvägen 3, 5, 7, 9 11, Smaragdvägen 4, 6, 8, 10, 12, Ädelstensvägen 1, 3. 434 51 resp. 434 52 Kunsbacka		
Byggår	2020		

Antal lägenheter	72 st	Total boarea (BOA)	4 566 m ²
Antal lokaler	0 st	Total lokalarea (LOA)	0 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av två flerbostadshus, och två radhuslängor. Husen omfattar två kvarter som är byggda runt varsin innegård. Samt ett cykelförråd per innegård.

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Tak	Betongpannor Papp Sedum
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast Varm- och kallvattenledningar av PEX-rör
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	Liljewall arkitekter 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
	Inga underhållsåtgärder utförda

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.



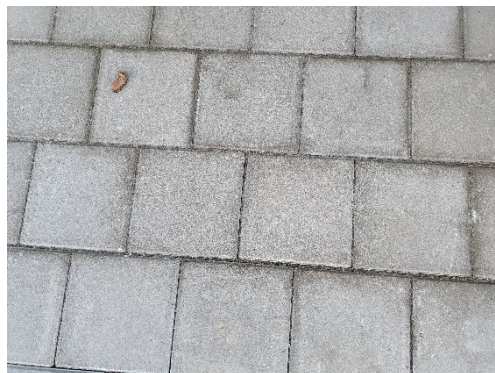
MARK

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



Föreningens markytor består främst av asfalterade och plattsatta ytor. De gröna ytorna sköts som en del av det löpande underhållet och tas således inte med i denna underhållsplan som rör det planerade underhållet för föreningen.



De betongplattorna som finns kring fastigheten har en livslängd på 30 år innan de slitits ut och behöver bytas.



Asfalten uppvisar ett gott skick. För att undvika potthål och sprickbildningar planeras en omläggning vart 30:e år. Genom att samköra omläggningen av asfalten och byte av betongplattorna erhålls dessutom ett lägre totalpris. Sådana samordningseffekter är viktiga och eftersträvas generellt genom hela underhållsplanen.



Samtidigt som asfalten läggs om byts även samtliga kantstenar ut. Då blir helhetsintrycket snyggt och prydligt och det blir en fröjd för de boende att spatsera runt i området. Byte är planerat år 2050.



De olika rabatterna på innegården inramas av rosttrög stålplåt i så kallat cortenstål. Detta material är framtaget för att snabbt bygga upp och bibehålla en rostig yta som skyddar det underliggande stålet. Inget övrigt underhåll krävs av denna konstruktion och ett byte ligger utanför planen.



Linjemålningen till parkeringsplatserna är målade med linjemassa, skicket är gott. Linjemassa har betydligt längre livslängd än en sprayad linje samt ger avsevärt bättre synlighet. Linjemålning av samtliga parkeringsplatser sker med ett intervall på 15 år.

LEKTRUSTNING



De sandlådor som finns uppvisar ett gott skick och är säkert en uppskattad del av innegården. Träsargen är lackad och för denna rekommenderas lackning vart femte år. Leksanden i sandlådan bör bytas ut vartannat år av hygieniska skäl.



Samtlig lekutrustning finns att studera i detalj med förväntade livslängder och kostnader i Del 2 av denna underhållsplan.

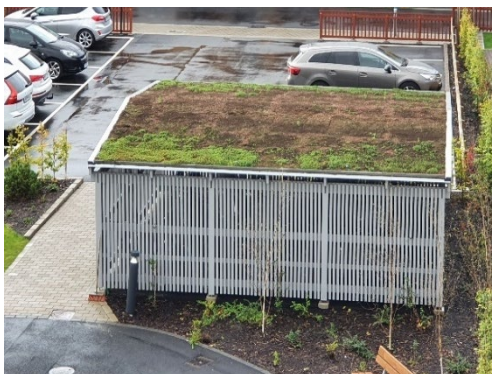
CYKELFÖRRÅD



Komplementbyggnaden som består av ett cykelförråd är i ett gott skick. Väggarna består av träribbor. Ribborna rekommenderas att målas i samband med att fasaderna målas. Med ett intervall på åtta år. Målning är planerad år 2028.



I samband med att träpanelen målas vart åttonde år målas även de pelare på insidan. Taket saknar ytbehandling, vilket inte kräver något underhåll. Asfalten i förrådet läggs om i samband med övrig asfalt på fastigheten.



Taket är belagt med sedum, ett mycket miljövänligt val som ger ren luft samtidigt som det är trevligt att titta på. Livslängden är lång, omkring 40 år, vilket gör att byte hamnar utanför denna plan. Detta förutsätter dock att leverantörens anvisningar om det löpande underhållet följs. Den krönplåt som omringar byggnadens tak byts ut samtidigt som taket.



Samtliga cykelställ i förrådet byts ut med ett intervall på 25 år.

GRUND

Grunden består av betongplatta på mark med underliggande isolering, en av de vanligaste metoderna för grundläggning i flerfamiljshus. Detta är en väl beprövad metod och inget speciellt underhåll förväntas relaterat till grunden inom en överskådlig framtid.

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 dräneringssystem. 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.

BELYSNING



Belysningsstolparna är galvade vilket är ypperligt ur underhållssynpunkt då de står sig länge utan något ingrepp. Däremot så håller inte belysningsarmaturen lika länge, efter 20 år bör de bytas ut. Detta på grund av belysningsteknikens snabba framfart och bristen på reservdelar i framtiden. Med en ny armatur blir ljusbilden bättre till en lägre energikostnad.



De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras.

ÖVRIGA DETALJER



Avbärarplanket på parkeringarna uppvisar ett fint skick. Det är nu aktuellt med en oljebehandling. Ett intervall på vartannat år är att rekommendera, detta för att undvika torrspäckor och rötskador samt maximera livslängden.



Staketet som ramar in parkeringarna bör målas med ett intervall på fem år för att bibehålla ett fint skick. Målning är planerad år 2025.



P-skyltarna är i gott skick och synligheten är god. Planerat byte för att bibehålla synlighet planeras väl in i framtiden.



Avrinningen av dagvattnet 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.



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 är klädda med liggande träpanel. Skicket är gott. Trä som fasadmateriäl är både praktiskt och dekorativt. Det är lättarbetat och tillgången är stor. Dock kräver det mycket av fastighetsägaren i form av underhåll. För att undvika torrspäckor och rötskador i stor utsträckning bör fasaderna målas med ett intervall på åtta år.

I och med att fasadarbeten kommer utföras så krävs någon form av byggnadsställning för att entreprenören skall kunna utföra dessa arbeten i enlighet med arbetsmiljöverkets krav. Kostnad för fasadställning tas med i planen, kostnaden kan komma att påverkas ifall entreprenör gör en annan bedömning.

TAKFOT



Takfoten består av kompositskivor. Dessa har inget förväntat underhållsbehov framöver inom ramen för planen.

SOCKEL

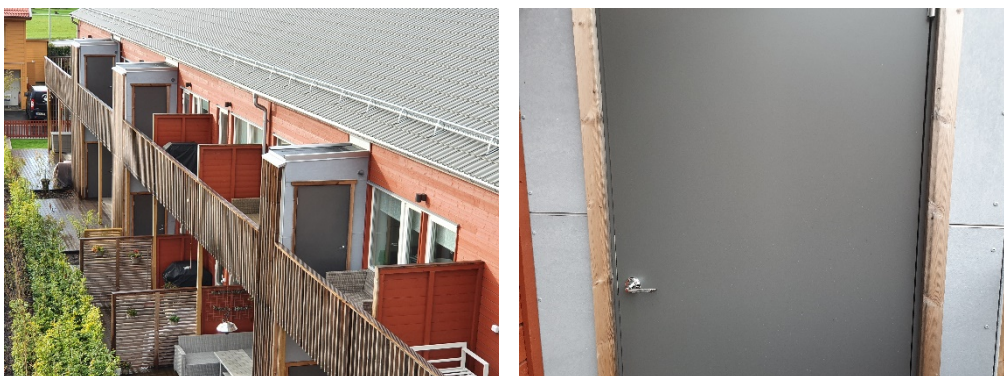


Sockeln består av cellplast med en utvändig kompositskiva. Kompositskivor är ett bra val av sockelmaterial då de varken kräver behandling eller underhåll framöver. Nackdelen är dock att de är känsliga mot mekanisk åverkan och enstaka lagningar kan komma att behövas.

DÖRRAR OCH PORTAR



Dörrarna till lägenheterna är av trä och i gott skick. Den fabriksmålade färgen bedöms hålla omkring 16 år innan de behöver målas. Deras skyddade läge i loftgångarna gör att målning av dörrarna kan genomföras med ett intervall på tjugo år innan de byts ut efter en livslängd på 30 år.



För de övriga dörrarna som inte skyddas av loftgångarna rekommenderas istället målning vart tionde år.

FÖNSTER

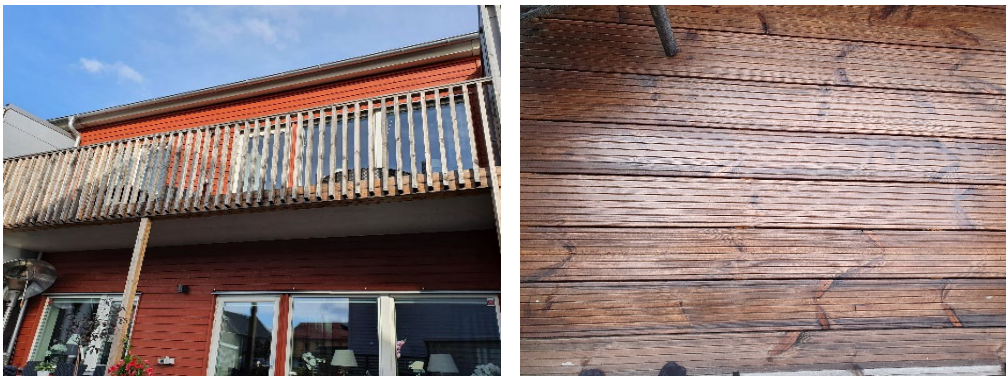


Fönstren och fönsterdörrarna består av trä och beklädda med aluminium på utsidan. Tack vare aluminiumets beständighet och färg kommer ingen målning krävas, varken för att

skydda aluminiumet eller av estetiska skäl. För att samtliga fönster ska fortsätta hållas i ett enhetligt gott skick, planeras även för en justering och smörjning vart tionde år samt byte av tätninglistor vart 20:e år.

Fönsterblecken består av stålplåt och har en fabrikslackad yta. Skicket är gott. De fabriksmålade blecken klarar sig längre än vad en platsmålad yta gör men med tiden kommer de att behöva målas för att minska risken att rost uppstår. Målning är inlagt i underhållsplanen första gången efter 16 år och återkommer sedan med ett intervall på åtta år.

BALKONGER



Balkongernas fronter och trall är av värmebehandlad furu eller gran, så kallat Thermowood. Livslängden utan behandlingar är enligt leverantören 30-40 år. Planen medtar inga åtgärder då dessa ansvaras av den boende. Förslagsvis samordnas ett byte men framtiden får utvisa huruvida ett byte av samtliga trädetaljer är rimlig att göra samtidigt eller om trall och fronter i mera väderutsatta lägen kommer behöva bytas separat.



Undertaket är klätt med en omålad kompositskiva och den har inget planerat underhåll.

LOFTGÅNGAR



Flerbostadshusets övre plan nås via trappor och loftgångar. Räckan och handledare är av varmgalvaniserat stål. Detta är ett mycket slitstarkt material utan förväntat underhåll de närmaste 30 åren.

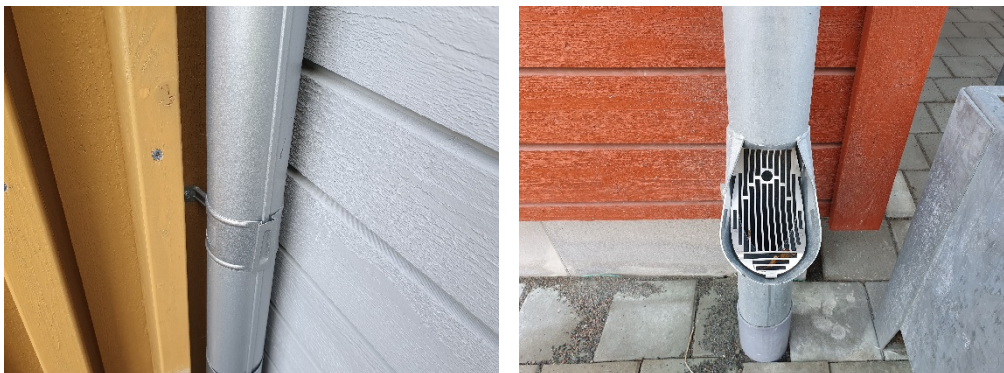


Loftgångarna och trapporna består även här av Thermowood. Ett byte är planerat efter en livslängd på 30 år.

PLÅT



Stuprören är av varmgalvaniserad (zinkbelagd) stålplåt som korrosionsskyddats med en polyester eller polyuretanförstärkt färg, så kallad HBP. 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 emot målning.



Falsen är vänd utåt vilket är helt korrekt. På det viset upptäcks lättare eventuella läckor som kan uppstå då isproppar bildas vilka spränger sönder rören. Längst ned är de försedda med självrensande lövsilar. Detta förenklar förvaltningen och minskar också risken för frostsprängningar orsakade av stopp i lövsilen.

ÖVRIGA DETALJER



Postboxarna är underhållsfria och byts efter en livslängd på 30 år.

TAK



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

TAKBELÄGGNINGAR



Taken är beklädda med betongtakpannor och under dessa finns läkt och underlagsduk. Det som framförallt avgör takets livslängd är duken, som med tiden blir spröd och börjar spricka upp. Läkten kan också ruttna. Livslängden är omkring 40 år, vilket innebär att bytet hamnar utanför denna plan.



Förrådens tak är istället täckta med papp. Så mycket papp är det numera dock inte, rättare sagt ingen alls eftersom dagens takpapp består av bärande glasfiberväv belagt med olika skikt av bitumenbaserade produkter samt stenkross på ytan. Benämningen papp hänger dock fortfarande med, vilket nästan är lite synd eftersom namnet inte ger ett så beständigt och bra intryck av materialet som det faktiskt är. Runt 30 år kan det nämligen förlöpa i ur och skur och brännande sol innan materialet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut.

TAKSÄKERHET



Taksäkerhetsutrustningen av varmgalvaniserat stål har en längre livslängd än taket i övrigt, men byts tillsammans med pannorna av säkerhetsskäl och samordningsfördelar.

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.

INSTALLATIONER OCH ÖVRIGT PÅ TAKEN



På taken finns några plåt detaljer såsom ventilationshuvar och rännदार. En målning planeras efter ca 20 års livslängd och byts sedan i samband med att taken läggs om.

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.

KORRIDORER OCH GÅNGAR



Golvet i de korridorer som finns är belagt med klinker. Det bör hållas under uppsikt i fogar och övergångar. Det sker mer löpande vilket gör att ingen åtgärd planeras in i underhållsplanen. Väggarna och taken målas med ett intervall på 20 år.

MILJÖRUM



I flerbostadshusets utrymmen för sopkärl är väggar och tak omålade. Detta kan vara en fördel eftersom slitaget kan vara stort i dessa utrymmen. Det noteras också att skyddande avbärare monterats vilket hjälper att skydda väggarna från slag- och skavmärken. Golven består av obehandlad betong och för dessa föreslås 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



För samtliga installationsrum och cykel/barnvagnsförråd är golven även här av omålad betong, dammbindning föreslås. Dammbindning återkommer med ett intervall på vart femte år i cykel/barnvagnsförråden respektive vart tionde år i installationsutrymmena. Väggarna och taket målas med ett intervall på 20 år för att bibehålla ett fint skick.

VIND



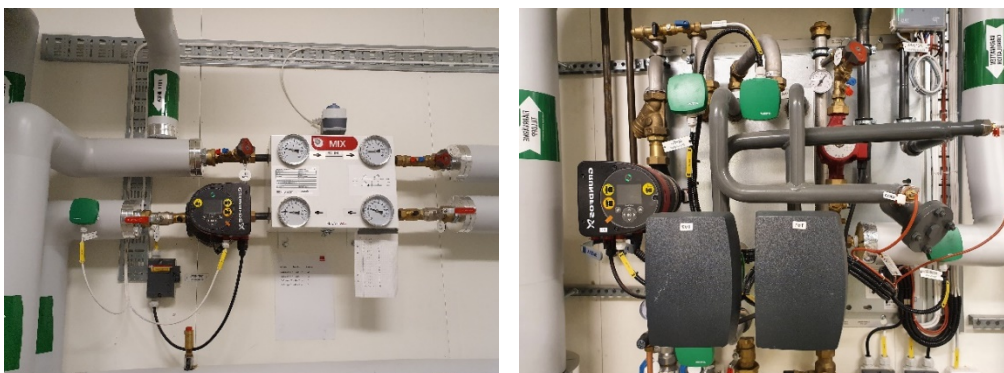
Vinden är välisolerad och luftas vid takfoten. Detta ger goda förutsättningar för ett bra klimat, vilket bekräftas vid besiktningen. Råsponten i taket är ny, i gott skick och inga spår av läckage påträffas.

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. Flerbostadshuset har en gemensam undercentral varifrån värmen leds till samtliga radiatorer i byggnaden. Komponenterna är nya och därmed relativt energieffektiva. Samtliga komponenter vars livslängd bedöms hamna inom underhållsplansens tidshorisont har noterats och kan studeras i Del 2 av underhållsplanen.



Radhusen har istället en mindre undercentral installerad i respektive lägenhet. För dessa mindre anläggningar bedöms istället ett komplett byte vara rationellt. Dessa ansvaras av respektive boende men det anses värt att poängtera att samordning av byten kan vara rationellt.

Energideklaration upprättas i skrivande stund för fastigheten. Enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska detta finnas. Skyldigheten att se till att det finns en energideklaration efter att en byggnad uppförts åligger entreprenören som låtit uppföra byggnaden. Skyldigheten inträder senast två år efter det att byggnaden tagits i bruk. Syftet med energideklarationen är först och främst att minska miljöbelastningen från Sveriges fas-

tighetsbestånd, vilken är stor. Samtidigt får fastighetsägaren en god överblick över energianvändningen och får på så sätt underlag för att utföra 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. 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. Injusteringen är också något som bör göras i snitt vart 20:e år, vilket tas upp i underhållsplanen.

VENTILATION



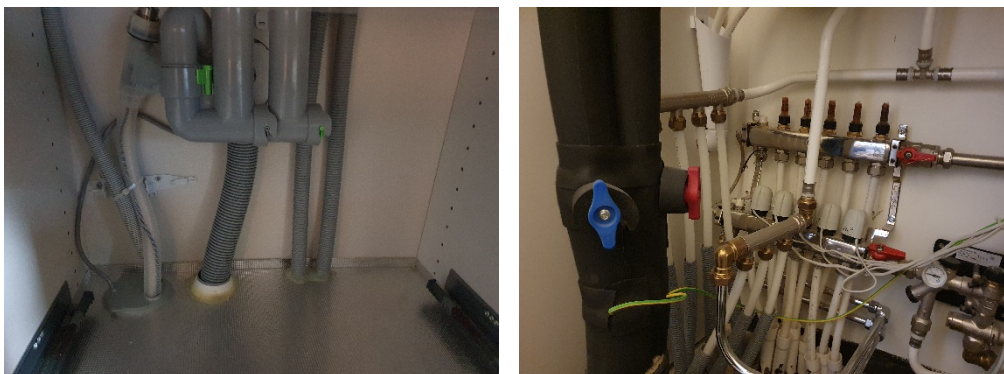
Lägenheterna ventileras med mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning, ett så kallat FTX-system. Friskluften tas in via tilluftskanaler och sedan in i FTX-aggregaten där luften värms upp innan den sedan sprids ut i lägenheterna genom tilluftsventiler. Den varma förbrukade luften sugas sedan ut ur lägenheterna genom frånluftsdon. Luften passerar sedan återigen aggregatet där energin i den varma luften återvinns till att värma upp den kallare tilluften. Liksom värmesystemet har lägenhetshuset ett gemensamt system. En renovering av aggregatet läggs in i planen år 2040. Den lagstadgade ventilationskontrollen (OVK) för denna typ av system ska utföras vart tredje år. I samband med var fjärde OVK föreslås att

ventilationskanaler rensas fria från damm och smuts vilket kan motiveras av brand-, energi- och hygienmässiga aspekter.



Radhusens lägenheter har separata aggregat. En viktig åtgärd för att systemet ska fungera optimalt och hålla länge är att regelbundet byta filter. Det tas inte med i underhållsplanen men anses viktigt att poängtera. För själva aggregatet bär de boendena ansvaret även här. Byte tas med i planen så att föreningen i god tid kan informera sina medlemmar om underhållsansvaret. Mer information kan erhållas genom fläkttillverkarens drift- och underhållsinstruktioner.

VATTEN



Vattenledningarna är av PEX-rör. De har en livslängd långt utöver planens tidshorisont. De kan också hålla olika länge beroende på framförallt vattnets kvalitet vilket gör det svårare att närmare precisera livslängden. Däremot har byte av den utrustning som mäter individuell förbrukning medtagits i planen efter 20 års livslängd.

AVLOPP



Avloppsstammarna är av plast. De har en förväntad livslängd långt utöver vad planen sträcker sig och behöver därför inte ingå i denna. Någon rutinmässig spolning av ledningarna behöver inte planeras för. Detta görs enbart i de fall återkommande stopp förekommer, vilket inte är något som ska förväntas.

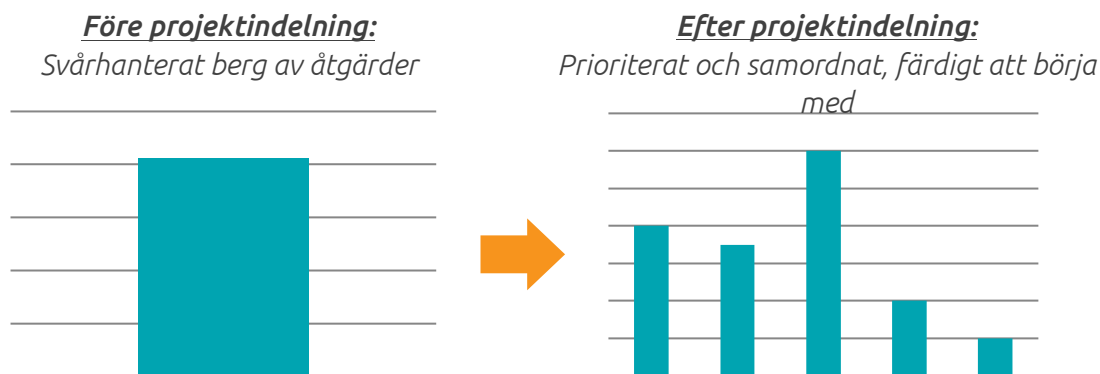
EL



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 bör elcentraler och stamledningar bytas ut efter 50 år. En sådan åtgärd hamnar dock utanför denna underhållsplanens 30-åriga tidshorisont.

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): 0 kr

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 förenings unika ekonomiska förutsättningar och besitter de detaljkunskaper som krävs för att överföra underhållsplanen korrekt till ekonomiska termer, både kassaflöde och redovisning.

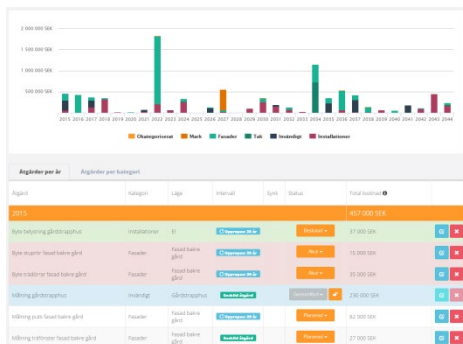
Vill ni eller er ekonomiske förvaltare ha mer rådgivning om underhållsplanens ekonomiska följder? Kontakta ekonomi@sustend.se!

DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

Användarlicens i Planima i 12 månader ingår enligt er offert. Inloggningsuppgifter har skickats med mail till föreningens kontaktperson.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



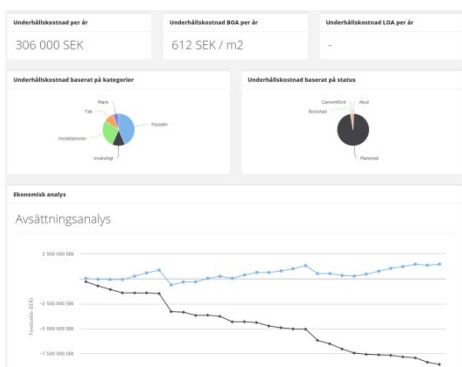
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	År	Material	Stök	Status	Skadegrad
Fasad balkar glöd					
Rätt reparera fasad balkar glöd	2012	39	15	10 000 SEK	334 000 SEK
Rätt reparera fasad balkar glöd	2015	33	16	400 SEK	10 000 SEK
Rätt reparera fasad balkar glöd	2015	30	2	10 000 SEK	10 000 SEK
Målning yttre fasad balkar glöd	2015	220	142	325 SEK	50 000 SEK
Målning tröskelbotten fasad balkar glöd	2015	29	10	800 SEK	27 000 SEK
Fasad yttre glöd					
Rätt reparera fasad yttre glöd	2012	9	10	10 000 SEK	10 000 SEK
Läggning i målning tröskelbotten fasad yttre glöd	2014	1	10	3 000 SEK	3 000 SEK
Målning yttre fasad yttre glöd	2017	225	142	300 SEK	50 000 SEK
Målning tröskelbotten fasad yttre glöd	2014	9	10	800 SEK	5 000 SEK
Fasad yttre glöd					
Rätt reparera fasad yttre glöd	2012	92	10	10 000 SEK	1 000 000 SEK
Rätt reparera fasad yttre glöd	2016	80	10	400 SEK	20 000 SEK
Rätt reparera fasad yttre glöd	2017	45	10	3 000 SEK	37 000 SEK
Målning yttre fasad yttre glöd	2014	8	10	3 000 SEK	20 000 SEK
Målning yttre fasad yttre glöd	2016	220	142	325 SEK	50 000 SEK
Målning tröskelbotten fasad yttre glöd	2016	8	10	1 000 SEK	7 000 SEK
Målning yttre fasad yttre glöd	2014	8	10	1 000 SEK	2 000 SEK
Målning tröskelbotten fasad yttre glöd	2016	10	10	800 SEK	80 000 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 generellt i ett mycket gott skick. Genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och en förenklad förvaltning säkerställas.

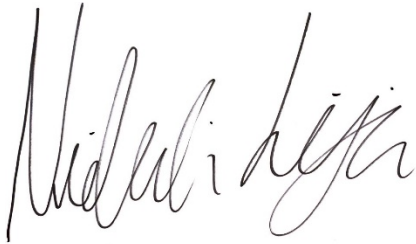
Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om huset på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

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 ansvar för framtagandet av underhållsplanen och hjälper er gärna om ni har frågor.



Nikolina Lijic



Underhållsplan

År 2021 till 2050

Brf Gårdskvarteren

Kolla 5:27, 5:28

Datum för utskrift: 2020-11-18

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	19
Ekonomisk analys	24

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Gårdskvarteren
Startår	2021
Slutår	2050
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	0.0%
Årlig uppräknings (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2021 - 2050• Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

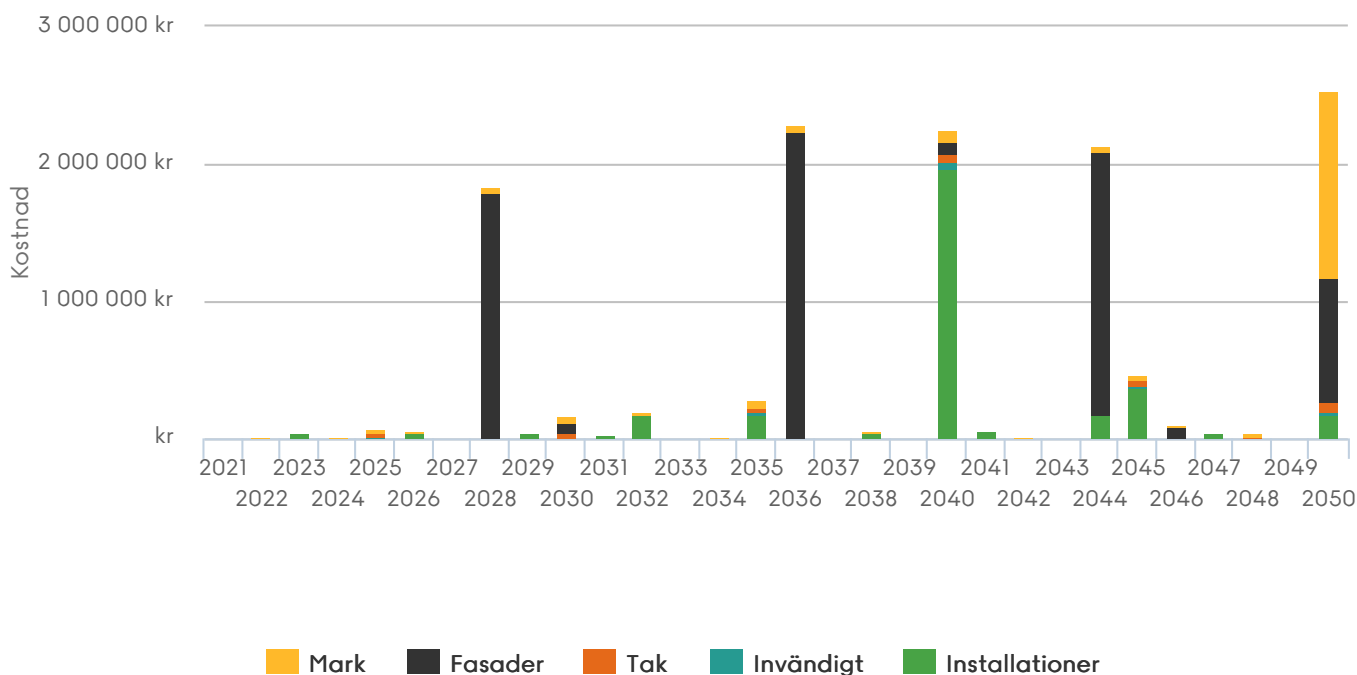
Kolla 5:27, 5:28

Adress	Lavavägen 3-6, Porfyrvägen 31, 33, Sandstensvägen 3, 5, 7, 9 11, Smaragdvägen 4, 6, 8, 10, 12, Ädelstensvägen 1, 3. 434 51, 434 52 Kungsbacka
Boarea (BOA)	4566 m ²
Byggår	2020

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Oljning avbärrarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr
					19 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	40 000 kr
					40 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Oljning avbärrarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr

19 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbidning golv	Invändigt	Cykel/barnvagnsförråd	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	2 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Undercentral	10 år	Planerad	4 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Fläktrum	10 år	Planerad	3 000 kr
Lackning sandlådesarg	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr
Målning trästaket parkering	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	38 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	11 000 kr

76 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	40 000 kr
Oljning avbärrarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr

59 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Flerbostadhus	8 år	Planerad	1 146 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Radhus	8 år	Planerad	415 000 kr
Målning väggar av träribbor	Mark	Cykelförråd	8 år	Planerad	27 000 kr
Oljning avbärrarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr
Rullställning vid fasadåtgärder	Fasader	Radhus	8 år	Planerad	62 000 kr
Rullställning vid fasadåtgärder	Fasader	Flerbostadhus	8 år	Planerad	172 000 kr

1 840 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	40 000 kr

40 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte bark på mark	Mark	Generellt	10 år	Planerad	200 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Cykel/barnvagnsförråd	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	2 000 kr
Justering och smörjning fönster	Fasader	Flerbostadhus	10 år	Planerad	62 000 kr
Justering och smörjning fönster	Fasader	Radhus	10 år	Planerad	10 000 kr
Lackning sandlådesarg	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr
Målning trästaket parkering	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Oljning avbärarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	38 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	11 000 kr

157 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	23 000 kr

23 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	40 000 kr
Oljning avbärarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	135 000 kr

194 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Oljning avbärrarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr
					19 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Undercentral	15 år	Planerad	63 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Undercentral	15 år	Planerad	30 000 kr
Byte nålventlier golvvärme	Installationer	Värme radhuslänga	15 år	Planerad	31 000 kr
Byte styrventil	Installationer	Undercentral	15 år	Planerad	11 000 kr
Byte trästaket parkering	Mark	Generellt	15 år	Planerad	24 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Cykel/barnvagnsförråd	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	2 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Undercentral	10 år	Planerad	4 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Fläktrum	10 år	Planerad	3 000 kr
Lackning sandlådesarg	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr
Linjemålning parkering med linjemassa, per P-plats	Mark	Generellt	15 år	Planerad	16 000 kr
Målning trästaket parkering	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	40 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	38 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	11 000 kr
					291 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Flerbostadhus	16 år	Planerad	93 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Radhus	16 år	Planerad	31 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Flerbostadhus	8 år	Planerad	88 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Radhus	8 år	Planerad	38 000 kr
Målning trädörr utsida	Fasader	Radhus	10 år	Planerad	38 000 kr
Målning trädörr utsida förråd	Fasader	Flerbostadhus	10 år	Planerad	45 000 kr
Målning trädörr utsida loftgångar	Fasader	Flerbostadhus	20 år	Planerad	118 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Flerbostadhus	8 år	Planerad	1 146 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Radhus	8 år	Planerad	415 000 kr
Målning väggar av träribbor	Mark	Cykelförråd	8 år	Planerad	27 000 kr
Oljning avbärarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr
Rullställning vid fasadåtgärder	Fasader	Radhus	8 år	Planerad	62 000 kr
Rullställning vid fasadåtgärder	Fasader	Flerbostadhus	8 år	Planerad	172 000 kr

2 290 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	40 000 kr
Oljning avbärarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr

59 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte avbärarplank parkering	Mark	Generellt	20 år	Planerad	31 000 kr

Byte bark på mark	Mark	Generellt	10 år	Planerad	200 kr
Byte belysning LED barnvagnsförråd	Installationer	Belysning	20 år	Planerad	10 000 kr
Byte belysning LED cykelförråd	Installationer	Belysning	20 år	Planerad	10 000 kr
Byte belysning LED elrum	Installationer	Belysning	20 år	Planerad	5 000 kr
Byte belysning LED fläktrum	Installationer	Belysning	20 år	Planerad	10 000 kr
Byte belysning LED korridor	Installationer	Belysning	20 år	Planerad	10 000 kr
Byte belysning LED miljörum	Installationer	Belysning	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte Belysning LED undercentral	Installationer	Belysning	20 år	Planerad	10 000 kr
Byte belysning LED vind	Installationer	Belysning	20 år	Planerad	25 000 kr
Byte blandare och utslagsback	Invändigt	Undercentral	20 år	Planerad	10 000 kr
Byte brevlådor	Fasader	Radhus	20 år	Planerad	13 000 kr
Byte elektroniskt lås	Mark	Cykelförråd	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte expansionskärl 50 L	Installationer	Undercentral	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte fasadbelysning LED	Installationer	Belysning	20 år	Planerad	350 000 kr
Byte fjärrvärmeanläggning	Installationer	Värme radhuslänga	20 år	Planerad	375 000 kr
Byte individuell mätare vatten och värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	450 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Byte pollarbelysning LED	Installationer	Belysning	20 år	Planerad	40 000 kr
Byte sandlådesarg	Mark	Generellt	20 år	Planerad	11 000 kr
Byte stolpbelysning innegård	Installationer	Belysning	20 år	Planerad	13 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	450 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Cykel/barnvagnsförråd	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	2 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	90 000 kr
Justering och smörjning fönster	Fasader	Flerbostadhus	10 år	Planerad	62 000 kr
Justering och smörjning fönster	Fasader	Radhus	10 år	Planerad	10 000 kr
Lackning sandlådesarg	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr
Målning plåtdetaljer	Tak	Generellt	8 år	Planerad	20 000 kr
Målning trästaket parkering	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykel/barnvagnsförråd	20 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	20 år	Planerad	13 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	20 år	Planerad	6 000 kr

Målning väggar och tak	Invändigt	Korridor	20 år	Planerad	10 000 kr
Oljning avbärrarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr
Renovering FTX aggregat flerbostadshus	Installationer	Ventilation	20 år	Planerad	50 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	38 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	11 000 kr
Uppgadering styrning	Installationer	Undercentral	20 år	Planerad	50 000 kr

2 254 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	23 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	40 000 kr

63 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Oljning avbärrarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr

19 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Flerbostadhus	8 år	Planerad	88 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Radhus	8 år	Planerad	38 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Radhus	8 år	Planerad	415 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Flerbostadhus	8 år	Planerad	1 146 000 kr
Målning väggar av träribbor	Mark	Cykelförråd	8 år	Planerad	27 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	40 000 kr
Oljning avbärarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	135 000 kr
Rullställning vid fasadåtgärder	Fasader	Radhus	8 år	Planerad	62 000 kr
Rullställning vid fasadåtgärder	Fasader	Flerbostadhus	8 år	Planerad	172 000 kr

2 141 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cykelställ	Mark	Cykelförråd	25 år	Planerad	15 000 kr
Byte FTX aggregat radhus	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	375 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Cykel/barnvagnsförråd	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	2 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Undercentral	10 år	Planerad	4 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Fläktrum	10 år	Planerad	3 000 kr
Lackning sandlådesarg	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr
Målning trästaket parkering	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	38 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	11 000 kr

466 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Målning trädörr utsida	Fasader	Radhus	10 år	Planerad	38 000 kr
Målning trädörr utsida förråd	Fasader	Flerbostadhus	10 år	Planerad	45 000 kr
Oljning avbärrarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr

101 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	40 000 kr

40 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Målning plåtdetaljer	Tak	Generellt	8 år	Planerad	20 000 kr
Oljning avbärrarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr

39 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte bark på mark	Mark	Generellt	10 år	Planerad	200 kr
Byte betongplattor	Mark	Generellt	30 år	Planerad	610 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Undercentral	15 år	Planerad	63 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Undercentral	15 år	Planerad	30 000 kr

Byte gunga	Mark	Generellt	30 år	Planerad	8 000 kr
Byte hänggrännor	Fasader	Radhus	30 år	Planerad	83 000 kr
Byte hänggrännor	Fasader	Flerbostadhus	30 år	Planerad	298 000 kr
Byte kantsten	Mark	Generellt	30 år	Planerad	119 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Byte nålventlier golvvärme	Installationer	Värme radhuslänga	15 år	Planerad	31 000 kr
Byte parkeringsskyltar	Mark	Generellt	30 år	Planerad	5 000 kr
Byte postboxar	Fasader	Flerbostadhus	30 år	Planerad	52 000 kr
Byte stuprännor	Fasader	Flerbostadhus	30 år	Planerad	50 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Radhus	30 år	Planerad	61 000 kr
Byte styrventil	Installationer	Undercentral	15 år	Planerad	11 000 kr
Byte takpapp förråd	Tak	Generellt	30 år	Planerad	44 000 kr
Byte trästaket parkering	Mark	Generellt	15 år	Planerad	24 000 kr
Byte värmebehandlad trätrall loftgångar	Fasader	Flerbostadhus	30 år	Planerad	215 000 kr
Byte värmebehandlad trätrall trappsteg	Fasader	Flerbostadhus	30 år	Planerad	75 000 kr
Byte vattenukastare	Mark	Cykelförråd	30 år	Planerad	3 000 kr
Byte vattenukastare	Fasader	Flerbostadhus	30 år	Planerad	3 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Cykel/barnvagnsförråd	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbidning golv	Invändigt	Miljörum	5 år	Planerad	2 000 kr
Justering och smörjning fönster	Fasader	Flerbostadhus	10 år	Planerad	62 000 kr
Justering och smörjning fönster	Fasader	Radhus	10 år	Planerad	10 000 kr
Lackning sandlåsdesarg	Mark	Generellt	5 år	Planerad	4 000 kr
Linjemålning parkering med linjemassa, per P-plats	Mark	Generellt	15 år	Planerad	16 000 kr
Målning trästaket parkering	Mark	Generellt	5 år	Planerad	10 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum	20 år	Planerad	9 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	40 000 kr
Oljning avbärarplank parkering	Mark	Generellt	2 år	Planerad	13 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	30 år	Planerad	536 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	38 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	11 000 kr

2 541 000 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
Flerbostadhus							
Byte hängrännor	2050	30 år		476	m1	500 kr	298 000 kr
Byte postboxar	2050	30 år		8	st	5 200 kr	52 000 kr
Byte stuprännor	2050	30 år		80	m1	500 kr	50 000 kr
Byte tätningslister fönster	2036	16 år		62	lgh	1 200 kr	93 000 kr
Byte värmebehandlad trätrall loftgångar	2050	30 år		172	m1	1 000 kr	215 000 kr
Byte värmebehandlad trätrall trappsteg	2050	30 år		120	st	500 kr	75 000 kr
Byte vattenutkastare	2050	30 år		2	st	1 000 kr	3 000 kr
Justering och smörjning fönster	2030	10 år		62	lgh	800 kr	62 000 kr
Målning fönsterbleck	2036	8 år		282	st	250 kr	88 000 kr
Målning trädörr utsida förråd	2036	10 år		36	st	1 000 kr	45 000 kr
Målning trädörr utsida loftgångar	2036	20 år		94	st	1 000 kr	118 000 kr
Målning träpanel	2028	8 år		3055	m1	300 kr	1 146 000 kr
Rullställning vid fasadåtgärder	2028	8 år		3055	m2	45 kr	172 000 kr
Radhus							
Byte brevlådor	2040	20 år		10	st	1 000 kr	13 000 kr
Byte hängrännor	2050	30 år		132	m1	500 kr	83 000 kr
Byte stuprör	2050	30 år		97	m1	500 kr	61 000 kr
Byte tätningslister fönster	2036	16 år		10	lgh	2 500 kr	31 000 kr
Justering och smörjning fönster	2030	10 år		10	lgh	800 kr	10 000 kr
Målning fönsterbleck	2036	8 år		120	st	250 kr	38 000 kr
Målning trädörr utsida	2036	10 år		30	st	1 000 kr	38 000 kr
Målning träpanel	2028	8 år		1106	m2	300 kr	415 000 kr
Rullställning vid fasadåtgärder	2028	8 år		1106	m2	45 kr	62 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Belysning							
Byte belysning LED barnvagnsförråd	2040	20 år		4	st	2 000 kr	10 000 kr
Byte belysning LED cykelförråd	2040	20 år		4	st	2 000 kr	10 000 kr
Byte belysning LED elrum	2040	20 år		2	st	2 000 kr	5 000 kr
Byte belysning LED fläktrum	2040	20 år		4	st	2 000 kr	10 000 kr
Byte belysning LED korridor	2040	20 år		4	st	2 000 kr	10 000 kr
Byte belysning LED miljörum	2040	20 år		6	st	2 000 kr	15 000 kr
Byte Belysning LED undercentral	2040	20 år		4	st	2 000 kr	10 000 kr
Byte belysning LED vind	2040	20 år		10	st	2 000 kr	25 000 kr
Byte fasadbelysning LED	2040	20 år		140	st	2 000 kr	350 000 kr
Byte pollarbelysning LED	2040	20 år		8	st	4 000 kr	40 000 kr
Byte stolpbelysning innegård	2040	20 år		2	st	5 000 kr	13 000 kr
Undercentral							
Byte cirkulationspump värme	2035	15 år		2	st	25 000 kr	63 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	2035	15 år		2	st	12 000 kr	30 000 kr
Byte expansionskärl 50 L	2040	20 år		2	st	3 000 kr	8 000 kr
Byte styrventil	2035	15 år		2	st	4 500 kr	11 000 kr
Uppgadering styrning	2040	20 år		2	st	20 000 kr	50 000 kr
Värme generellt							
Byte individuell mätare vatten och värme	2040	20 år		72	lgh	5 000 kr	450 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	2040	20 år		72	lgh	5 000 kr	450 000 kr
Energideklaration	2031	10 år	2020	1	omg	18 000 kr	23 000 kr
Injustering värme	2040	20 år		72	lgh	1 000 kr	90 000 kr
Värme radhuslänga							
Byte fjärrvärmeanläggning	2040	20 år		10	st	30 000 kr	375 000 kr
Byte nålventlier golvvärme	2035	15 år		50	st	500 kr	31 000 kr
Ventilation							
Byte FTX aggregat radhus	2045	25 år		10	st	30 000 kr	375 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2023	3 år	2019	1	omg	32 000 kr	40 000 kr
Renovering FTX aggregat flerbostadshus	2040	20 år		2	st	20 000 kr	50 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2032	12 år		72	lgh	1 500 kr	135 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Cykel/barnvagnsförråd							
Dammbidning golv	2025	5 år		16	m2	100 kr	2 000 kr
Målning väggar och tak	2040	20 år		16	m2	300 kr	6 000 kr
Elrum							
Dammbidning golv	2025	10 år		16	m2	100 kr	2 000 kr
Målning väggar och tak	2040	20 år		16	m2	300 kr	6 000 kr
Fläktrum							
Dammbidning golv	2025	10 år		25	m1	100 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2050	20 år		25	m1	300 kr	9 000 kr
Korridor							
Målning väggar och tak	2040	20 år		26	m2	300 kr	10 000 kr
Miljörum							
Dammbidning golv	2025	5 år		15	m2	100 kr	2 000 kr
Undercentral							
Byte blandare och utslagsback	2040	20 år		2	st	4 000 kr	10 000 kr
Dammbidning golv	2025	10 år		34	m2	100 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2040	20 år		34	m2	300 kr	13 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Cykelförråd							
Byte cykelställ	2045	25 år		16	st	740 kr	15 000 kr
Byte elektroniskt lås	2040	20 år		2	st	3 000 kr	8 000 kr
Byte vattenutkastare	2050	30 år		2	st	1 000 kr	3 000 kr
Målning väggar av träribbor	2028	8 år		72	m2	300 kr	27 000 kr
Generellt							
Byte avbärarplank parkering	2040	20 år		100	m1	250 kr	31 000 kr
Byte bark på mark	2030	10 år		2	m1	80 kr	200 kr
Byte betongplattor	2050	30 år		542	m2	900 kr	610 000 kr
Byte gunga	2050	30 år		2	st	3 000 kr	8 000 kr
Byte kantsten	2050	30 år		382	m1	250 kr	119 000 kr
Byte leksand	2022	2 år		10	m2	500 kr	6 000 kr
Byte parkeringsskyltar	2050	30 år		2	st	2 000 kr	5 000 kr
Byte sandlådesarg	2040	20 år		14	m1	600 kr	11 000 kr
Byte trästaket parkering	2035	15 år		55	m1	350 kr	24 000 kr
Lackning sandlådesarg	2025	5 år		14	m1	200 kr	4 000 kr
Linjemålning parkering med linjemassa, per P-plats	2035	15 år		28	st	450 kr	16 000 kr
Målning trästaket parkering	2025	5 år		55	m1	150 kr	10 000 kr
Oljning avbärarplank parkering	2022	2 år		100	m1	100 kr	13 000 kr
Omläggning asfalt	2050	30 år		1226	m2	350 kr	536 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	2025	5 år		18	st	500 kr	11 000 kr

Tak

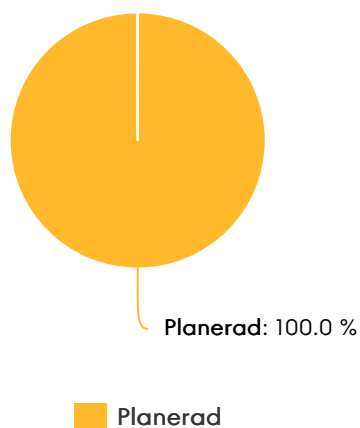
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte takpapp förråd	2050	30 år		78	m2	450 kr	44 000 kr
Målning plåtdetaljer	2040	8 år		1	omg	16 000 kr	20 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2025	5 år		1	omg	30 000 kr	38 000 kr

Ekonomisk analys

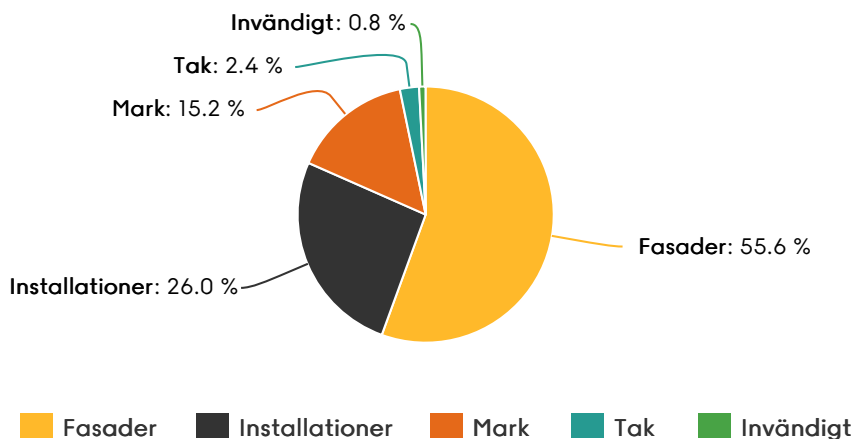
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	12 786 444 kr
Kostnad per år	426 215 kr
Kostnad per år och m ²	93 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

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.

