



Brf Nektarinen

Stockholm

2017-05-05

www.sustend.se
© Sustend AB 2017

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!

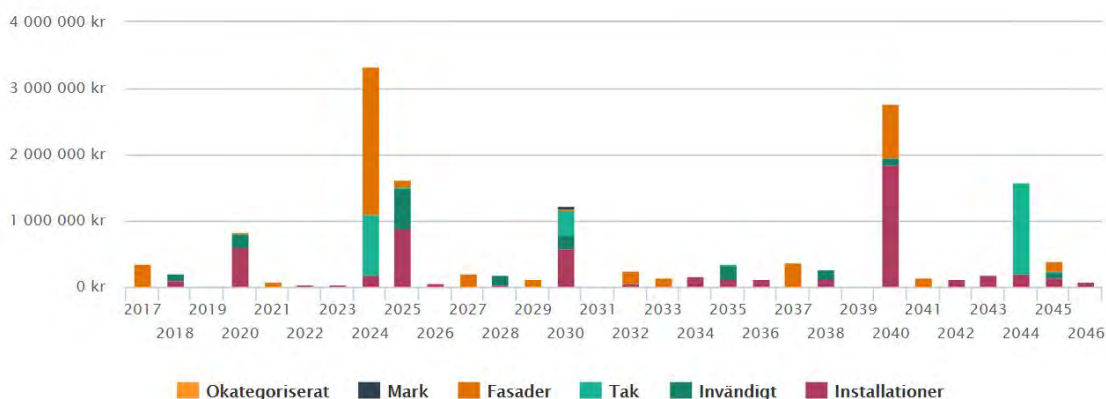
NUVARANDE STATUS



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

2017	Fasader
2018	Invändigt och OVK

Akuta åtgärder

Inget akut

EKONOMI

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 510 000 kr/år

Nuvarande: 126 787 kr/år



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	12
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	37
EKONOMISKA NYCKELTAL	38
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	40
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR.....	40
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	40
EKONOMISK ANALYS	40
SLUTSATS	41



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.

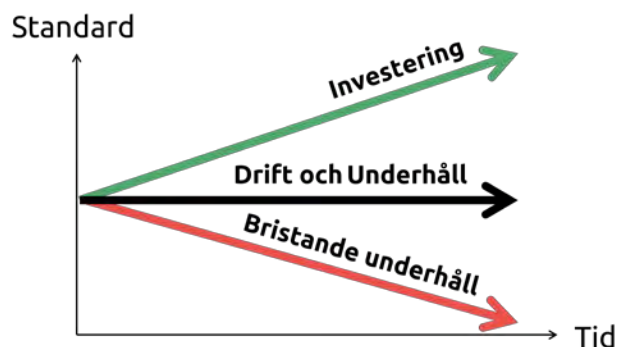


INTRODUKTION

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 UNDERHÅLLSPANERING?

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



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

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

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



EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

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



DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

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

VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

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



VAD SÄGER LAGEN?

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

Bostadsrättslagen

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

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

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

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

Plan- och bygglagen (PBL)

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

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

Boverkets Byggregler (BBR)

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

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



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. Planen och övriga filer vi tar fram under processen, såsom foton och ritningar, laddas även upp i Fastighetsarkivet. Detta är en kostnadsfri tjänst för våra kunder där ni kan lagra era fastighetsrelaterade filer.



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



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



Besiktningen genomfördes under april månad 2017. Planen startar 2017-01-01 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 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	Nektarinen 6		
Adress	Tegelviksgatan 15, Stockholm		
Byggår	2000		

Antal lägenheter	38 st	Total boarea (BOA)	3 164 m ²
Antal lokaler	0 st	Total lokalarea (LOA)	0 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett bostadshus i suterräng med sju våningar samt en innergård tillhörande en gemensamhetsförening.

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

ARKITEKTUR

Arkitekten har lyckats att skapa en balanserad och tidlös gestaltning som anknyter väl till funktionalismens tidiga föregångare, samtidigt som den blickar framåt och uppfyller modernare krav.

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	Sark i Stockholm 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
2017	Kompletterat isolering på vinden
2017	Förstudie utförd för bergvärme
2017	Byte säkerhetshandtag i hiss 35:an av Schindler
2017	Planerat under våren: Laga skador/färgsläpp mot gården
2016	Bort med murgröna påväxt mot gården
2016	Fjärrvärmeventil trasig. Inget varmvatten. 2016-08-10. Utbytt
2016	Översvämning i källare. Spolning och filmning avlopp. 2016-11-08, 21. Åtgärd?
2016	Reparation av torkskåp. 2016-06-16. Bytt fläktmotor
2016	Nya hängrännor mellan plan 6 och 5 mot gården våren
2016	Byte av ventilationsfilter feb
2016	Frånluftfläkt trasig i 35:an. 2016-01-18
2016	Fläkt 33:an trasig. 2016-01-26
2016	Tvättmaskin trasig. Bytt motor + styrning. 2016-08-18
2016	Täta dörrfoder
2016	Måla dörrpartier mot gården
2016	Skyddshattar på ventilrör taket. 2016-03-22
2016	Avrinning balkonger
2016	Byta säkerhetshandtag i hiss (35)
2016	Laga skador i fasaden
2016	Golvslipning entréer - kommer inte att genomföras, för tunna stenplattor
2015	Totalrenovering av hiss i 33an - klart nov
2015	Hiss 35-an, nytt innertak
2015	2st. nya cykelställ på gården
2015	Renovering/genomgång tvättstugan
2015	Byte av tvättmaskin. 2015-05-11 till W575H
2015	Läckande koppling till expansionskärl. 2015-09-27
2015	Byte filter på vinden + tvättstuga . 2010-10-20
2015	Rep av mangel
2015	Utbyte Nödbelysning 33-an plan -1. 2015-10-12
2015	Automatisk' belysning i delar av källare + återvinningsrum
2015	Spolning avlopp; B42 Le Grand + från värmeväxlrum
2014	Nödbelysningar, text åtgärdad
2014	Reparation av fasadskador. Isoco Fasad AB
2014	Spolning av lägenhetsavlopp
2014	Målning av entrédörrar mot gatan



2014	Radonmätning
2014	Filmning av avlopp i källaren efter översvämning
2014	Nytt avtal för service av hissar - SCT hiss AB
2014	Värme (reglerventil) fixad
2013	Fiberanslutning och bredband/telefoni från OWNIT
2013	Värmekabel på tak och i stuprör är installerad
2013	Cykelförråd: fler krok, självstängande dörr, förrådet ingår i städschemat
2013	Fler cykelställ vid entréer mot gården
2013	Egen strömbrytare för förrådet över tvättstugan
2013	Belysningsfunktion återställd i trapphusen
2013	Justering av entrédörrar inför vintern för att underlätta stängningsfunktionen
2012	Injustering ventilation
2012	OVK besiktning genomfördes. Franska Bukten. Se Rapport
2012	Mindre putsjobb på fasaden
2011	Filterbyte i lägenheter
2011	Vattenskada i källaren på 33:an. Rör skadat?
2011	Statusbesiktning yttertak mm. Utfört av Plåtkonsult 2011-06-13. Se rapport
2011	Rapport från undersökning av fuktskador. Av Struktursanering 2011-06-26. Se rapport
2011	Pettersson byggare gjort jobb. Vad är gjort?
2011	Hissproblem i 33:an
2011	Ljusreglering i trapphus
2010	Särskild statusbesiktning SBC se rapport 2010-01-20. Se rapport
2010	Värmekabel i stuprör
2010	Lövsilar i stuprör (är detta gjort?)
2010	Tvättmaskin lagad
2009	Energideklaration klar. Anticimex
2008	Åtgärdsrapport Energideklaration. Trol inget gjort
2008	Fasadarbeten. Garanti
2008	Marken vid norra gaveln åtgärdad
2007	Installation av ramp i cykelförråd
2005	Ny tvättmaskin installeras
2004	Ventilationsbesiktning
2002	2 års förlängd garanti på hissarna
2001	Nedsäkring från 25A till 20A
2001	Kodlås med IR-kod installerade vid portar mot gatan
2001	Översyn av dörrar, lås och kodlås
2001	Regnvattenläckage vid ingången till cykelförrådet åtgärdat



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 trivsamt miljö för dem som vill njuta av den friska luften.

MARKYTOR



De markytor som finns på gården sköts utav en gemensamhetsanläggning där Brf Nektarinen samt grannföreningarna ingår. Detta innebär att kostnader kring detta inte enbart bör belasta Brf Nektarinen och bör således inte beröras i denna underhållsplan. Istället rekommenderas det att en egen underhållsplan upprättas för gemensamhetsanläggningen. Uteplatserna för lägenheterna är på respektive medlemmens ansvar att ombesörja underhållet, varför de ej är medtagna i underhållsplanen.





Markytorna utanför entréerna mot gården ingår däremot i föreningens ansvar. Markytorna domineras här av slittålig marksten. Skicket är gott. Stenen håller i princip hur länge som helst, men med tiden ökar sättningen i marken, vilket påverkar läggningen och skapar ojämnheter, vilket i sin tur skapar snubbelrisk och en asymmetrisk läggning. En omläggning av markstenen planeras därför vart 30:e år.



Mot gatan finns även en yta med betongplattor intill husets norra gavel. Byte kan med fördel ske vart 30:e år, förslagsvis tillsammans med att markstenen på gården läggs om. Skicket är gott. Ogräset mellan betongplattorna bör rensas löpande för att erhålla ett gott intryck på fastigheten.

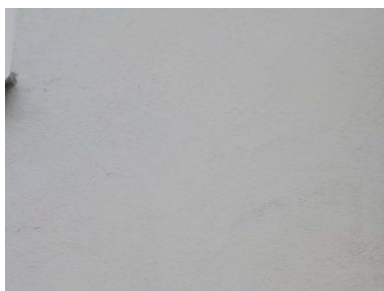




FASADER

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 putsade med både slät puts och grövre spritputs. Skicket är medelgott. Målning av putsen planeras vart 24:e år. Utöver det rent estetiskt tilltalande med målad puts, skyddar färgen från alltför hög fuktbelastning av fasaderna vilket kan leda till kostsamma frostsprängningar. Således är målning en viktig åtgärd för att vidmakthålla putsfasaders livslängd.



Flertalet färgflagningar och fuktrelaterade skador syns på övre delar samt vid balkonger. Orsaken är att vattenavrinningen inte skett på rätt sätt, utan har lett ner på de putsade fasaderna med skador som följd. Detta är nu avhjälpt med vattenavrinning i form av



hängrännor i anslutning till kungsbalkongerna. Det som återstår är att måla de utsatta delarna på fasaderna. Detta är redan upphandlat och ska utföras innevarande år, enligt uppgift från föreningen. Det är då viktigt att rätt typ av färg till underlaget används och att förarbeten utförs fackmannamässigt så att färgen står sig över tid.



Utöver färgflagningarna mot gården finns flertalet sprickor och skador på de putsade fasaderna. Dessa behöver nu lagas i samband med att de övriga fasaderna bättringsmålas, för att inte väta ska kunna tränga sig in och orsaka frostsprängning med större skador som följd. I Del 2 av underhållsplanen redovisas bedömd kostnad för lagning utifrån den okulära besiktning som gjorts vid framtagandet av denna underhållsplan. Det är dock viktigt att klargöra att det kan finnas mycket bom i putsen vilket gör att kostnaden för lagning kan bli högre än den som finns redovisad i underhållsplanen.

TAKFOT



Takfoten är till undersidan klädd med träskivor och ger ett bra skydd till fasaderna mot oväder och fuktbelastning. Målning planeras tillsammans med att fasaderna målas, på grund av sitt skyddande läge. Det är också viktigt att se över infästningarna som håller fast skivorna så de inte kan trilla ner. En översyn av samtliga skruvinfästningar läggs in i samband med fasadmålningen, då en ställning finns monterad.



SOCKEL



Sockeln mot gatan är klädd med vacker granit vilket är ett bra material då det kräver mycket lite underhåll. Naturens material är ofta de bästa. Att tvätta stenen med jämna mellanrum är bra för att få bort smuts som lätt uppkommer i stadsmiljön. Detta är nu aktuellt. Mellan stenen finns mjukfogar. 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 med skador som följd. Byte planeras vart 24:e år tillsammans med att fasaderna målas.



Sockeln mot gården är klädd med fibercementskivor som inte kräver något nämnvärt underhåll. Skicket är gott.



ENTRÉER



Entrépartierna av ek utsätts dagligen för stora påfrestningar och får stå emot många slag och sparkar. Entrépartierna och sidoljusen har ett underhållsbehov då den skyddande lacken har börjat släppa, trots att de lackades förra året. Detta indikerar i att arbetet skedde med mindre lyckat tillvägagångssätt och resultat. Underhållet behöver nu ske ordentligt i form av en nedslipning av lacken till friskt, ljust trä och därefter påföra en försvarlig mängd lack serverad i flera omgångar och gärna med mellanliggande lackslipningar. Denna behandling bör sedan återkomma vart fjärde år för att partierna ska stå sig länge samt bibehålla ett förstklassigt utseende.



Runt entréerna mot gatan smyckar en mer grovhuggen sten i granit som ger ett ståtligt intryck på fasaderna. Mellan stenen finns bruksfogar som har en tendens att släppa med åren. En komplettering och utfyllnad av bruksfogen noteras i underhållsplanen.



DÖRRAR



De ståldörrar som finns går till soprummet och cykelförrådet. Båda dörrarna uppvisar en del rost, varför målning av dessa nu är aktuellt.

FÖNSTER



Fönstren har 3-glas och består av trä med en utvändig ram av aluminium. Skicket är gott. Tack vare materialets beständighet behövs ingen målning. Kulören bedöms också som beständig och ingen målning planeras heller av estetiska skäl. För att samtliga fönster ska fortsätta hållas i ett enhetligt gott skick, planeras dock byte av tätningslister vart 10:e år.



BALKONGER



Balkongplattorna av betong är på undersidan målade men på ovansidan delvis klädda med klinkerplattor. Andra är delvis helt omålade, vilket idag 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 målning av hela balkongplattorna i samband med att fasaderna målas nästa gång. Det som med tiden bryter ned balkongerna är karbonatisering.

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 inte längre betongen armeringen från rostangrepp. Om fukt då finns i betongen börjar armeringen att rosta. Då ökar järnets volym betydligt. Denna kraft är så stark att betongen sprängs sönder med dyrbara skador som följd.



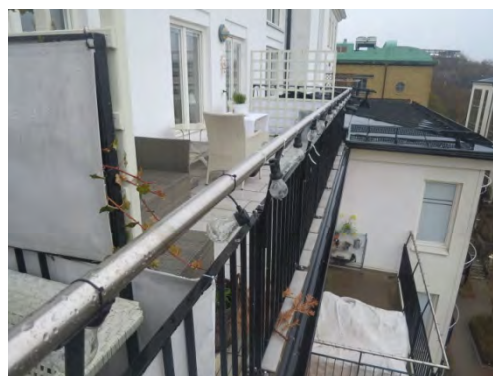
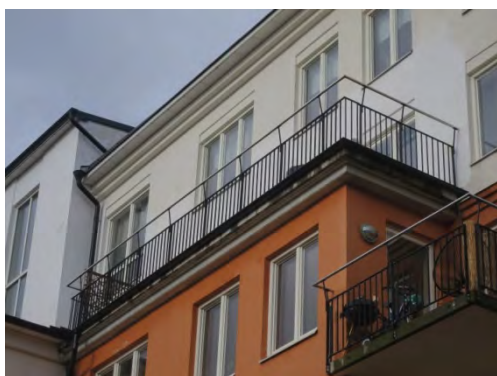
Exempel på skadad balkong. OBS! Annat objekt!

Den gamla villfarelsen att betong är underhållsfritt, har därför med åren fått se sig besegrad av naturens faktum. Om skadorna inte hunnit uppstå, kan man därför med relativt enkla medel skydda betongen från denna process. På ovansidan och runt kanterna med en vattentät epoxifärg och på undersidan med en karbonatiseringsskyddande färg. Genom denna relativt billiga åtgärd kan betongplattornas livslängd förlängas betydligt och betydligt dyrare skador förebyggas.





Balkongplattorna har en hel del algpåväxt. Detta binder fukt och ger en hög fuktbelastning på betongen. Tvättning av dessa är nu aktuellt. Balkongerna ramas in av ett fabriksmålrat räcke av galvaniserat stål. Mindre färgsläpp har börjat ske på enstaka ställen. Målning planeras av estetiska skäl när fasaderna målas nästa gång, och sedan vart åttonde år.



Högst upp i fastigheten finns de så kallade kungsbalkongerna. Likt resterande balkonger ramas även dessa in av fabriksmålade räcken i galvaniserat stål. Mellan balkongplattorna och underliggande lägenheter finns ett tätskikt. Livslängden på tätskiktet är omkring 40 år. Därefter byts det ut för att förebygga förhöjda risker till läckage.

PLÅT



Stuprören och hängränorna är av varmgalvad stålplåt överdraget med ett färgskikt, 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 marginellt billigare än att byta röret, vilket också talar mot 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. Byte planeras redan år 2024 när en fasadställning finns till handa vid putsmålningen.



Stuprören är utrustade med värmekablar och längst ned är de försedda med automatiska lövrensare mot gården. Detta förenklar förvaltningen och minskar också risken för frostsprängningar orsakade av stopp i lövsilen. För det löpande underhållet gäller det att se till att lövsilarna är justerade åt rätt håll så de inte orsakar följskador på fasaderna, som nu uppstått.



Skador har nu skett på ett stuprör mot gatan. Dock oklart om det orsakats av frostsprängning eller mekaniskt från förbipasserande gångtrafikanter. Byte av den skadade delen planeras. Här saknas också automatiska lövrensare. Ett alternativ är nu att montera dit ordentliga stuprörsanslutningar i stål, så kallade "vandalrör" med en integrerad automatisk lövsil, för att motstå mekaniskt slitage och motverka frostsprängningar.



Exempelbild stuprörsanslutning/vandalrör med automatisk lövrensare.



FASADSTÄLLNING



OBS! Annat objekt!

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



Takbeklädnaden består utav dubbelfalsad bandtäckt plåt och är i medelgott skick, med undantag från de få och mindre färgflagningar som har uppstått. Efter 25 år av brännande sol, oväder och snöskottning bedöms takplåtens färgskikt börjat flagna av och behöver då målas.

En konventionell målning räcker inte, eftersom den inte kan täta falsarna helt och hållet, samt att det inte blir speciellt långlivat på grund av flagnings. Lösningen är istället en försegling av hela taket med färgmassan Noxyde. Det är en elastisk beläggning som appliceras i ett tjockt skikt över hela taket efter att gammal färg avlägsnats med vattenblästring. Massan bildar en mjuk hinna över plåten som aldrig stelnar helt. Den följer plåtens rörelser, vilken är ganska stor sett över året med temperaturskillnader, som i plåten kan uppgå till mer än 70 grader. Stålets längdutvidgning får därför vanliga plåtfärger svårt att hänga med. De spricker istället och flagar av. Livslängden på behandlingen är lång, 20 år kan förutsättas.



TAKSÄKERHET



Taksäkerheten består av takbryggor, stegar och snörasskydd. Skicket är gott. De har en livslängd på 30 år. Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att hela fastighetens tekniska funktioner upprätthålls. Detta inbegriper också taksäkerhetsutrustningen. Om denna brister i funktion, finns risk för livsfara. Ändå är detta allt för vanligt på svenska fastigheter. För att förbättra taksäkerheten, håller för tillfället en ny branschstandard på att tas fram. I denna föreslås bland annat en återkommande besiktning av taksäkerheten. Vi föreslår att detta görs vart femte år för att kunna ge trygghet både till fastighetsägaren som bär ansvaret och till den personal som ska beträda taket. Detta är en mer detaljerad besiktning än underhållsbesiktningen, där bland annat infästningar kontrolleras. Besiktningen bör utföras av sakkunnig i taksäkerhet, vilka kan hittas på: www.taksakerhet.se.

INSTALLATIONER OCH ÖVRIGT PÅ TAKET



På taket finns frånluftsfläktar som betjänar trapphusen. Respektive åtgärder och kostnader redovisas i Del 2 av underhållsplanen. Längst upp i trapphusen finns även rökluckor som ska öppnas ut på taket om trapphusen blir rökfyllda. Öppningsmekanismen ska kontrolleras årligen som en del av fastighetsägarens systematiska brandskyddsarbete (SBA). Livslängden på luckorna är satt till 30 år.

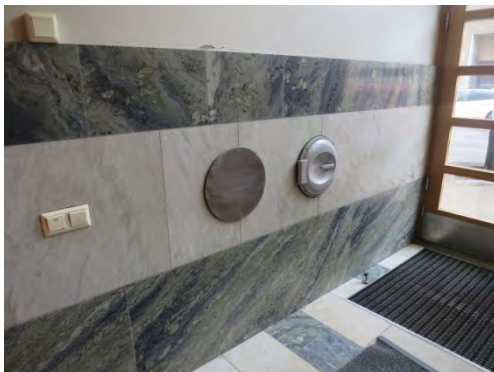


INVÄNDIGT



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.

ENTRÉ



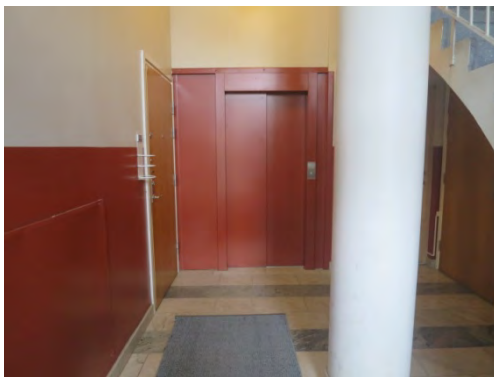
Entréhallarna är rymliga och härligt upplysta från ljusa väggar och golv som är i fint skick, utöver enstaka skador och sprickor på väggarna. Golvet är belagt med vacker marmor, vilket är ett slittåligt material som inte kräver något nämnvärt underhåll inom underhållsplanens tidshorisont.





Postboxarna i entréerna eliminerar behovet av brevinkast i lägenhetsdörrarna vilket är förnämligt eftersom inkasten annars är ett betydande problem ventilations- och brandmässigt, inte minst är postboxar i entrén gynnsamt för brevbärarens knän.

TRAPPHUS



Väggarna i trapphuset följs av rödmålade bröstningar. Ett viss slitage och sättningsprickor uppvisas, men är generellt i gott skick. Målning planeras vart 20:e år.



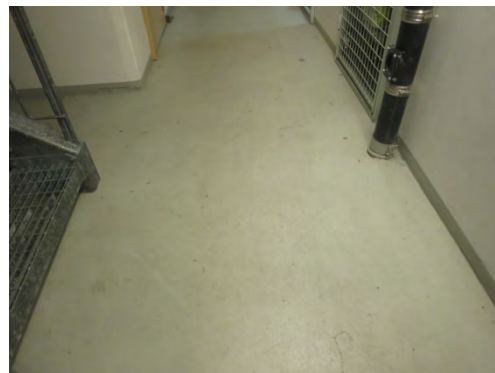
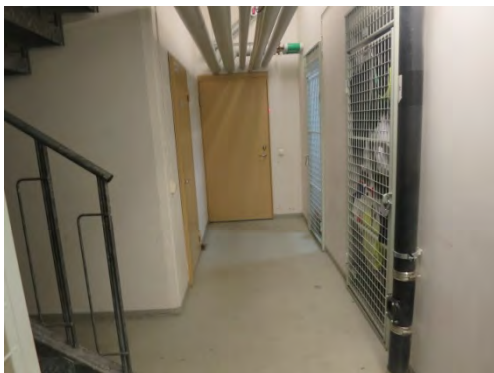
Golvet på våningsplanen samt trappstegen är av cementmosaik och är i fint skick. Eftersom det finns hiss i fastigheten som flitigt används, förväntas inga underhållsåtgärder inom underhållsplanens livslängd.





I taket i trapphusplanen är akustikplattor monterade för att ge en god ljudmiljö. De har en livslängd på 30 år innan de byts ut. Efter den tiden har det oftast uppkommit märken och revor efter alla års byten av ljuskällor samt att plattorna då har samlat på sig såpass mycket damm och partiklar att deras brandbeständighet och ljudabsorberande funktioner inte längre är acceptabla.

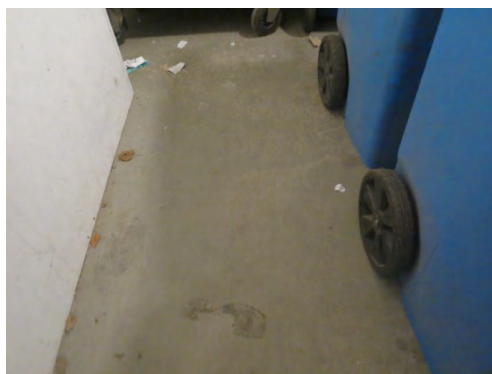
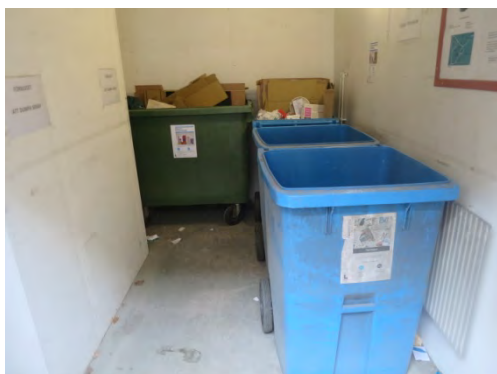
KÄLLARE



Ytskikten i källarutrymmen, såsom barnvagnsrum och undercentral med mera, är målade med ljusa kulörer. Golven uppvisar ett slitet skick och målning är aktuellt. Målning av golven planeras utföras dubbelt så ofta som väggar och tak på grund av ett högre slitage, det vill säga vart tionde år.



SOPRUM



Soprummet nås i anslutning till entrén mot gatan. För väggar och tak planeras ommålning vart 20:e år, förutsatt att avbärarplank monteras i sopkärlens höjd för att ge ett fullgott skydd mot skador och märken. För de obehandlade golven föreslås en dammbindning. Det innebär att en färglös vätska svabbas ut på golvet som ger en blank och fräsch yta, samtidigt som det binder det damm som annars släpper naturligt från betongen. Dammbindningen gör också golvet lättare att hålla rent samt minskar risken för odörer.



Föreningen har sopsugsanläggningar som står i källarförråden. Dessa ägs ej av föreningen och är således ej noterade i underhållsplanen.

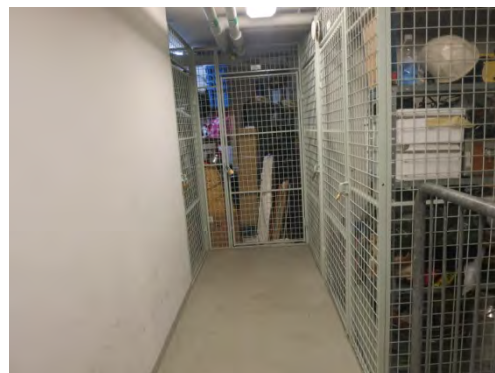
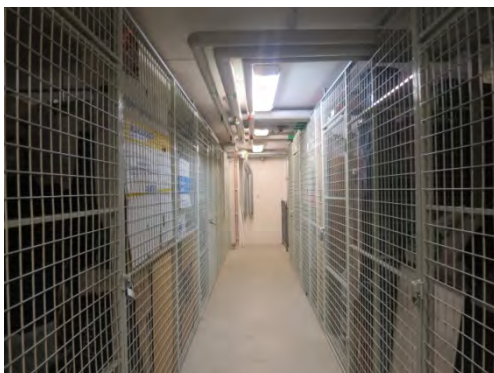


TVÄTTSTUGA



I tvättstugan är väggarna målade och golvet är försedd med en plastmatta, båda i fint skick. Maskinerna i tvättstugan är utbytta vid olika tillfällen. Majoriteten av maskinutrustning är från byggåret 2000, och andra utbytta i modernare tid. Åtgärd för respektive tvättutrustning noteras i Del 2 av underhållsplanen.

FÖRRÅD



I källaren finns flera lägenhetsförråd. Det är rejäla gallerförråd och ett bra val av material som håller tjuven ute. Lägenhetsförråden har också föredömligt enkla ytor att underhålla. En del golv är målade och andra är betongrena. Målning respektive dammbindning noteras i underhållsplanen.

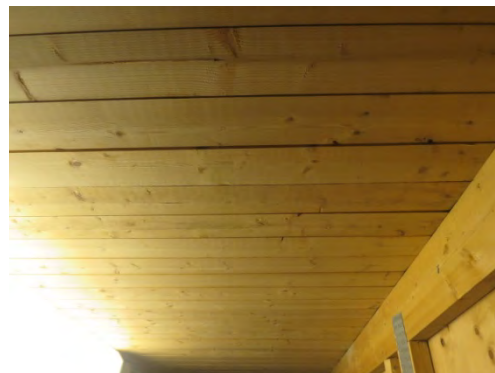


CYKELFÖRRÅD



Cykelrummet används flitigt. Både väggar och tak är målade. I taket längsmed väggarna finns cykelanordningar monterade i form av skenor där cyklarna hängs upp på för att ta upp så liten golvyta som möjligt, men skapar ett mer frekvent underhåll på väggar. Målning av samtliga ytskikt i cykelrummet planeras därför ske vart tionde år.

VIND



Vinden är både väl isolerad och luftad med öppna luftspalter i takfoten. Detta ger goda förutsättningar för ett bra klimat. Råsponten i taket uppvisar ett gott och friskt skick.



INSTALLATIONER



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

VÄRME



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



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 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.



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 uppdagats så finns ingen bytesåtgärd med i planen.

VENTILATION



Fastigheten är försedd med mekanisk frånluftsventilation (F). Det innebär att friskluften kommer in via ventiler i fönstren, så kallade spaltventiler. Luften sugas sedan ut med hjälp av frånluftsfläktar på vinden via ventilationsdon i badrum och kök.

För detta system krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart sjätte år, vilket läggs in i planen. I samband med ventilationskontrollen ses köksfläktarna över då problem med matos finns i dagsläget. 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 livslängd långt utöver planens tidshorisont. De kan också hålla olika länge beroende på framförallt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden.





I badrummen är ledningarna monterade utvändigt, vilket är en stor fördel, då eventuella vattenläckor kan upptäckas betydligt lättare. Dessutom råkar inte någon hemmafixare borra hål i ledningarna som annars är "osynliga".

AVLOPP



Avloppsstammarna är av gjutjärn. De har en förväntad livslängd långt utöver vad planen sträcker sig och behöver därför inte ingå i denna. Någon rutinmässig spolning av ledningarna behöver i regel inte planeras för. Detta görs enbart i de fall återkommande stopp förekommer. Enligt önskemål från föreningen finns spolning av avloppsstammarna inplanerade vartannat år.



EL



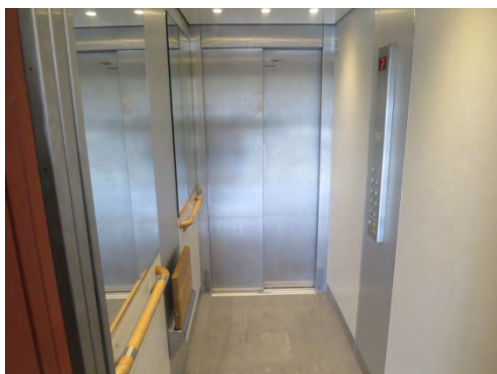
Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Generellt gäller att el bör bytas ut efter ett visst intervall även om det fungerar. Slitage, uttorkade kontakter och kablar innebär risker som inte alltid syns. Av denna anledning bör elcentraler och stamledningar bytas ut efter 50 år.



De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. En del belysningar är bytta i modern tid och de har en livslängd på 10-30 år, beroende på typ. 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.



HISS



Vardera hus är utrustat med en linhiss. Hissmaskinen sitter i hisschaktet och styrningen sitter vid sidan av hissen. Hissen på Tegelviksgatan 33 byttes nyligen ut, och hissen på Tegelviksgatan 35 är från byggnadsåret 2000. Hissarna fungerar i dagsläget fint, enligt föreningen. Respektive komponent och del tillhörande hissarna finns med i planen för att ekonomisk beredskap ska finnas när de behöver bytas.

TELE



Passagesystemet med portkodlås är funktionellt och av modern standard. En livslängd på 20 år kan påräknas. Då är det troligtvis anläggningens funktionella livslängd som blir avgörande för ett byte. Det vill säga hur länge en teknisk utrustning är modern och där intåget av ny teknik skapar ny efterfrågan.



ELDSTÄDER



De eldstäder som finns ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, vilket är något som fastighetsägaren beställer. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka röckanalerna för att kontrollera tätheten. Exakt antalet eldstäder är oklart men uppskattas till två stycken i 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.

Total summa aktuellt underhåll (se Del 2 för detaljer): 485 000 kr

PROJEKTFÖRSLAG

2017 – FASADER

Omfattning	Lagning av putsskador. Slipning och lackning av entrépartier och målning ståldörrar.
Motivering	Flertal skador på fasaderna bör lagas innan följskador uppstår. Även entrépartierna och ståldörrarna är i behov av kärlek då lacken släppts och rostskador uppstått.

2018 – INVÄNDIGT OCH OVK

Omfattning	Målning av golven i källarutrymmen. OVK-besiktning.
Motivering	Skicket är slitet på golven i källarutrymmena, vilket drar ner trivseln för boende och besökare. Detta år innefattar även den planerade obligatoriska ventilationsbesiktningen som sker vart sjätte år.



EKONOMISKA NYCKELTAL

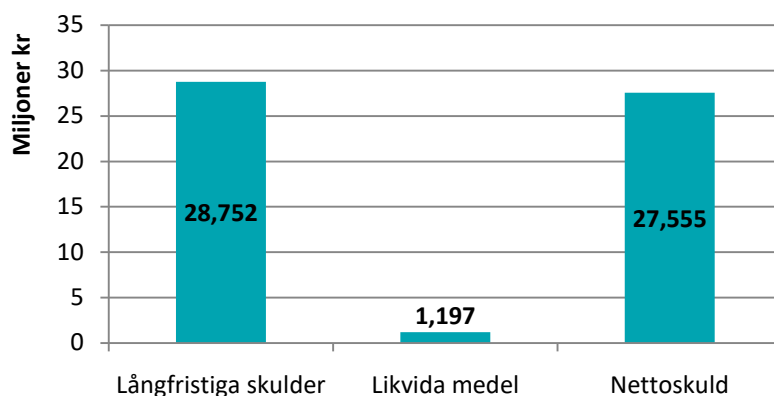
I detta kapitel presenteras några av de viktigaste nyckeltalen gällande föreningens ekonomi. Detta för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomiska status och visa hur en ev. lånefinansiering av aktuellt underhåll påverkar situationen.

SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL: 485 000 kr (se föregående avsnitt)

NETTOSKULD

(Nettoskuld = Räntebärande skulder - Likvida medel)

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



Nettoskuld (kr)	Totalt	Per lgh	Per m2 BOA
Idag	27 555 093	725 134	8 700
Efter lånefinansiering	28 040 093	737 897	8 900
Nyckeltal per m2 BOA	0 - 6 000 = Lågt	6 000 - 12 000 = Medel	> 12 000 kr = Högt

SKULDKVOT (RÄNTEKÄNSLIGHET)

(Skuldkvot = Räntebärande skulder / Totala intäkter)

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

Skuldkvot	
Idag	12
Efter lånefinansiering	12
Nyckeltal per m2 BOA	1 - 5 = Lågt 6 - 10 = Medel > 10 = Högt



SAMMANFATTNING

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

Föreningens skuldkvot är hög. Detta kan bli problematiskt om räntorna höjs eftersom det då kan krävas en snabb avgiftsökning, vilket sällan är önskvärt bland medlemmarna. Skuldsättningen bör minskas genom en tydlig amorteringsplan och det bör även övervägas om intäkterna behöver höjas för att få en bättre balans på sikt.

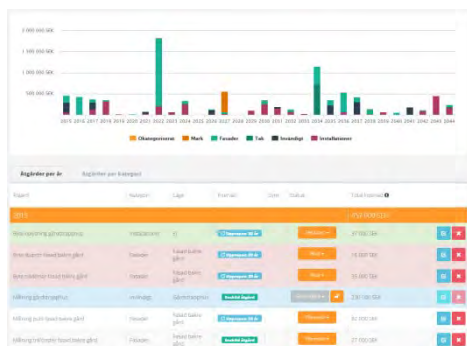


DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



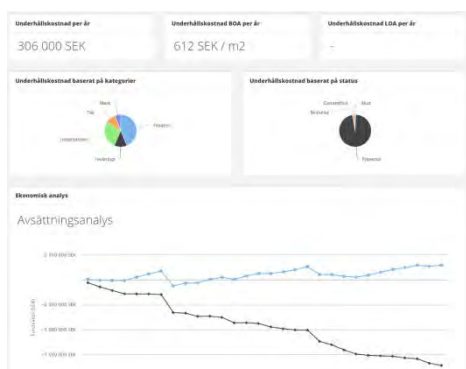
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Fasad						
Fasad fasadrenovering						
Fasadrenovering fasadrenovering	2022	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2023	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2024	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2025	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2026	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2027	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2028	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2029	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2030	1	1	1	1	1
Fasad fönster						
Fasadrenovering fasadrenovering	2022	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2023	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2024	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2025	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2026	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2027	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2028	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2029	1	1	1	1	1
Fasadrenovering fasadrenovering	2030	1	1	1	1	1

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 fasader 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.



Niklas Skogqvist

BITRÄDANDE BYGGKONSULT

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



Victoria Sjöberg





Underhållsplan

År 2017 till 2046

Brf Nektarinen

Nektarinen 6

Datum för utskrift: 2017-05-04

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

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

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan Brf Nektarinen
Startår	2017
Slutår	2046
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräknings av kostnader (%)	2.0%

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Nektarinen 6

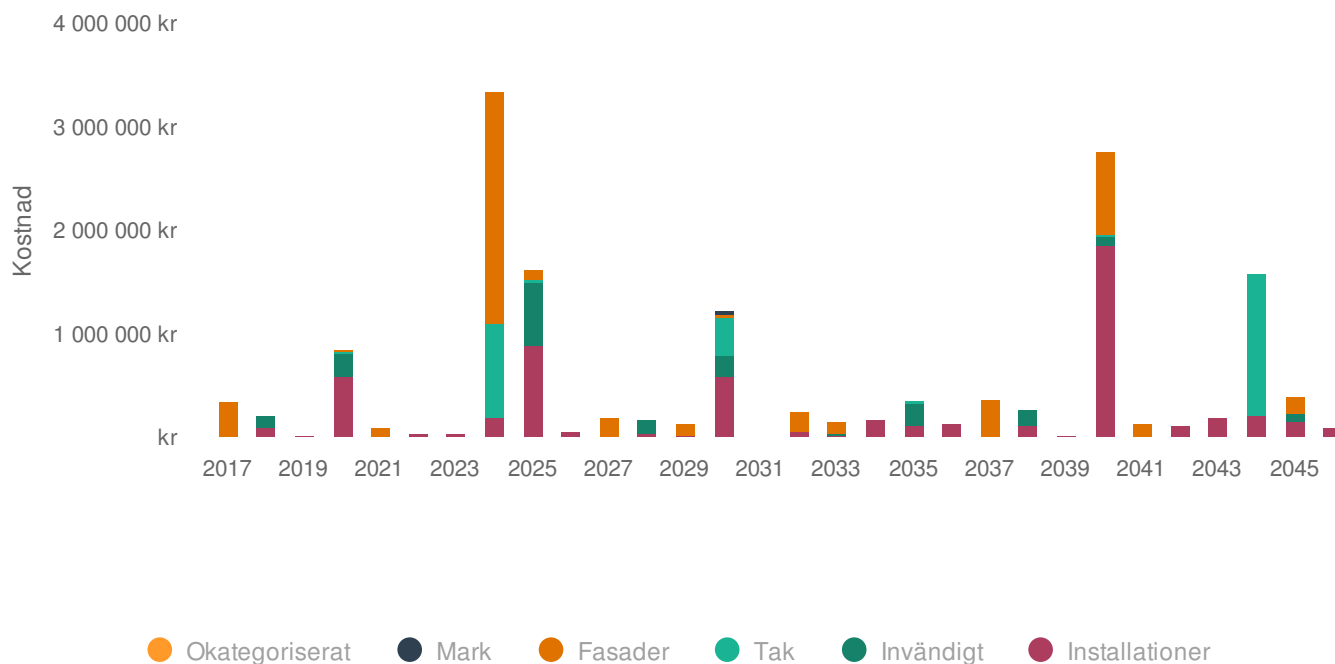


Adress	Tegelviksgatan 35 11641 stockholm
Boarea (BOA)	3164 m ²
Lokalarea (LOA)	0 m ²
Byggår	2000

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2017

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Eldstäder	Upprepas: 6 år	Eftersatt	2 000 kr
Byte frostskadat stuprör	Fasader	Bostadshus	Enskild åtgärd	Eftersatt	3 000 kr
Byte stuprörsanslutningar till vandalrör i stål	Fasader	Bostadshus	Enskild åtgärd	Eftersatt	15 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 10 år	Eftersatt	164 000 kr
Lagning och avfärgning skador puts	Fasader	Bostadshus	Enskild åtgärd	Eftersatt	58 000 kr
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Provtryckning eldstäder	Installationer	Eldstäder	Upprepas: 12 år	Eftersatt	2 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 4 år	Eftersatt	65 000 kr
Slipning och lackning fönsterpartier trapphus	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 4 år	Eftersatt	21 000 kr
Tvättning alg-och mosspåväxt balkongplattor	Fasader	Bostadshus	Enskild åtgärd	Eftersatt	25 000 kr

356 000 kr

2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Eftersatt	21 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	Upprepas: 5 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	Upprepas: 10 år	Eftersatt	23 000 kr
Målning golv	Invändigt	Cykelförråd	Upprepas: 10 år	Eftersatt	24 000 kr
Målning golv	Invändigt	Städrum	Upprepas: 10 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Fastighetsförråd	Upprepas: 10 år	Eftersatt	1 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källargång	Upprepas: 10 år	Eftersatt	9 000 kr
Målning golv	Invändigt	Barnvagnsförråd	Upprepas: 10 år	Eftersatt	4 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 10 år	Eftersatt	4 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelförråd	Upprepas: 10 år	Eftersatt	36 000 kr
Montering avbärrarplank väggar	Invändigt	Soprum	Enskild åtgärd	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	39 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepas: 2 år	Planerad	40 000 kr

210 000 kr

2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepas: 10 år	Planerad	16 000 kr

16 000 kr

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte äldre belysning till LED barnvagnsförråd	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	7 000 kr
Byte äldre belysning till LED cykelförråd	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	31 000 kr
Byte äldre belysning till LED elrum	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	10 000 kr
Byte äldre belysning till LED fastighetsförråd	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte äldre belysning till LED lägenhetsförråd	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	90 000 kr
Byte äldre belysning till LED städrum	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	7 000 kr
Byte äldre belysning till LED tvättstuga	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	14 000 kr
Byte äldre belysning till LED undercentral	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	10 000 kr
Byte äldre belysning till LED ventilrum	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	7 000 kr
Byte äldre väggbelysning till LED trapphus	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	38 000 kr
Byte belysning till LED vind	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	31 000 kr
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr
Byte termostater radiatorer	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	164 000 kr
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	26 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	37 000 kr
Byte tvättmaskin	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	60 000 kr
Byte tvättmaskin	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	60 000 kr
Byte väggbelysning till LED trapphus entréer	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	41 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	66 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepas: 5 år	Planerad	9 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepas: 2 år	Planerad	42 000 kr
Tvättning sockel mot gata	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 10 år	Planerad	21 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr

843 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	70 000 kr
Slipning och lackning fönsterpartier trapphus	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	22 000 kr
					92 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 2 år	Planerad	44 000 kr
					44 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 6 år	Planerad	2 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	43 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
					47 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	93 000 kr
Byte mjukfogar sockel	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 24 år	Planerad	98 000 kr
Byte portkodlås gatusida	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	7 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 24 år	Planerad	142 000 kr
Målning balkongplattor över- och undersidor	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 16 år	Planerad	150 000 kr
Målning bandtäckt plåt med Noxyde	Tak	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	919 000 kr
Målning puts	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 24 år	Planerad	1 112 000 kr
Målning räcken balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	163 000 kr
Målning takfot och översyn infästningar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 24 år	Planerad	94 000 kr
Omfogning granitsten entréer	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 24 år	Planerad	23 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	44 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepas: 2 år	Planerad	45 000 kr
Ställning vid putsmålnig	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 24 år	Planerad	451 000 kr

3 341 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte blandare	Invändigt	Undercentral	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	3 000 kr
Byte blandare och tvättställ	Invändigt	Tvättstuga	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	5 000 kr
Byte blandare och utslagsback	Invändigt	Stådrum	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	9 000 kr
Byte frånluftsfläktar tak	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	21 000 kr
Byte frånluftsfläktar vind	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	52 000 kr
Byte hissmaskin	Installationer	Hiss 35	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	345 000 kr
Byte kanalfäktar vind	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	9 000 kr
Byte korginredning	Installationer	Hiss 35	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	65 000 kr
Byte nyare LED-belysning källargång	Installationer	EI	🔄 Upprepas: 10 år	Planerad	10 000 kr
Byte nyare LED-belysning soprum	Installationer	EI	🔄 Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte nyare LED-belysning trapphus	Installationer	EI	🔄 Upprepas: 10 år	Planerad	86 000 kr
Byte styrning	Installationer	Hiss 35	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	259 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	Installationer	Hiss 35	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	31 000 kr
Byte tryckknappsats hisskorg	Installationer	Hiss 35	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	17 000 kr
Målning golv	Invändigt	Sopventilrum	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Elrum	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	4 000 kr
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	443 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Trapphus entré	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	40 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Stådrum	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	9 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Fastighetsförråd	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagnsförråd	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Sopventilrum	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	9 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Lägenhetsförråd	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	34 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargång	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	13 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Soprum	🔄 Upprepas: 25 år	Planerad	4 000 kr

Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	76 000 kr
Slipning och lackning fönsterpartier trapphus	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	24 000 kr
					1 621 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 10 år	Planerad	15 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 2 år	Planerad	47 000 kr
					62 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tätningslistor fönster	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 10 år	Planerad	200 000 kr
					200 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Målning golv	Invändigt	Städrum	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv	Invändigt	Cykelförråd	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	29 000 kr
Målning golv	Invändigt	Barnvagnsförråd	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Målning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	28 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källargång	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	11 000 kr
Målning golv	Invändigt	Fastighetsförråd	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	2 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelförråd	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	44 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	🔄 Upprepad: 2 år	Planerad	49 000 kr
					180 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Eldstäder	🔄 Upprepad: 6 år	Planerad	2 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	19 000 kr
Provtryckning eldstäder	Installationer	Eldstäder	🔄 Upprepad: 12 år	Planerad	2 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 4 år	Planerad	82 000 kr
Slipning och lackning fönsterpartier trapphus	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 4 år	Planerad	26 000 kr
					132 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte akustikskivor tak	Invändigt	Trapphus entré	🔄 Upprepas: 30 år	Planerad	14 000 kr
Byte akustikskivor tak	Invändigt	Trapphus	🔄 Upprepas: 30 år	Planerad	28 000 kr
Byte äldre belysning till LED barnvagnsförråd	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	8 000 kr
Byte äldre belysning till LED cykelförråd	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	38 000 kr
Byte äldre belysning till LED elrum	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	13 000 kr
Byte äldre belysning till LED fastighetsförråd	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Byte äldre belysning till LED lägenhetsförråd	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	109 000 kr
Byte äldre belysning till LED städtrum	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	8 000 kr
Byte äldre belysning till LED tvättstuga	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	17 000 kr
Byte äldre belysning till LED undercentral	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	13 000 kr
Byte äldre belysning till LED ventilrum	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	8 000 kr
Byte äldre väggbelysning till LED trapphus	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	46 000 kr
Byte belysning till LED vind	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	38 000 kr
Byte betongplattor gavel	Mark	Gatusida	🔄 Upprepas: 30 år	Planerad	12 000 kr
Byte plastmatta golv	Invändigt	Tvättstuga	🔄 Upprepas: 30 år	Planerad	19 000 kr
Byte postboxar	Invändigt	Trapphus entré	🔄 Upprepas: 30 år	Planerad	29 000 kr
Byte röklucka	Invändigt	Trapphus	🔄 Upprepas: 30 år	Planerad	52 000 kr
Byte stor kupolbelysning trapphus entré	Installationer	El	🔄 Upprepas: 30 år	Planerad	35 000 kr
Byte stor kupolbelysning trapphus tegelviksg. 35	Installationer	El	🔄 Upprepas: 30 år	Planerad	6 000 kr
Byte taksäkerhet	Tak	Bostadshus	🔄 Upprepas: 30 år	Planerad	359 000 kr
Byte tvättmaskin	Invändigt	Tvättstuga	🔄 Upprepas: 15 år	Planerad	60 000 kr
Byte väggbelysning till LED trapphus entréer	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	50 000 kr
Omsättning marksten entréer	Mark	Gårdssida	🔄 Upprepas: 30 år	Planerad	35 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepad: 6 år	Planerad	49 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepas: 18 år	Planerad	98 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr

Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 2 år	Planerad	51 000 kr
Tvättning sockel mot gata	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 10 år	Planerad	25 000 kr

1 236 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte portkodlås gårdssida	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	7 000 kr
Målning räcken balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	191 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 2 år	Planerad	53 000 kr

251 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	28 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	89 000 kr
Slipning och lackning fönsterpartier trapphus	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	28 000 kr

152 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	114 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 2 år	Planerad	55 000 kr

169 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Eldstäder	🔄 Upprepad: 6 år	Planerad	2 000 kr
Byte nyare LED-belysning källargång	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	13 000 kr
Byte nyare LED-belysning soprum	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Byte nyare LED-belysning trapphus	Installationer	El	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	105 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	🔄 Upprepad: 15 år	Planerad	50 000 kr
Byte tvättmaskin	Invändigt	Tvättstuga	🔄 Upprepad: 15 år	Planerad	81 000 kr
Byte tvättmaskin	Invändigt	Tvättstuga	🔄 Upprepad: 15 år	Planerad	81 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	12 000 kr

349 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	18 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepad: 6 år	Planerad	55 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	🔄 Upprepad: 2 år	Planerad	57 000 kr

131 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tätningslistor fönster	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	244 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 4 år	Planerad	96 000 kr
Slipning och lackning fönsterpartier trapphus	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 4 år	Planerad	31 000 kr

370 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	🔄 Upprepad: 15 år	Planerad	58 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Cykelförråd	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	36 000 kr
Målning golv	Invändigt	Städrum	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv	Invändigt	Fastighetsförråd	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	2 000 kr
Målning golv	Invändigt	Barnvagnsförråd	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	7 000 kr
Målning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	34 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	7 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källargång	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	13 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelförråd	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	54 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	🔄 Upprepad: 2 år	Planerad	60 000 kr

277 000 kr

2039

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

23 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte äldre belysning till LED barnvagnsförråd	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Byte äldre belysning till LED cykelförråd	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	46 000 kr
Byte äldre belysning till LED elrum	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	15 000 kr
Byte äldre belysning till LED fastighetsförråd	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Byte äldre belysning till LED lägenhetsförråd	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	133 000 kr
Byte äldre belysning till LED städrum	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Byte äldre belysning till LED tvättstuga	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	21 000 kr
Byte äldre belysning till LED undercentral	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	15 000 kr
Byte äldre belysning till LED ventilrum	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Byte äldre väggbelysning till LED trapphus	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	56 000 kr
Byte belysning till LED vind	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	46 000 kr
Byte hänggrännor	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 24 år	Planerad	65 000 kr
Byte hissmaskin	Installationer	Hiss 33	Upprepas: 25 år	Planerad	345 000 kr
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 20 år	Planerad	51 000 kr
Byte korginredning	Installationer	Hiss 33	Upprepas: 25 år	Planerad	65 000 kr
Byte styrning	Installationer	Hiss 33	Upprepas: 25 år	Planerad	259 000 kr
Byte tätskikt kungsbalkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	278 000 kr
Byte termostater radiatorer	Installationer	Värme	Upprepad: 20 år	Planerad	244 000 kr
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 20 år	Planerad	38 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	Installationer	Hiss 33	Upprepas: 25 år	Planerad	31 000 kr
Byte tryckknappsats hisskorg	Installationer	Hiss 33	Upprepas: 25 år	Planerad	17 000 kr
Byte väggbelysning till LED trapphus entréer	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	62 000 kr
Byte värmeväxlare	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 40 år	Planerad	259 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	Upprepad: 20 år	Planerad	97 000 kr
Målning balkongplattor över- och undersidor	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 16 år	Planerad	206 000 kr

Målning räcken balkonger	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	224 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	13 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	🔄 Upprepad: 2 år	Planerad	62 000 kr
Tvättning sockel mot gata	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	31 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	🔄 Upprepad: 20 år	Planerad	51 000 kr
					2 766 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Eldstäder	🔄 Upprepad: 6 år	Planerad	3 000 kr
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Provtryckning eldstäder	Installationer	Eldstäder	🔄 Upprepad: 12 år	Planerad	2 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 4 år	Planerad	104 000 kr
Slipning och lackning fönsterpartier trapphus	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 4 år	Planerad	33 000 kr
					148 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepad: 6 år	Planerad	62 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	🔄 Upprepad: 2 år	Planerad	65 000 kr
					127 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte värmekablar stuprör	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	190 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 kr
					193 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	138 000 kr
Byte portkodlås gatusida	Installationer	Tele	Upprepad: 20 år	Planerad	10 000 kr
Målning bandtäckt plåt med Noxyde	Tak	Bostadshus	Upprepad: 20 år	Planerad	1 365 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 2 år	Planerad	67 000 kr
					1 581 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte nyare LED-belysning källargång	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	15 000 kr
Byte nyare LED-belysning soprum	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Byte nyare LED-belysning trapphus	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	128 000 kr
Byte tvättmaskin	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	81 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	14 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	113 000 kr
Slipning och lackning fönsterpartier trapphus	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	36 000 kr
					393 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	🔄 Upprepad: 10 år	Planerad	22 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	🔄 Upprepad: 2 år	Planerad	70 000 kr
					92 000 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 frostsakat stuprör	2017			1	st	1 800 kr	3 000 kr
Byte hängrännor	2040	24	2016	75	m1	600 kr	65 000 kr
Byte mjukfogar sockel	2024	24	2020	190	m1	360 kr	98 000 kr
Byte stuprör	2024	24	2000	165	m1	600 kr	142 000 kr
Byte stuprörsanslutningar till vandalrör i stål	2017			3	st	3 500 kr	15 000 kr
Byte tätningslister fönster	2017	10		38	lgh	3 000 kr	164 000 kr
Byte tätskikt kungsbalkonger	2040	40		46	m2	4 200 kr	278 000 kr
Lagning och avfärgning skador puts	2017			1	omg	40 000 kr	58 000 kr
Målning balkongplattor över- och undersidor	2024	16		29	st	3 600 kr	150 000 kr
Målning puts	2024	24	2000	2495	m2	310 kr	1 112 000 kr
Målning räcken balkonger	2024	8		189	m1	600 kr	163 000 kr
Målning ståldörrar	2017	8		2	st	1 200 kr	3 000 kr
Målning takfot och översyn infästningar	2024	24	2000	155	m1	420 kr	94 000 kr
Omfogning granitsten entréer	2024	24		16	m2	1 000 kr	23 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	2017	4		25	m2	1 800 kr	65 000 kr
Slipning och lackning fönsterpartier trapphus	2017	4		8	m2	1 800 kr	21 000 kr
Ställning vid putsmålning	2024	24		2614	m2	120 kr	451 000 kr
Tvättning alg-och mosspåväxt balkongplattor	2017			29	st	600 kr	25 000 kr
Tvättning sockel mot gata	2020	10		119	m2	120 kr	21 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Avlopp							
Spolning avloppsstammar	2018	2	2015	1	omg	28 000 kr	40 000 kr
EI							
Byte äldre belysning till LED barnvagnsförråd	2020	10	2000	2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte äldre belysning till LED cykelförråd	2020	10	2000	9	st	2 400 kr	31 000 kr
Byte äldre belysning till LED elrum	2020	10	2000	3	st	2 400 kr	10 000 kr
Byte äldre belysning till LED fastighetsförråd	2020	10	2000	1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte äldre belysning till LED lägenhetsförråd	2020	10	2000	26	st	2 400 kr	90 000 kr
Byte äldre belysning till LED städtrum	2020	10	2000	2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte äldre belysning till LED tvättstuga	2020	10	2000	4	st	2 400 kr	14 000 kr
Byte äldre belysning till LED undercentral	2020	10	2000	3	st	2 400 kr	10 000 kr
Byte äldre belysning till LED ventilrum	2020	10	2000	2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte äldre väggbelysning till LED trapphus	2020	10	2000	11	st	2 400 kr	38 000 kr
Byte belysning till LED vind	2020	10	2000	9	st	2 400 kr	31 000 kr
Byte fasadbelysning till LED	2024	10	2000	27	st	2 400 kr	93 000 kr
Byte nyare LED-belysning källargång	2025	10	2015	3	st	2 400 kr	10 000 kr
Byte nyare LED-belysning soprum	2025	10	2015	1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte nyare LED-belysning trapphus	2025	10	2015	25	st	2 400 kr	86 000 kr
Byte stor kupolbelysning trapphus entré	2030	30	2000	6	st	4 000 kr	35 000 kr
Byte stor kupolbelysning trapphus tegelviksg. 35	2030	30	2000	1	st	4 000 kr	6 000 kr
Byte väggbelysning till LED trapphus entréer	2020	10	2000	12	st	2 400 kr	41 000 kr
Byte värmekablar stuprör	2043	30	2013	165	m1	800 kr	190 000 kr
Eldstäder							
Brandskyddskontroll eldstäder	2017	6		2	st	600 kr	2 000 kr
Provtryckning eldstäder	2017	12		2	st	540 kr	2 000 kr
Hiss 33							
Byte hissmaskin	2040	25	2015	1	st	240 000 kr	345 000 kr
Byte korginredning	2040	25	2015	1	st	45 000 kr	65 000 kr
Byte styrning	2040	25	2015	1	st	180 000 kr	259 000 kr

Byte tryckknappar våningsplan	2040	25	2015	9	st	2 400 kr	31 000 kr
Byte tryckknappsats hisskorg	2040	25	2015	1	st	12 000 kr	17 000 kr
Hiss 35							
Byte hissmaskin	2025	25	2000	1	st	240 000 kr	345 000 kr
Byte korginredning	2025	25	2000	1	st	45 000 kr	65 000 kr
Byte styrning	2025	25	2000	1	st	180 000 kr	259 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	2025	25	2000	9	st	2 400 kr	31 000 kr
Byte tryckknappsats hisskorg	2025	25	2000	1	st	12 000 kr	17 000 kr
Tele							
Byte portkodlås gårdssida	2032	20		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte portkodlås gatusida	2024	20		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Värme							
Byte termostater radiatorer	2020	20	2000	190	st	600 kr	164 000 kr
Energideklaration	2019	10	2009	1	st	11 000 kr	16 000 kr
Injustering värme	2020	20	2000	38	lgh	1 200 kr	66 000 kr
Värme undercentral							
Byte cirkulationspump VVC	2018	15	2000	1	st	14 400 kr	21 000 kr
Byte cirkulationspump värme	2023	15	2008	1	st	30 000 kr	43 000 kr
Byte reglerventiler	2026	10	2016	2	st	5 200 kr	15 000 kr
Byte värmeväxlare	2040	40	2000	3	st	60 000 kr	259 000 kr
Uppgradering styrning	2020	20	2000	1	st	24 000 kr	35 000 kr
Ventilation							
Byte frånluftsfläktar tak	2025	25	2000	2	st	7 200 kr	21 000 kr
Byte frånluftsfläktar vind	2025	25	2000	2	st	18 000 kr	52 000 kr
Byte kanalfäktar vind	2025	25	2000	2	st	3 000 kr	9 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2018	6	2012	1	omg	27 000 kr	39 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2030	18	2012	38	lgh	1 800 kr	98 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Barnvagnsförråd							
Målning golv	2018	10	2000	13	m2	240 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2025	25	2000	13	m2	360 kr	7 000 kr
Cykelförråd							
Målning golv	2018	10		70	m2	240 kr	24 000 kr
Målning väggar och tak	2018	10	2000	70	m2	360 kr	36 000 kr
Elrum							
Målning golv	2025	25	2000	11	m2	240 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2025	25	2000	11	m2	360 kr	6 000 kr
Fastighetsförråd							
Målning golv	2018	10	2000	1	st	1 000 kr	1 000 kr
Målning väggar och tak	2025	25	2000	1	st	3 000 kr	4 000 kr
Källargång							
Målning golv	2018	10	2000	26	m2	240 kr	9 000 kr
Målning väggar och tak	2025	25	2000	26	m2	360 kr	13 000 kr
Lägenhetsförråd							
Målning golv	2018	10	2000	66	m2	240 kr	23 000 kr
Målning väggar och tak	2025	25	2000	66	m2	360 kr	34 000 kr
Soprum							
Dammbindning golv	2018	5		7	m2	180 kr	2 000 kr
Målning väggar och tak	2025	25	2000	7	m2	360 kr	4 000 kr
Montering avbärarplank väggar	2018			1	omg	2 000 kr	3 000 kr
Sopventilrum							
Målning golv	2025	25	2000	2	st	1 000 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2025	25	2000	2	st	3 000 kr	9 000 kr
Städrum							
Byte blandare och utslagsback	2025	25	1925	2	st	3 000 kr	9 000 kr
Målning golv	2018	10	2000	2	st	1 000 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2025	25	2000	2	st	3 000 kr	9 000 kr

Trapphus							
Byte akustikskivor tak	2030	30	2000	40	m2	480 kr	28 000 kr
Byte röklucka	2030	30	2000	2	st	18 000 kr	52 000 kr
Målning trapphus	2025	25	2000	14	plan	22 000 kr	443 000 kr
Trapphus entré							
Byte akustikskivor tak	2030	30	2000	20	m2	480 kr	14 000 kr
Byte postboxar	2030	30	2000	2	st	10 000 kr	29 000 kr
Målning väggar och tak	2025	25	2000	60	m2	460 kr	40 000 kr
Tvättstuga							
Byte blandare och tvättställ	2025	25	2000	1	st	3 500 kr	5 000 kr
Byte kallmangel	2020	20	2000	1	st	24 000 kr	35 000 kr
Byte plastmatta golv	2030	30	2000	22	m2	600 kr	19 000 kr
Byte torkskåp	2020	20	2000	1	st	18 000 kr	26 000 kr
Byte torktumlare	2020	15	2000	1	st	26 000 kr	37 000 kr
Byte tvättmaskin	2020	15	2004	1	st	42 000 kr	60 000 kr
Byte tvättmaskin	2030	15	2015	1	st	42 000 kr	60 000 kr
Byte tvättmaskin	2020	15	2000	1	st	42 000 kr	60 000 kr
Målning väggar och tak	2025	25		22	m2	360 kr	11 000 kr
Undercentral							
Byte blandare	2025	25		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Målning golv	2018	10	2000	13	m2	240 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2025	25	2000	13	m2	360 kr	7 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Gårdssida							
Omsättning marksten entréer	2030	30		34	m2	720 kr	35 000 kr
Gatusida							
Byte betongplattor gavel	2030	30		8	m2	1 080 kr	12 000 kr

Tak

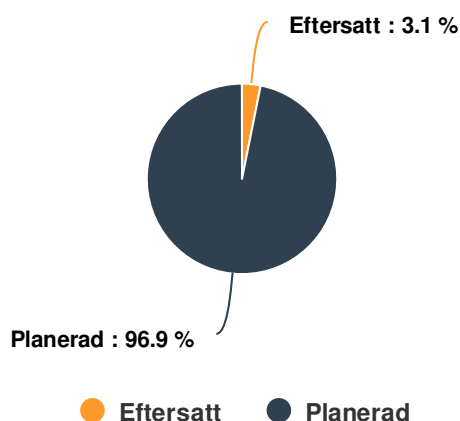
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus							
Byte taksäkerhet	2030	30	2000	1	omg	250 000 kr	359 000 kr
Målning bandtäckt plåt med Noxyde	2024	20		710	m2	900 kr	919 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2020	5		1	omg	6 000 kr	9 000 kr

Ekonomisk Analys

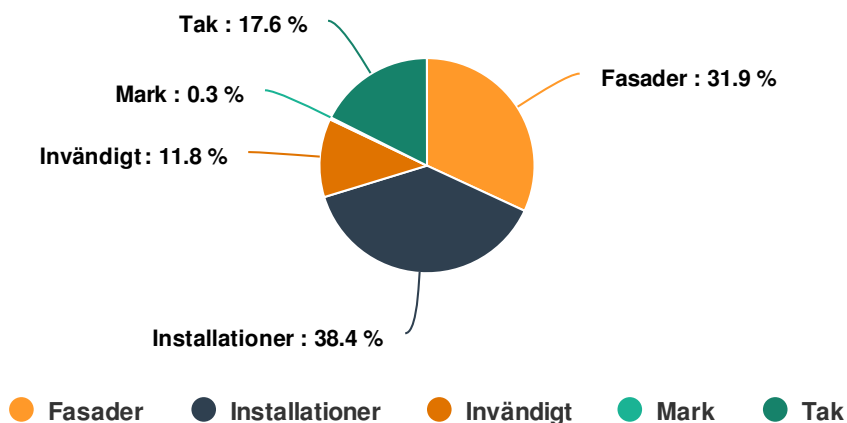
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	513 399 kr
Underhållskostnad BOA per år	162 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	-
Underhållskostnad baserat på status	Inkl (25%)

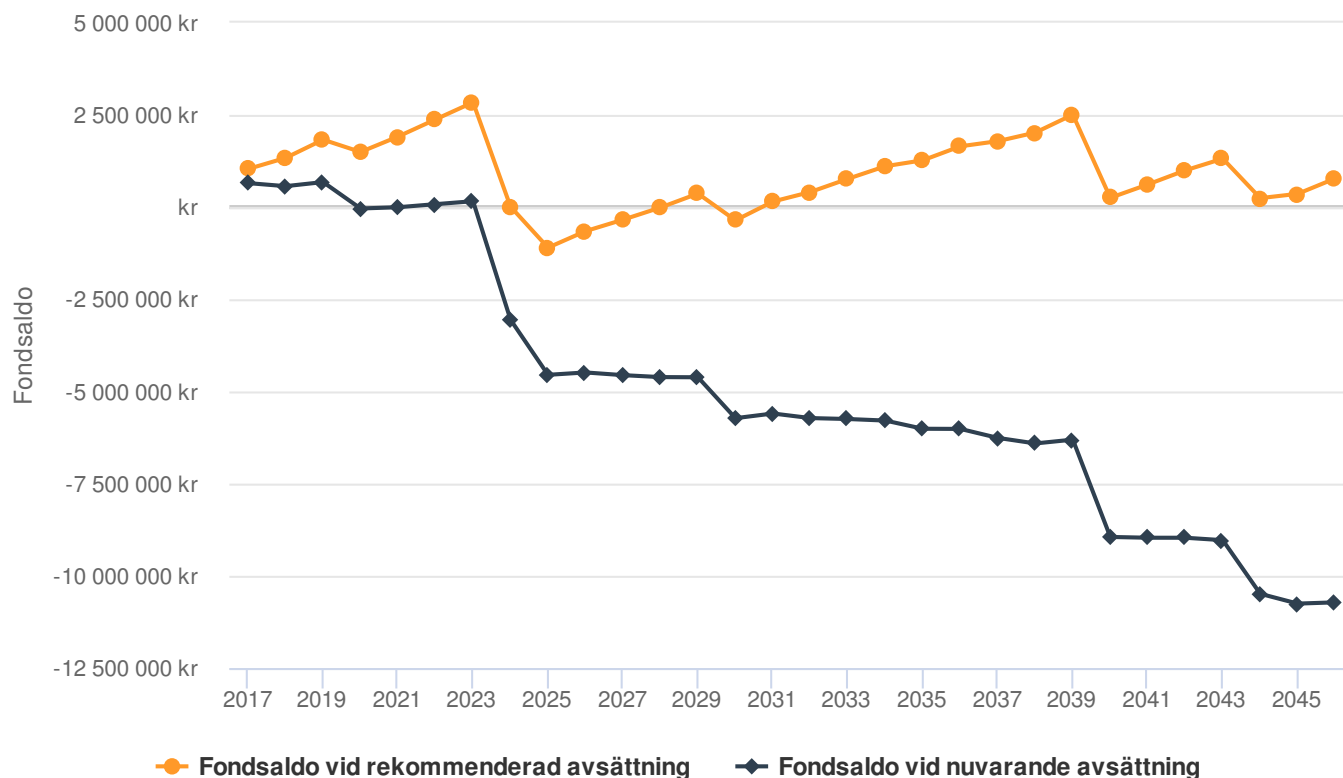
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	40 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	161 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	510 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	126 787 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	879 480 kr

SUSTEND



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

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

Stockholm

Västberga allé 28
126 30 Hägersten
08 - 120 583 88
info@sustend.se

Göteborg

von Utfallsgatan 1
415 05 Göteborg
031 - 338 06 52
info@sustend.se

Malmö

Adelgatan 21
211 22 Malmö
040 - 619 06 52
info@sustend.se

www.sustend.se