



Brf Slottshörnet

Malmö

2020-05-29

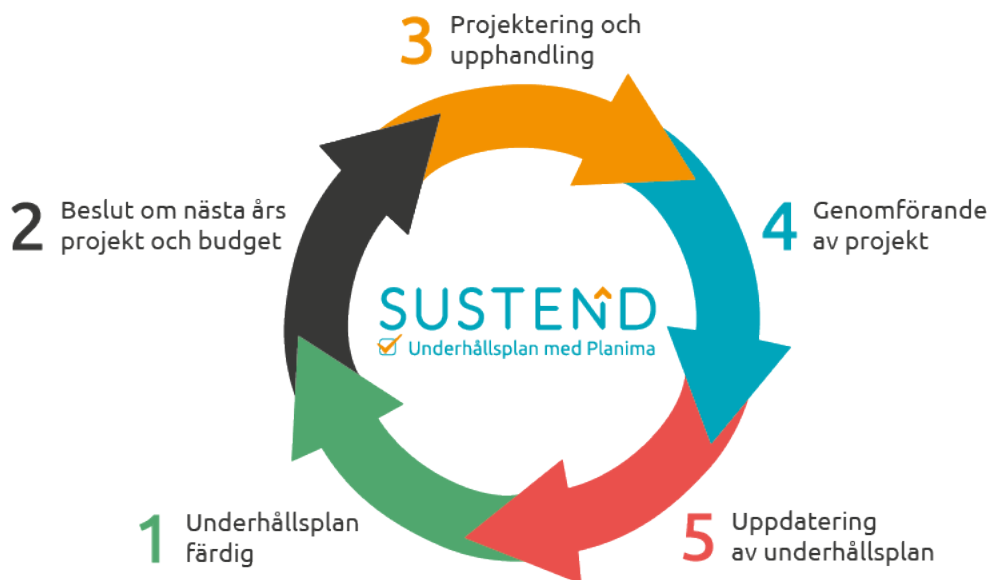
www.sustend.se
© Sustend AB 2020

Arbeta framgångsrikt med Sustend Underhållsplan !

DIREKTNÄRNI 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

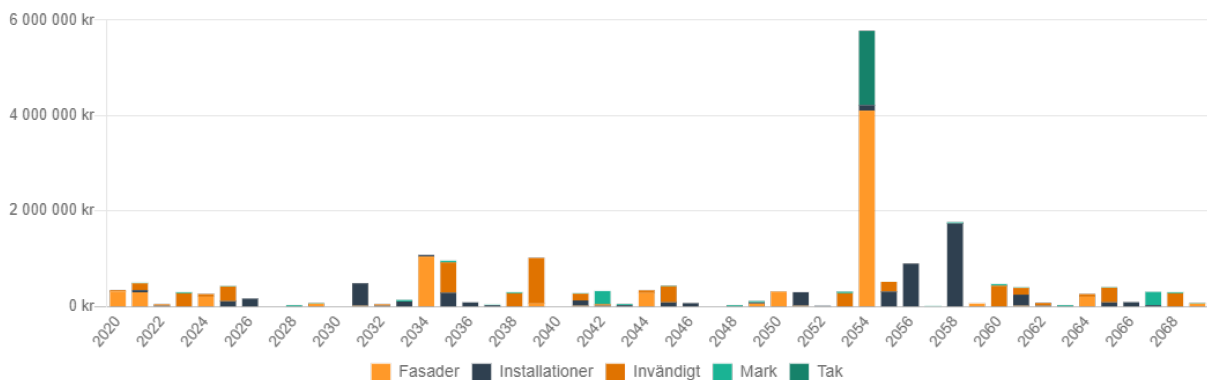
Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

NUVARANDESTATUS



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

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2020	Fönster – Tätning vid utvändig plåtning samt målning av invändig karmbotten och karmsidostycke
-------------	--

EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år

413 000 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.....	31
EKONOMI.....	32
DEL 2- UNDERHÅLLSPLAN	33
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR.....	33
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI...	33
EKONOMISK ANALYS	33
SLUTSATS.....	34



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

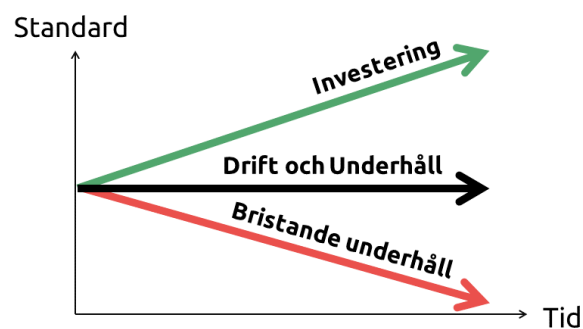
Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

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.



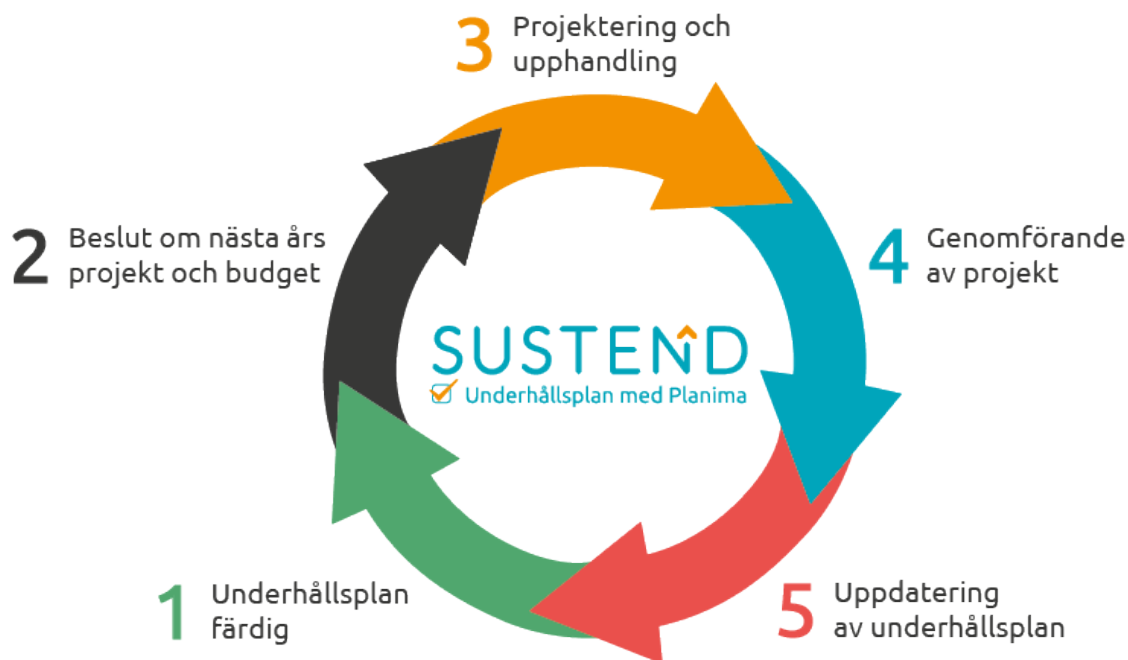
UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (före byggande) eller Felavhjälpanande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpanande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: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

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

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

EN VÄRDEBÄLL ARBETSMETODIK

Underhållsplaneringen utgör fastighetsägarens viktigaste verktyg för att strukturera, genomföra och följa upp underhållet. Grunden i arbetsmetodiken utgörs av själva underhållsplanen. Underhållsplanering är dock, tvärt emot 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 föra dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna och efteråt följs arbetet upp. Planen uppdateras genom en förnyad årlig besiktning, där utförda åtgärder bokas 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 bokas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. Genom att arbeta med Planima säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VAD SÄGER LAGEN?

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

Bostadsrättslagen

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

Kommentar: Avsättning av medel för underhåll ska enligt lag göras av alla bostads -rättsföreningar, 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 dess 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 byggs, och bör sträcka sig över en långidsperiod.

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 flerbo - stadshus och lokder. 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 sat 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.
- **PCBinventering** - 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 Maj månad 2020. Planen startar 2020-01-01 och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet. Innehållet är uppdelat i:

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

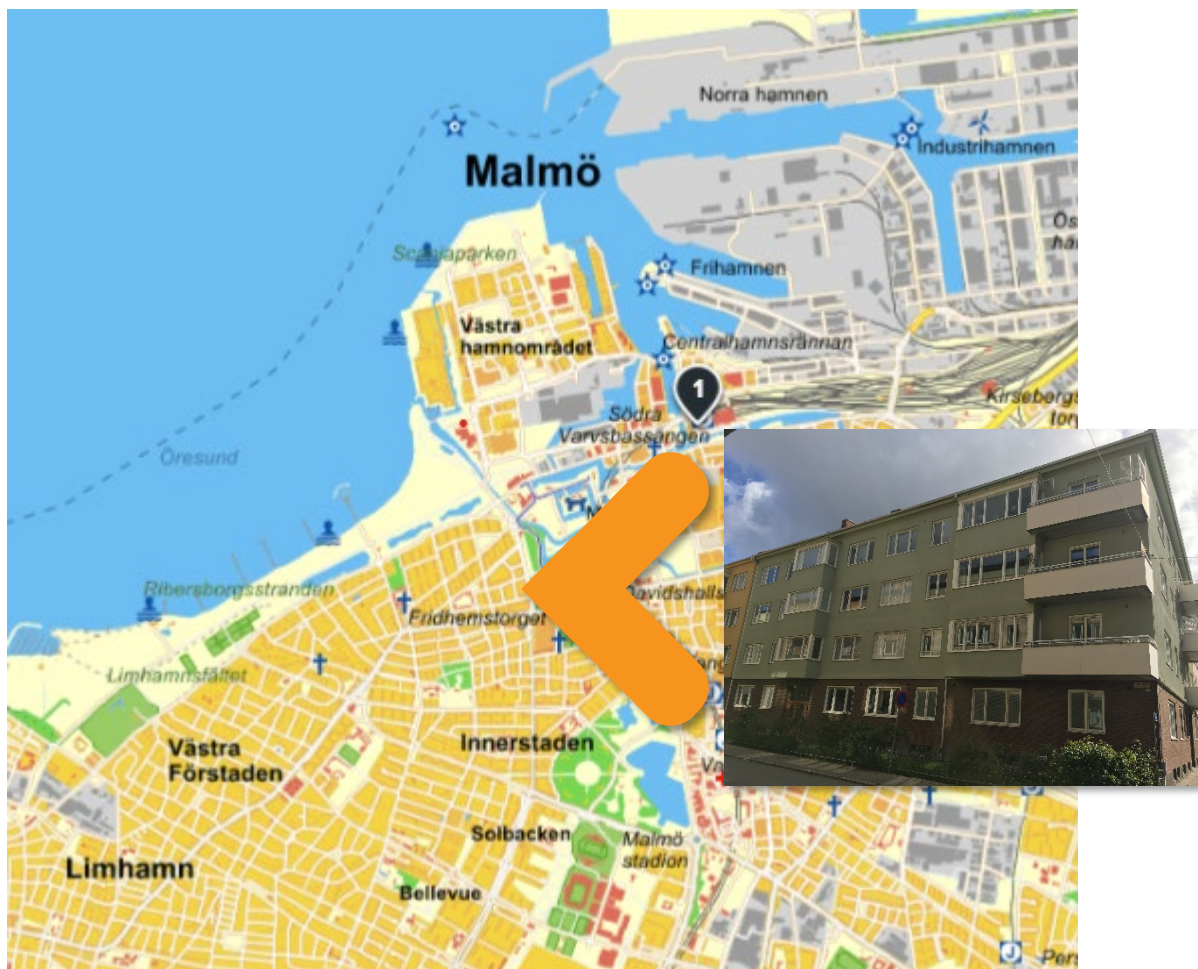
Priserna i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader. Detta är ett påslag som görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras såsom projektering, projektledning och besiktningar. Kostnader i planen är inte indexuppräknade, hänsyn till detta bör därför tas i budgetarbetet.

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	Malmö Viske 8 & Viske 9		
Adress	Car Hillsgatan 1-3 & Erikstorpsgratan 5		
Byggår	1936	Ombyggnadsår	-
Antal lägenheter	37 st	Total boarea (BOA)	2546 m ²
Antal lokaler	1 st	Total lokalarea (LOA)	59 m ²

KORTBESKRIVNING

Fastigheterna består av två sammanhängande bostadshus med gemensam innergård. Separata källare samt vindsutrymme.

Grund	Betongplatta på mark med källare
Stomme	Tegel
Fasader	Putsad tegelfasad
Tak	Tegelpannor
Ventilation	Självdrag (S)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av gjutjärn. Varm- och kallvattenledningar av koppar samt PEX
EI	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 viläger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

Arkitekt	Okänt
----------	-------

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 framtid beslutsfattare se vad som gjorts och när, och på så vis bättre kunna planera framåt.

År	Underhållsåtgärder
2006	Elstambyte
2008	Fönsterbyte till träfönster, med yttre båge av aluminium. 2+1 -glas
2008	Tappvattenbyte
2009	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2010	Byte av spillvattenstammar samt badrumsrenoveringar
2011	Värmeslingor i häng- samt stuprännor
2012	Energideklaration upprättad
2013	Injustering av fjärrvärmesystem samt byte av termostatventiler till radiatorer
2014	Fasadrenovering samt tvätt och översyn av balkonger
2014	Takrenovering. Byte av taktegel, plåtdetaljer samt taksäkerhet
2014	Målning av originalfönster i trapphus i Carl Hillsgatan 1, 3A & 3B
2015	Ommålning av samtliga trapphus
2015	Renovering av belysning på vind. Tidstyrd belysning med strömställare
2017	Dränering av grund mot innergård
2018	Underhållsarbete av miljöhus
2018	Underhållspolning av spillvattenledningar
2019	Byte av entréportar
2019	Radonmätning utförd
2019	OVK-kontroll utförd
2019	Nya cykelställ monterades

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 ären 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



Markytorna består utav gräs- 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.



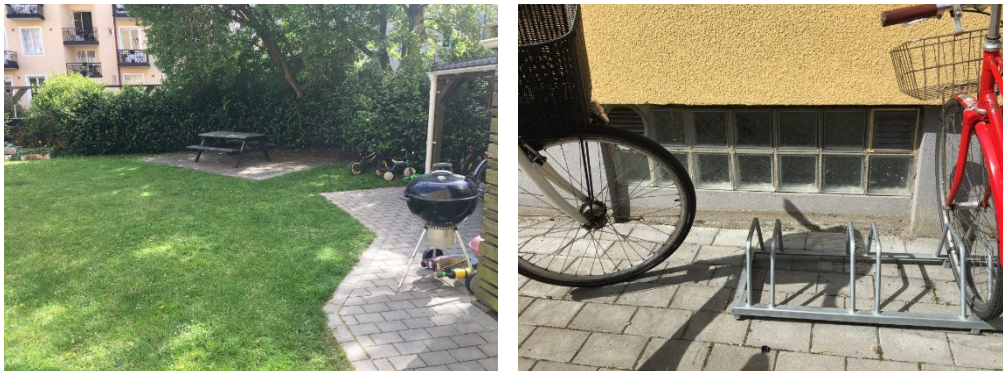
Markstenen är i utförande med antikbehandlade (tumlade) betongplattor, som anlades i samband med dräneringsarbete under 2017. Skicket bedöms som mycket bra. Stenen håller i princip hur länge som helst, men med tiden ökar sättningen i marken vilket skapar ojämnheter.

Detta i sin tur medför en asymmetrisk läggning och snubbelrisker. En omläggning av hela ytan är planerad år 2047.



Fastigheternas framsida består av gräsytor samt stenlagda gångar, som leder mot fastigheternas entréportar, markstenen är i utförande med smågatsten. Samtliga ytor bedöms som i bra skick. Föreningen har planer på att utnyttja mark på framsidan genom att utöka med fler cykelparkeringar. Enligt uppgift är cykelställ nyligen inköpta (2019). Gräsytor som ansluter till promenadstråk blir tråkigt nog ofta använda som hundrastplats, vilket föranleder att föreningen har planer om inhägnad i form av staket med grindar.

GÅRD



På gården finns gemensamma uteplatser med trä möbler, miljöhus samt cykelskjul. Gårdsbyggnaderna är i utförande med laserat trä och korrugerad takplåt. Underhåll av dessa byggnader skedde senast under 2018. Byggsdelar av denna typ och placering får ofta utstå olika grader av algpåväxt. Ett underhåll i form av löpande algvtvätt vid visad påväxt, samt målning av träkonstruktioner vart 10:e år kommer att förlänga trämaterialens livslängd. Målning av plåttak bör ske vart 20:e år.

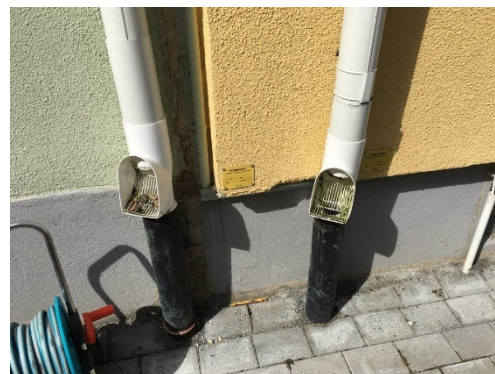


En källartrappa leder ner från gård till fastighetens ena tvättstuga samt till en av fastigheternas två undercentraler. Trappan renoverades under 2010 . Stålräcke samt betongens finsats bedöms att vara i gott skick, dock påvisas rostgenomslag på trappnosarna på varje trappsteg. Detta bör avhjälpas genom slipning och målning.

DRÄNERING

Fastigheterna dränerades under 2017 vilket har avhjälpit fuktproblem på källarplan. 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. En generell regel är att dränering förväntas ha fullgod funktion under ett intervall om 70 år, varpå detta presenteras i Underhållsplanens del 2.

DAGVATTENLEDNINGAR



Dagvattnet leds från gården under huset och ansluts sedan till kommunens nät i gatan. Livslängden på dessa ledningar är omkring 70-80 år. Därefter behöver de antingen bytas ut eller relinas. Statusen bör kontrolleras med hjälp av en filmning. Därefter kan det avgöras vilken metod som är mest lämplig och mer exakt när åtgärd måste ske. Stuprör är försedda med självrensande lövsilar vilket är ett effektivt sätt att förhindra att löv och annat restmaterial från naturen inte sätter igen dagvattenledningar. Mer om stuprörens skick och utförande beskrivs under kapitel "FASAD".



Avrinningen av dagvattnet i källartrappa sker genom en spygatt, som är en brunn utanvattenlås. Grus, löv och annat skräp har en tendens att orsaka stopp i brunnarna med tiden, var på slamsugning av brunnarna finns inlagt i planen vart sjunde år.



FASADER

Denna del av byggnadens skal är ofta det första man möter och det som ger fasadens 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 och målade. Föreningen består av två fastigheter varpå de två kulörerna gult och grönt har bibehållits från originalutförandet. Mot innergård är hela fasaden putsad och målad, medan fasad mot gata är i utförande med tegel på bottenvåning. Skicket är mycket bra, då en omfattande fasadrenovering genomfördes under 2014. Utöver det rent estetiskt tilltalande med målade puts så skyddar färgen även fasaderna mot en alltför hög fuktbelastning vilket kan leda till kostsamma frostsprängningar. Målning är således en viktig åtgärd för att vidmakthålla putsfasaders livslängd. Putsfasaden är dock bra ur underhållssynpunkt då målningens intervaller är långa, 20 år i ur och skur kan förflyta mellan varje målning.



Tegel som fasadmateriäl är ett tåligt och bestående material, men kräver ändå viss översyn och underhåll.

Det hårda och kompakta teglet är helt och utan skador. Fogarna är täta och väl fyllda vilket gör att vätan inte kan stanna upp på varje stenkant och dra in i materialet. Istället rinner vatten förbi och bort från teglet. När teglet är i så fint skick finns ingen anledning till underhålls-åtgärd. Däremot är det viktigt att minst vart tionde år "se över" fogarna, det vill säga låta en duktig murare laga och bättra i tegelfogarna där skador uppenbarats. Fogarna mellan teglet

bör alltid hållas i trim eftersom de skyddar mot vatten som kan tränga in i teglet och orsaka frostsprängning.

SOCKEL



Sockeln är en utsatt del av byggnaden. Den får motstå högt slitage både mekaniskt och fukt-mässigt och bör därför underhållas med tätare intervall än övriga delar av fasad. Då föreningen består av två fastigheter är sockel i två olika utförande mot gata. I natursten, samt målad och putsad. Mot gård är sockel i utförandet putsad och målad. Alla socklar bedöms vara i mycket gott skick.

ENTRÉER



Entréportar mot gata är i utförandet lackad ek. De är i mycket gott skick då de installerades under 2019. För att bibehålla dess vackra yta och tekniska livslängd bör de slipas och lackas med intervall om vart femte år.

DÖRRAR OCH PORTAR



Även vissa dörrar och portar mot innergård blev utbytta under 2019. Det större nya partierna är försedda med dörröppnare, vilket kommer att bespara de stora portarna från onödigt slitage vid inpassering. Fördelningen nya/gamla portar mot gård är vid besiktningstillfälle et; Fyra äldre målade trädörrar, tre nya målade trädörrar, ett nytt stort målat träparti. Utöver skyddsmålningen krävslöpande intervall gällande injustering och smörjning för att bibehålla funktion och livslängd. Då detta ligger under den löpande driften upptas posten ej i underhållsplan.

FÖNSTER



Fönstren är av trä med utvändig beklädnad av aluminium. De är inåtgående med sidohängda kopplade bågar 2+1 glas. Under fönsterrenovering som genomfördes 2007 -2008, bibehölls originalkarmar som plåtades in utvändigt, således är endast fönsterbågar från 2008 . Fönster är utrustade med spaltventil för att tjäna självdragsventilationen (S -ventilation).

Fönsterbågarna är i mycket gott skick. Tack vare aluminiumets beständighet behövs ingen målning. Kulören bedöms som beständig och ingen målning planeras heller av estetiska skäl. Däremot är inklädnad av originalkarm bristfälligt tätad mot fasad varpå ett antal fönsterpartier har drabbats av inläckage och påbörjat röta på karmbotten, samt fönsterkarmens insida.



Det är oklart hur många fönsterpartier som är bristfälligt tätade kring plåtprofilerna, varpå en inventering av samtliga fönster rekommenderas. Bristfälliga tätningar bör sedan mjukfogas på nytt. Under fönsterbytet målades inte karmsidor och karmbotten och rester av gamla tätningslister i textilväv sitter kvar. Det rekommenderas att skrapa och måla samtliga fönsterkarmar för att kunna motstå röta och försvagning av fönstrets konstruktion. För att samtliga fönster ska fortsätta hållas i ett enhetligt gott skick planeras även injustering, smörjning samt byte av tätningslister vart tionde år.



Fastigheterna har ett antal äldre oventilerade källarfönster med galler, vilka har fått utstå inbrottsförsök från gatuplan. Rekommenderas att byta ut samtliga källarfönster till glastegelblock med tilluftsventiler, ett fåtal fönster i fastigheterna har redan genomgått denna förändring. Insatsen kommer att eliminera onödiga underhållskostnader, förhindra inbrottsförsök samt förbättra luftflöde på källarplan. En viktig aspekt att ha i åtanke vid denna förändring är att uppgraderingen sannolikt är bygglovspliktig.

Trapphusfönster är i originalutförande av trä och renoverades under 2014. Underhåll av dessa utgörs av löpande skyddsmålning vart 10:e år.

BALKONGER



Det finns sex balkonger mot gata samt sex mot gård. Okulärt bedöms samtliga att vara i gott skick och sannolikt har översyn av betongplattorna skett i samband med fasadrenovering 2014. Räcken i strängpressad aluminium och plåtfroter är i bra skick. För att på tidigt stadi kunna se eventuella försvagningar i balkongernas konstruktion rekommenderas att genomföra balkongbesiktning vart tionde år.

STUPRÖR



Stuprören är av varmgalvad stålplåt överdraget med ett färg- eller plastskikt, så kallad plastisol eller plåtsol. Hängrännor och stuprör blev utbytta i samband med takrenovering 2014 och den beräknade livslängden är 30 år. Målning av stuprören under den tiden är inte speciellt meningsfullt eftersom de rostar inifrån. En målning är också bara marginellt billigare än att byta röret, vilket också talar mot målning. I fastigheternas stuprör och hängrännor ligger det en värmekabel. Det är en smart lösning som syftar till att hålla en öppen dränering av vattnet, så att det inte fryser under sin väg ner till frostfri zon. Detta förhindrar isbildning och snön smälter bort innan den ställer till problem.

BELYSNING



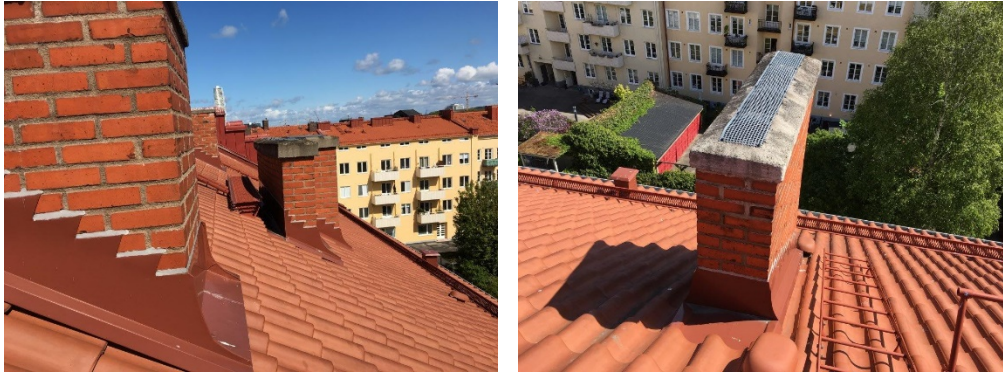
Fastigheten har fasadbelysning i form av armaturer över varje entré. Fyra mot gata samt fyra mot innergård. Byte av ljuskälla ligger under fastighetens drift, däremot är byte av hel armatur ett planerat underhåll. Teknisk livslängd beräknas att vara 20 år, då uppgift saknas omtår för nyinstallation används installationsåret 2014, då fasaderna renoverades.

TAK



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

TAKBELÄGGNINGAR



Takets beläggningsmaterial är enkeltkupig, röd taktegel. Tegel är en mycket beständig takbeläggning och kan stå sig mer än hundra år. Problemet är att underlaget inte står sig lika länge. Papp och läkt bör bytas efter 40 år eftersom pappen torkar och blir spröd samt läkten ruttnar. Att i det läget att försöka återanvända de gamla pannorna är tyvärr ett dåligt alternativ. Med tilltagande ålder blir tegelpannorna sköra. Därför går de ofta sönder när de ska hanteras, staplas och återläggas. Under 2014 genomfördes en omfattande takrenovering där taktegel, underlagspapp och samtliga plåtdetaljer byttes ut. I samband med takrenovering genomgick även de 14 skorstenarna en översyn där bruksfogar lagades. Samtliga skorstenar är försedda med fågelnet. Skicket på tak och tillhörande detaljer bedöms att vara i mycket gott skick. Vid besiktning av råspont, åtkomlig från vind, uppvisades inga förhöjda fuktvärden eller synliga tecken på läckage.

TAKSÄKERHET



Taksäkerheten blev uppgraderad under takrening med gångbryggor och snörasskydd. Takåtkomst via taklucka från vind i korrekt dimension med fallskyddsräcke på tak. Eftersom föreningen består av två fastigheter med två separata vindsutrymmen återfinns två uppstigningsluckor. Okulärt föreligger inga brister i taksäkerheten, men eftersom denna är en utsatt byggdel rekommenderas besiktning av taksäkerheten vart femte år. Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att se till så att alla fastighetens tekniska funktioner upprätthålls. Detta innebär också taksäkerhetsutrustningen. Om denna brister i funktion, finns risk för livsfara.

INVÄNDIGT

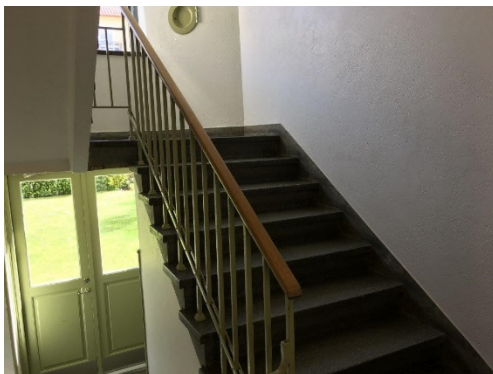


De som bor eller arbetar i fastigheten får förmånen att njuta av dess inre. Här finner man lägenheter, lokaler och ofta en uppsjö av olika utrymmen som inte är lika välbesökta såsom förråd och vindar! Underhållsplanen ingår dock enbart de allmänna invändiga utrymmena.

TRAPPHUS



Fastigheterna har fyra trapphus som är vackert utformade med putsade målade väggar och dekorativa målningar på några av trapphusens entréplan. Golv, vilplan och trappor är i utförande med mycket slitålig cementmosaik även kallad Terrazzo. Samtliga ytskiktbedöms vara i gott skick vilket föranleds av en större trapphusrenovering utförd under 2015.



Trappräcken är i originalutförande i målat smide samt handledare i lackad ek. Även dessa detaljer genomgick underhåll under trapphusrenoveringen och är i mycket gott skick. Handledare och räcken får utstå hårdare slitage än övriga delar varpå ett tätare intervall på underhåll rekommenderas för dessa. Nästa trapphusrenovering beräknas till 2040 och handledare bör ses över med intervall om vart10:e år. Nästa år blir då 2025. Slipning av cementmosaik är inget man gör ofta, utan som en åtgärd efter i snitt 40 år då golvet är så nött att vanlig polering och löpande underhåll inte räcker till.

Dörrarna är säkerhetsdörrar, vilket gör att de uppfyller dagens krav på brand- och ljudtätet samt inbrottskydd. Det gör dem också väldigt långlivade, vilket gör byte av dessa onödigt inom överskådliga tider. Lägenhetsdörrarna installerades enligt uppgift 2009.



Varje trapphus har invändiga, målade pardörrar i trä och glas i originalutförande. Dessa får utstå hårt slitage och underhåll läggs in med samma intervall som handledare, vart 10:e år. Belysning i trapphus är med närvarostyrda LED-armaturer, vilket är ett mycket effektivt sätt att hålla ned energikostnaderna.



Vid besiktning påträffades ett antal trasiga dörrstoppar i gummi, varpå stora hål och islagsmärken efter dörrhandtag uppstått. Väggar bör punktvis lagas upp och målas, samt att alla dörrstoppar genomgår översyn.

SOPRUM



Soppantering sker med rullbara kärl i miljöhus på gård och miljöhuset renoverades under 2018. Utförandet är i laserad träfasad med tak i korrugerad plåt. För att hålla borta odör samt skadedjur bör löpande sopkärstvätt utföras. Insatsen bör ligga i de löpande driftskostnaderna.

TVÄTTSTUGA



Föreningen har två tvättstugor av olika karaktär, belägna en i varje separat källare. Tvättstuga på Erikstorpsgratan har putsade, målade väggar och råa slipade betonggol. Skicket på invändiga ytskikt och väggar vid källarnedgång påkallar ett underhållsbehov. Efter utförd dränering bör det löpa två sommarsäsonger innan lagningsarbete och ytbehandling av ytterväggar i källare kan utföras. Då dränering av grund mot innergård gjort att grundmur återfått jämn fuktbalans är det läge att renovera ytskikt kring och i tvättstuga. Inga fukthalter över normala värden påträffades under besiktning. I övrigt är denna tvättstuga väl ventilerad, torktumlare korrekt kopplad till frånluftsventilation och avlopp kopplade till luddlåda med löksäckar.



Tvättstuga i källare på Carl Hillsgatan har golv med klinkerbeläggningen, delvis halvkaklade väggar samt putsade målade väggar. Även här föreligger ett underhållsbehov, primärt på tvättstugans källarväggar. Fuktvärden i grundmur ligger även i denna tvättstuga på normala nivåer. Även denna är välventilerad med torkskåp kopplad till frånluftsventilation. Dock är tvättmaskinernas utlopp direkt kopplat på avloppsledning. För att undvika onödiga stopp i spillvattenledning bör det kompletteras med luddlåda samt lössäcker.

Maskinerna i en tvättstuga har en förväntad livslängd på 14-16 år, eller 30 000 tvättar. I praktiken byts maskiner ut i den takt som funktionen kräver. Modell och ålder på maskinerna i tvättstugorna beskrivs närmre i del 2 av Underhållsplanen.

VIND



Fastigheterna har två separata vindsutrymmen som inrymmer lägenhetsförråd i trä. Ett gott klimat råder här vilket visar sig bland annat i det friska trävirket i takstolar och i råsponten i yttertakets inbrädning. Inga spår av kondensskador eller takläckage noterades vid besiktningen. Belysningsarmaturer på vind styrs genom tryckknapp samt tidsinställd brinntid.

KÄLLARE



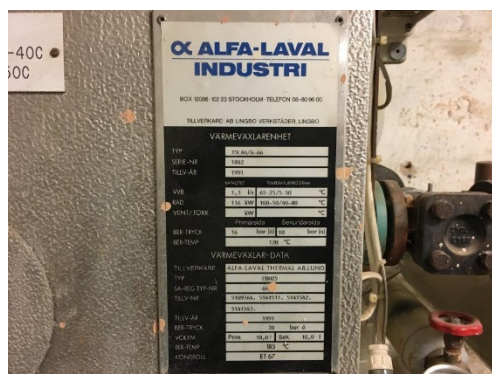
Likt förhållandet med vindarna finns det även två separata källare. Bägge inrymmer undercentraler, källarförråd i trä, el -centraler, tvättstugor samt el -centraler. Väggytor är putsade med tunnputs sedan målade, golv är råa slipade betonggolv. Innerväggar har en del skador i puts längs nedre del av källare, vilket inte ett tecken på fuktproblem utan är en effekt av fuktvandring via grundplattan, som sedan leds en kort bit upp i innerväggarna. Godventilation och normal källarvärme håller tillbaka den kapillärdrivna fuktvandringen. Överlag är väggar och golv slitna vilket är vanlig syn i källarutrymmen, även om putslagning, målning av väggar och dammbindning av golv inte är en prioriterad åtgärd är det trots allt ett av föreningens gemensamma utrymmen. Åtgärder presenteras i del 2 av Underhållsplanen.

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

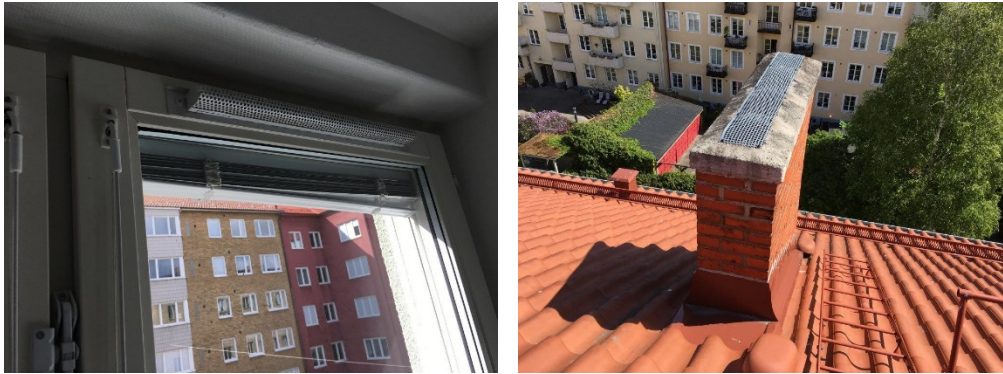


Fastigheten värms med fjärrvärme. Ifrån vardera av fastigheternas två undercentraler leds värmen till varje radiator i lägenheterna. Fjärrvärmeväxlare på Erikstorpsgratan är från 1991 och är i slutet av sin 35-åriga tekniska livslängd. Växlare på Carl Hillsgatan är av något nyare modell från 1996. Det förleder till inget eftersatt behov av ett byte i nuläget, men en nära dialog med driftsansvarig för anläggningarna kan vara lämpligt inför ett framtida byte av växlarpaketet. Samtliga komponenter i undercentralerna som är fastighetsägarens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris.



Enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska energideklaration utföras var 10:e år, vilket läggs in i planen. Syftet med energideklarationen är först och främst att minska miljöbelastningen från Sveriges fastighetsbestånd. Samtidigt får fastighetsägaren en god överblick över energianvändningen och får på så sätt underlag för att besluta om åtgärder som även kan spara stora summor pengar. Senaste Energideklarationen utfördes 2012. Enligt rekommendationer från denna, genomfördes under 2013 byte av samtliga radiatorventiler samt justering av uppvärmningen i fastigheterna.

VENTILATION



Husets ventilation består av självdragsventilation. Det innebär att luften tas in genom spaltventiler ovan fönster och sedan suges den varmare luften ut genom frånluftskanaler som mynnar ut på taket genom den s.k. skorstenseffekten. Det är naturligt att självdragsventilationen fungerar bättre under det kalla halvåret eftersom varm luft då söker sig uppåt snabbare på grund av den större temperaturskillnaden. Vid varmare temperaturer utomhus blir temperaturskillnaden mellan ute och inne inte lika stor vilket försämrar luftcirkulationen. Detta behöver dock inte vara ett stort problem och under vissa perioder kan den vanliga ventilationen kompletteras genom vädring.

För detta system krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart sjätte år, vilket läggs in i planen. Senast utförd OVK var 2019. 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



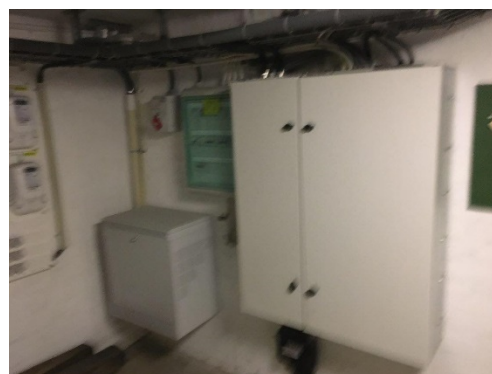
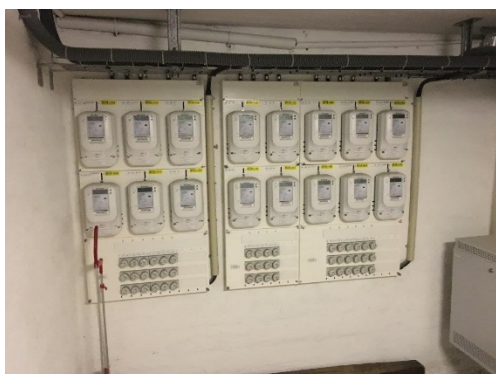
Föreningen genomförde ett tappvattenbyte av samtliga stammar i fastigheterna under 2008. Vattenledningarna är av PEX-rör och koppar, de har en lång livslängd och ett framtida byte i slutet av planens horisont planeras in. I fastigheten mot Carl Hillsgatan har planlösningar för anlett tappvattenstammar dragits i trapphus med utanpåliggande schakt eller installationsväggar.

AVLOPP



Under 2010 genomfördes ett helomfattande stambyte av spillvattenledningarna. I samband med detta renoverades även samtliga badrum. Avloppsstammarna är av gjutjärn, de har en förväntad livslängd utöver vad planen sträcker sig och behöver därför inte ingå i denna. Underhållsspolning bör ske med löpande intervall om vart sjunde år. Senaste utförda spolning var enligt uppgift 2019. I samband med detta är det även lämpligt att spola dagvattenledningarna. Spolningsarbete ingår i fastighetsdriften, varpå kostnader för detta ej presenteras i underhållsplanen.

EL



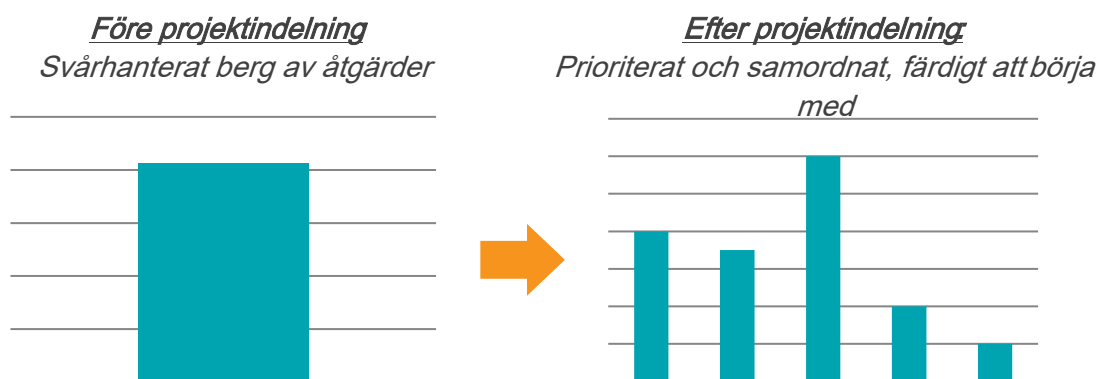
Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Samtliga elstigare (stammar) i fastigheterna byttes ut fram till lägenhetscentraler under 2006. Generellt gäller att el bör bytas ut efter ett visst intervall även om det fungerar. Slitage, uttorkade kontakter och kablar innebär risker som inte alltid syns. Av denna anledning bör elcentraler och stamledningar bytas ut efter 50 år

TELE

Inpassering sker med portkod, uppgifter saknas om installationsår men den tekniska livslängden beräknas till 20 år. Då är det troligtvis inte anläggningens funktionella livslängd som blir avgörande för ett byte, utan hur länge en teknisk utrustning är modern och där intåget av ny teknik skapar ny efterfrågan.

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 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): 356 000 kr

PROJEKTFÖRSLAG

2020 – FÖNSTER	
Omfattning	Inventering av antalet undermåliga tätning kring plåtinklädda fönsterkarmar. Åtgärda med mjukfog samt skrapa fönsterkarmar invändigt, ta bort äldre tätningslister och måla.
Motivering	Fönsterbågar är i gott skick, dock har originalkarm inte underhållits ordentligt. Underhåll av fönsterbågarna gör att den tekniska livslängden på fönster bibehålls.

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 UNDERHÅLLPLANEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

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

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

VEM SKA VI VÄNDA OSS TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

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

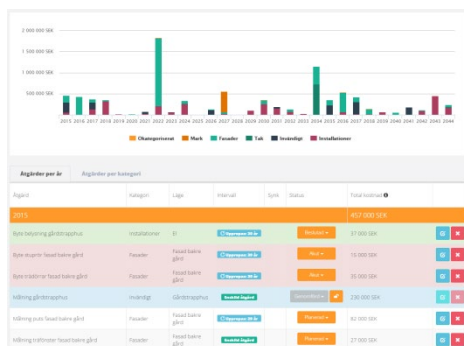
Vill ni eller er ekonomiske förvaltare ha mer rådgivning om underhållsplanens ekonomiska följder? Kontakta ekonomi@sustend.se

DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



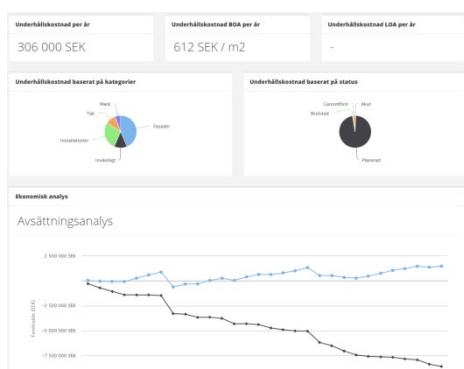
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	År	Material	Storlek	Status	Underhållsplan
Fasad	2015	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2016	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2017	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2018	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2019	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Fasad	2015	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2016	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2017	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2018	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2019	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Fasad	2015	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2016	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2017	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2018	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK
	2019	1	1	10 000 SEK	10 000 SEK

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se hur många fönster som finns i fasaderna. Denna vy är utmärkt för att få en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov och den är även mycket praktisk när de t 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 gott skick. Dock bör inläckage vid fönsterkarmar samt målning av fönsterkarmar na invändigt genomföras för att följdskador ska kunna undvikas.

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!

SUSTENDAB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

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



Per Ekström



Underhållsplan

År 2020 till 2069

Brf Slottshörnet

Malmö Viske 8 & 9

Datum för utskrift: 2020-06-17

planima

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	29
Ekonomisk analys	34

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

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

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Malmö Viske 8 & 9

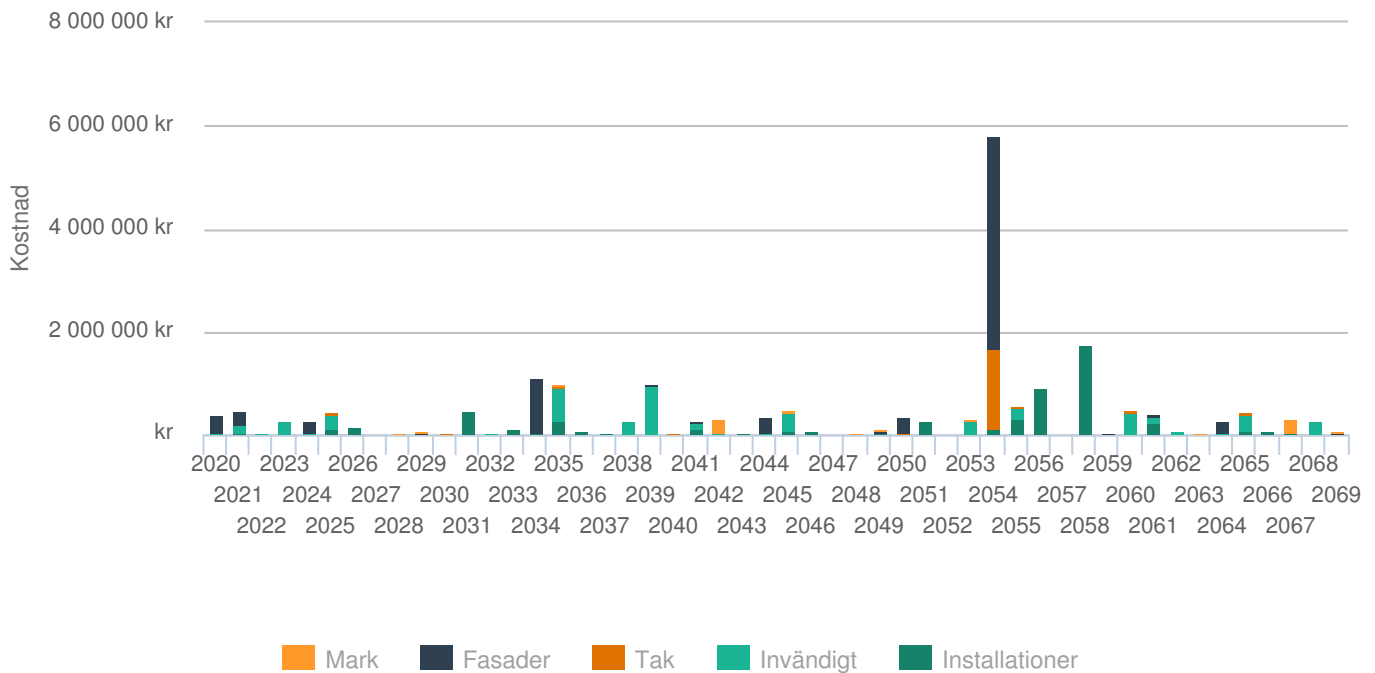


Adress	Carl Hillsgatan 1-3 & Erikstorpsgratan 5 Malmö
Boarea (BOA)	2605 m ²
Byggår	1936

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lagning av uppslagsmärken samt kompl av dörrstoppar	Invändigt	Trapphus	25 år	Eftersatt	29 000 kr
Målning fönsterkarmar invändigt	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	310 000 kr
Tätning av inklädnader av fönster utvändigt (ca 20 %)	Fasader	Bostadshus	50 år	Eftersatt	46 000 kr

385 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED tvättstuga	Installationer	Ei	20 år	Planerad	12 000 kr
Byte belysning till LED vind	Installationer	Ei	20 år	Planerad	35 000 kr
Byte källarfönster till glastegelblock m. tilluftsventil	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	282 000 kr
Målning fasad (sockel) vid källartrappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	12 000 kr
Putslagning och målning av golv, väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	20 år	Eftersatt	86 000 kr
Putslagning och målning av väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	20 år	Eftersatt	58 000 kr
Rengöring betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	3 000 kr
Rostskyddsmålning av trappnos källartrappa	Mark	Generellt	8 år	Eftersatt	8 000 kr

494 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte kallmangel Podab	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	20 år	Planerad	29 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	14 000 kr

42 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare T4190	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte torktumlare T4190	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte tvättmaskin W465HLE	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	15 år	Planerad	101 000 kr
Byte tvättmaskin W465HLE	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	15 år	Planerad	101 000 kr
Lasering trä sopkärlsförvaring och cykelskjul	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr

296 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte Torkaggregat TA202	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	20 år	Planerad	36 000 kr
Byte torkskåp TS121	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	20 år	Planerad	22 000 kr
Lagning av bruksfogar tegelfasad (5%)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning sockel (putsad)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	17 000 kr
Skyddsmålning originalfönster, trapphus	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	158 000 kr
Slipning samt lackering av träportar mot gata	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	35 000 kr
Tvättning sockel (natursten)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	6 000 kr

292 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED källare	Installationer	EI	20 år	Planerad	83 000 kr
Målning av pardörrar, entréplan	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	23 000 kr
Målning av ståldörrar mot vind samt källare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning av trädörrar mot vind samt källare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Källare	20 år	Planerad	219 000 kr
Målning smidesräcken betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	9 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	24 000 kr
Slipning och lackning av handledare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	58 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	30 000 kr

456 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	30 år	Planerad	10 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte värmexväxlare	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	35 år	Planerad	86 000 kr

162 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lasering trä sopkärlsförvaring och cykelskjul	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr

23 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rengöring betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	3 000 kr
Rostskyddsmålning av trappnos källartrappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	8 000 kr
Skrapning samt målning av träportar mot gård	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	23 000 kr
Slipning samt lackering av träportar mot gata	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	35 000 kr

68 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	30 000 kr

30 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	30 år	Planerad	10 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	230 000 kr
Byte värmeväxlare	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	35 år	Planerad	86 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	55 000 kr
Målning fasad (sockel) vid källartrappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	12 000 kr
OVK (obligatorisk ventlationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	24 000 kr
					483 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte kallmangel KM 80	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgratan	30 år	Planerad	29 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	14 000 kr
					42 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte av tappvattenventiler	Installationer	Vatten och avlopp	25 år	Planerad	101 000 kr
Lasering trä sopkärlsförvaring och cykelskjul	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Målning smidesräcken betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	9 000 kr

133 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byggnadsställning	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	345 000 kr
Byte av fasadbelysning mot gård och gata	Installationer	El	20 år	Planerad	35 000 kr
Lagning av bruksfogar tegelfasad (5%)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning puts	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	498 000 kr
Målning sockel (putsad)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	17 000 kr
Skyddsmålning originalfönster, trapphus	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	158 000 kr
Slipning samt lackering av träportar mot gata	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	35 000 kr
Tvättning sockel (natursten)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	6 000 kr

1 112 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte av armaturer i trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	113 000 kr
Byte av armaturer i trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	113 000 kr
Byte inpassering	Installationer	Tele	20 år	Planerad	173 000 kr
Byte trä sopkärlsfövaring	Mark	Generellt	25 år	Planerad	36 000 kr
Målning av pardörrar, entréplan	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	23 000 kr
Målning av ståldörrar mot vind samt källare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning av trädörrar mot vind samt källare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	25 år	Planerad	431 000 kr
Slipning och lackning av handledare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	58 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	30 000 kr

986 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	18 år	Planerad	82 000 kr

82 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	24 000 kr
Rengöring betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	3 000 kr
Rostskyddsmålning av trappnos källartrappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	8 000 kr

35 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare T4190	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte torktumlare T4190	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte tvättmaskin W465HLE	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	15 år	Planerad	101 000 kr
Byte tvättmaskin W465HLE	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	15 år	Planerad	101 000 kr
Lasering trä sopkärlsförvaring och cykelskjul	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr

296 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte lägenhetsdörrar	Invändigt	Trapphus	40 år	Planerad	957 000 kr
Skrapning samt målning av träportar mot gård	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	23 000 kr
Slipning samt lackering av träportar mot gata	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	35 000 kr

1 015 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	30 000 kr

30 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED tvättstuga	Installationer	Ei	20 år	Planerad	12 000 kr
Byte belysning till LED vind	Installationer	Ei	20 år	Planerad	35 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	15 år	Planerad	13 000 kr
Målning fasad (sockel) vid källartrappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	12 000 kr
Målning smidesräcken betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	9 000 kr
Putslagning och målning av golv, väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	20 år	Planerad	86 000 kr
Putslagning och målning av väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	20 år	Planerad	58 000 kr
					277 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte kallmangel Podab	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	20 år	Planerad	29 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	14 000 kr
Omläggning av marksten efter sättning	Mark	Generellt	25 år	Planerad	278 000 kr
					321 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lasering trä sopkärlsförvaring och cykelskjul	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	24 000 kr

47 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	78 000 kr
Byte Torkaggregat TA202	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgratan	20 år	Planerad	36 000 kr
Byte torkskåp TS121	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	20 år	Planerad	22 000 kr
Lagning av bruksfogar tegelfasad (5%)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning sockel (putsad)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	17 000 kr
Skyddsmålning originalfönster, trapphus	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	158 000 kr
Slipning samt lackering av träportar mot gata	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	35 000 kr
Tvättning sockel (natursten)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	6 000 kr

369 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED källare	Installationer	EI	20 år	Planerad	83 000 kr
Lagning av uppslagsmärken samt kompl av dörrstoppar	Invändigt	Trapphus	25 år	Planerad	29 000 kr
Målning av pardörrar, entréplan	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	23 000 kr
Målning av ståldörrar mot vind samt källare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning av trädörrar mot vind samt källare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Källare	20 år	Planerad	219 000 kr
Rengöring betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	3 000 kr
Rostskyddsmålning av trappnos källartrappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	8 000 kr
Slipning och lackning av handledare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	58 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	30 000 kr

462 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	15 år	Planerad	13 000 kr

66 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lasering trä sopkärlsförvaring och cykelskjul	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr

23 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cykelställ	Mark	Generellt	30 år	Planerad	18 000 kr
Målning smidesräcken betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	9 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	24 000 kr
Skrapning samt målning av träportar mot gård	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	23 000 kr
Slipning samt lackering av träportar mot gata	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	35 000 kr

109 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning fönsterkarmar invändigt	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	310 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	30 000 kr

340 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	230 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	55 000 kr
Målning fasad (sockel) vid källartrappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	12 000 kr

296 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	14 000 kr

14 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare T4190	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte torktumlare T4190	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte tvättmaskin W465HLE	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	15 år	Planerad	101 000 kr
Byte tvättmaskin W465HLE	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	15 år	Planerad	101 000 kr
Lasering trä sopkärlsförvaring och cykelskjul	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Rengöring betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	3 000 kr
Rostskyddsmålning av trappnos källartrappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	8 000 kr

307 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byggnadsställning	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	345 000 kr
Byggnadsställning	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	345 000 kr
Byte av fasadbelysning mot gård och gata	Installationer	EI	20 år	Planerad	35 000 kr
Byte balkongräcke med aluminiumfront	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	292 000 kr
Byte fönsterdörrar med aluminiumklädd utsida	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	276 000 kr
Byte hängrännor	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	86 000 kr
Byte takluckor	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	13 000 kr
Byte taksäkerhetsannordningar	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	474 000 kr
Byte taktegel	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	949 000 kr
Byte träfönster 2-luft med aluminiumklädd utsida	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	1 021 000 kr
Byte träfönster 3-luft med aluminiumklädd utsida	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	1 127 000 kr
Lagning av bruksfogar tegelfasad (5%)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning puts	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	498 000 kr
Målning sockel (putsad)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	17 000 kr
Målning täckplåtar	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	36 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	18 år	Planerad	82 000 kr
Skyddsmålning originalfönster, trapphus	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	158 000 kr
Slipning samt lackering av träportar mot gata	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	35 000 kr
Tvättning sockel (natursten)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	6 000 kr

5 812 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte av armaturer i trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	113 000 kr
Byte av armaturer i trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	113 000 kr
Byte inpassering	Installationer	Tele	20 år	Planerad	173 000 kr
Målning av pardörrar, entréplan	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	23 000 kr
Målning av ståldörrar mot vind samt källare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning av trädörrar mot vind samt källare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	4 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	24 000 kr
Slipning och lackning av handledare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	58 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	30 000 kr
					543 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	30 år	Planerad	10 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	15 år	Planerad	13 000 kr
Elstambyte	Installationer	El	50 år	Planerad	819 000 kr
					896 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning smidesräcken betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	9 000 kr

9 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte av tappvattenventiler	Installationer	Vatten och avlopp	25 år	Planerad	101 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar	Installationer	Vatten och avlopp	50 år	Planerad	1 639 000 kr
Lasering trä sopkärlsförvaring och cykelskjul	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr

1 762 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Skrapning samt målning av träportar mot gård	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	23 000 kr
Slipning samt lackering av träportar mot gata	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	35 000 kr

58 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte trä sopkärlsförvaring	Mark	Generellt	25 år	Planerad	36 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	25 år	Planerad	431 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	30 000 kr

497 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED tvättstuga	Installationer	Ei	20 år	Planerad	12 000 kr
Byte belysning till LED vind	Installationer	Ei	20 år	Planerad	35 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	30 år	Planerad	10 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	15 år	Planerad	13 000 kr
Byte värmeväxlare	Installationer	Värme undercentral erikstorpsgatan	35 år	Planerad	86 000 kr
Målning fasad (sockel) vid källartrappa	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	12 000 kr
OVK (obligatorisk ventlationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	24 000 kr
Putslagning och målning av golv, väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	20 år	Planerad	86 000 kr
Putslagning och målning av väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	20 år	Planerad	58 000 kr
Rengöring betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	3 000 kr
Rostskyddsmålning av trappnos källartrappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	8 000 kr

399 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte kallmangel KM 80	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	30 år	Planerad	29 000 kr
Byte kallmangel Podab	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	20 år	Planerad	29 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	14 000 kr

71 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lasering trä sopkärlsförvaring och cykelskjul	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr

23 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte Torkaggregat TA202	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgatan	20 år	Planerad	36 000 kr
Byte torkskåp TS121	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	20 år	Planerad	22 000 kr
Lagning av bruksfogar tegelfasad (5%)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	19 000 kr
Målning sockel (putsad)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	17 000 kr
Skyddsmålning originalfönster, trapphus	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	158 000 kr
Slipning samt lackering av träportar mot gata	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	35 000 kr
Tvättning sockel (natursten)	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	6 000 kr

292 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED källare	Installationer	EI	20 år	Planerad	83 000 kr
Målning av pardörrar, entréplan	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	23 000 kr
Målning av ståldörrar mot vind samt källare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning av trädörrar mot vind samt källare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Källare	20 år	Planerad	219 000 kr
Målning smidesräcken betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	9 000 kr
Slipning och lackning av handledare	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	58 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	30 000 kr

432 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte värmeväxlare	Installationer	Värme undercentral carl hillsgatan	35 år	Planerad	86 000 kr

86 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Omläggning av marksten efter sättning	Mark	Generellt	25 år	Planerad	278 000 kr
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	24 000 kr

303 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare T4190	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgratan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte torktumlare T4190	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	15 år	Planerad	36 000 kr
Byte tvättmaskin W465HLE	Invändigt	Tvättstuga carl hillsgatan	15 år	Planerad	101 000 kr
Byte tvättmaskin W465HLE	Invändigt	Tvättstuga erikstorpsgratan	15 år	Planerad	101 000 kr
Lasering trä sopkärlsförvaring och cykelskjul	Mark	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr

296 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rengöring betongtrappor källare	Mark	Generellt	8 år	Planerad	3 000 kr
Rostskyddsmålning av trappnos källartrappa	Mark	Generellt	8 år	Planerad	8 000 kr
Skrapning samt målning av träportar mot gård	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	23 000 kr
Slipning samt lackering av träportar mot gata	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	35 000 kr

68 000 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							
Byggnadsställning	2054	50		1200	m2	200 kr	345 000 kr
Byggnadsställning	2034	20		1200	m2	200 kr	345 000 kr
Byte balkongräcke med aluminiumfront	2054	40	2014	78	m1	2 600 kr	292 000 kr
Byte fönsterdörrar med aluminiumklädd utsida	2054	50	2008	12	st	16 000 kr	276 000 kr
Byte källarfönster till glastegelblock m. tilluftsventil	2021	50		28	st	7 000 kr	282 000 kr
Byte stuprör	2044	30	2014	108	m1	500 kr	78 000 kr
Byte träfönster 2-luft med aluminiumklädd utsida	2054	50	2008	71	st	10 000 kr	1 021 000 kr
Byte träfönster 3-luft med aluminiumklädd utsida	2054	50	2008	49	st	16 000 kr	1 127 000 kr
Lagning av bruksfogar tegelfasad (5%)	2024	10	2014	10	m2	1 300 kr	19 000 kr
Målning fasad (sockel) vid källartrappa	2021	10	2014	20	m2	400 kr	12 000 kr
Målning fönsterkarmar invändigt	2020	30		196	st	1 100 kr	310 000 kr
Målning puts	2034	20	2014	1155	m2	300 kr	498 000 kr
Målning sockel (putsad)	2024	10	2014	30	m2	400 kr	17 000 kr
Skrapning samt målning av träportar mot gård	2029	10	2019	8	st	2 000 kr	23 000 kr
Skyddsmålning originalfönster, trapphus	2024	10	2014	11	st	10 000 kr	158 000 kr
Slipning samt lackering av träportar mot gata	2024	5	2019	4	st	6 000 kr	35 000 kr
Tätning av inklädnader av fönster utvändigt (ca 20 %)	2020	50		40	st	800 kr	46 000 kr
Tvättning sockel (natursten)	2024	10	2014	20	m1	200 kr	6 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
EI							
Byte av armaturer i trapphus	2035	20	2015	28	st	2 800 kr	113 000 kr
Byte av fasadbelysning mot gård och gata	2034	20	2014	12	st	2 000 kr	35 000 kr
Byte belysning till LED källare	2025	20		29	st	2 000 kr	83 000 kr
Byte belysning till LED tvättstuga	2021	20		4	st	2 000 kr	12 000 kr
Byte belysning till LED vind	2021	20		12	st	2 000 kr	35 000 kr
Elstambyte	2056	50	2006	38	lgh	15 000 kr	

819 000 kr

Tele							
Byte inpassering	2035	20		4	st	30 000 kr	173 000 kr
Värme generellt							
Byte termostater och ventiler radiatorer	2031	20	2013	160	st	1 000 kr	230 000 kr
Energideklaration	2022	10	2012	1	st	9 500 kr	14 000 kr
Injustering värme	2031	20	2013	38	lgh	1 000 kr	55 000 kr
Värme undercentral carl hillsgatan							
Byte cirkulationspump värme	2031	15	2013	1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	2031	15	2013	1	st	12 000 kr	17 000 kr
Byte expansionskärl	2031	30	1996	1	st	7 000 kr	10 000 kr
Byte styrventiler	2031	15	2013	2	st	4 500 kr	13 000 kr
Byte värmeväxlare	2031	35	1996	1	st	60 000 kr	86 000 kr
Värme undercentral erikstorpsgatan							
Byte cirkulationspump värme	2026	15	2013	1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	2026	15	2013	1	st	12 000 kr	17 000 kr
Byte expansionskärl	2026	30	1991	1	st	7 000 kr	10 000 kr
Byte styrventiler	2026	15	2013	2	st	4 500 kr	13 000 kr
Byte värmeväxlare	2026	35	1991	1	st	60 000 kr	86 000 kr
Vatten och avlopp							
Byte av tappvattenventiler	2033	25	2008	1	omg	70 000 kr	101 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar	2058	50	2008	38	lgh	30 000 kr	1 639 000 kr
Ventilation							
OVK (obligatorisk ventlationskontroll)	2025	6	2019	1	st	17 000 kr	24 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2036	18	2018	38	lgh	1 500 kr	82 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Källare							
Målning golv, väggar och tak	2025	20		380	m2	400 kr	219 000 kr
Trapphus							
Byte av armaturer i trapphus	2035	20	2015	28	st	2 800 kr	113 000 kr
Byte lägenhetsdörrar	2039	40	2009	37	st	18 000 kr	957 000 kr
Lagning av uppslagsmärken samt kompl av dörrstoppar	2020	25		1	omg	20 000 kr	29 000 kr
Målning av pardörrar, entréplan	2025	10	2015	4	st	4 000 kr	23 000 kr
Målning av ståldörrar mot vind samt källare	2025	10	2015	2	st	2 000 kr	6 000 kr
Målning av trädörrar mot vind samt källare	2025	10	2015	2	st	1 500 kr	4 000 kr
Målning trapphus	2035	25	2015	20	plan	15 000 kr	431 000 kr
Slipning och lackning av handledare	2025	10	2015	20	plan	2 000 kr	58 000 kr
Tvättstuga carl hillsgatan							
Byte kallmangel Podab	2022	20	2002	1	st	20 000 kr	29 000 kr
Byte torkskåp TS121	2024	20	2004	1	st	15 000 kr	22 000 kr
Byte torktumlare T4190	2023	15	2008	1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte tvättmaskin W465HLE	2023	15	2008	2	st	35 000 kr	101 000 kr
Putslagning och målning av väggar och tak	2021	20		1	omg	40 000 kr	58 000 kr
Tvättstuga erikstorpsgatan							
Byte kallmangel KM 80	2032	30	2002	1	st	20 000 kr	29 000 kr
Byte Torkaggregat TA202	2024	20	2004	1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte torktumlare T4190	2023	15	2008	1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte tvättmaskin W465HLE	2023	15	2008	2	st	35 000 kr	101 000 kr
Putslagning och målning av golv, väggar och tak	2021	20		1	omg	60 000 kr	86 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte cykelställ	2049	30	2019	5	st	2 500 kr	18 000 kr
Byte trä sopkärlsförvaring	2035	25	2018	1	st	25 000 kr	36 000 kr
Lasering trä sopkärlsförvaring och cykelskjul	2023	5	2018	1	omg	16 000 kr	23 000 kr
Målning smidesräcken betongtrappor källare	2025	8	2010	13	m1	500 kr	9 000 kr
Omläggning av marksten efter sättning	2042	25	2017	215	m2	900 kr	278 000 kr
Rengöring betongtrappor källare	2021	8	2010	1	st	2 000 kr	3 000 kr
Rostskyddsmålning av trappnos källartrappa	2021	8	2010	1	omg	5 500 kr	8 000 kr

Tak

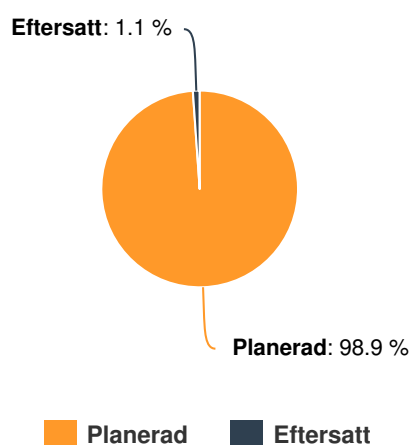
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus							
Byte hängrännor	2054	40	2014	119	m1	500 kr	86 000 kr
Byte takluckor	2054	40	2014	2	st	4 500 kr	13 000 kr
Byte taksäkerhetsannordningar	2054	40	2014	1100	m2	300 kr	474 000 kr
Byte taktegel	2054	40	2014	1100	m2	600 kr	949 000 kr
Målning täckplåtar	2054	40	2014	1	omg	25 000 kr	36 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	2025	5		1	st	21 000 kr	30 000 kr

Ekonomisk analys

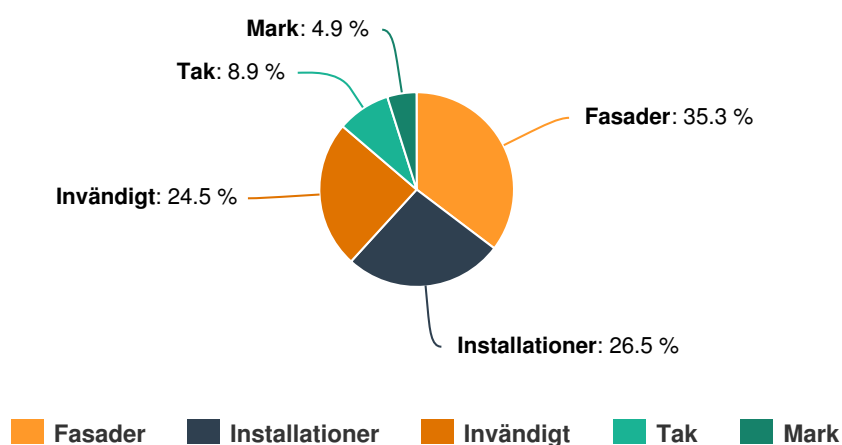
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Kostnad per år	412 838 kr
Kostnad BOA per år	158 kr / m ²
Kostnad LOA per år	-

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier



SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

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

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

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

