



## Brf Ekoxen Stockholm

**2016-03-14**

[www.sustend.se](http://www.sustend.se)  
© Sustend AB 2015

## Arbeta framgångsrikt med Sustend Underhållsplan!

### DIREKT NÄR NI FÅTT UNDERHÅLLSPLANEN

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

### VARJE ÅR



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



# SAMMANFATTNING

Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

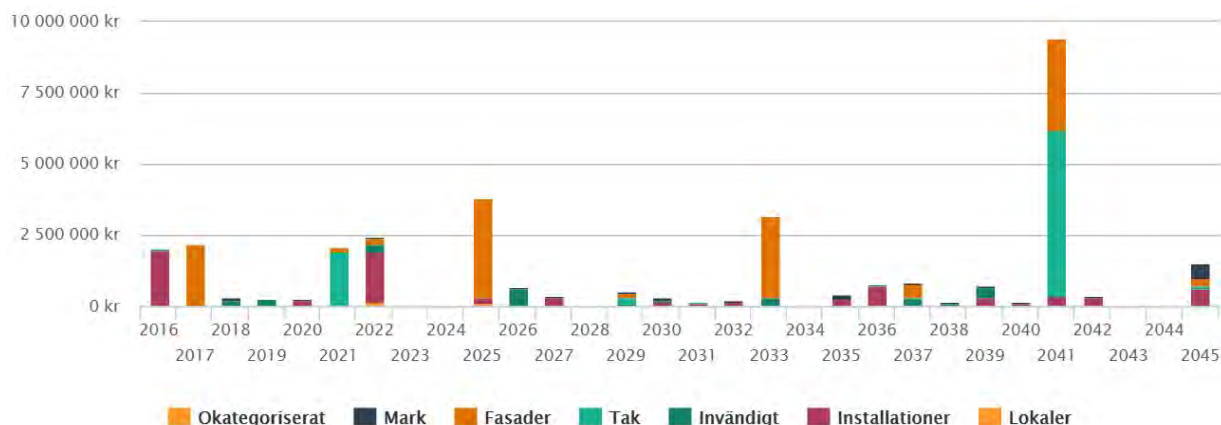
## NUVARANDE STATUS



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

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

## KOMMANDE ÅTGÄRDER



### Rekommenderade projekt

2016	Installationer
2017	Fasader
2018	Mark
2019	Invändigt

### Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

## EKONOMI

### Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 880 000 kr/år

Nuvarande: 222 918 kr/år

# INNEHÅLL

<b>INTRODUKTION</b> .....	<b>1</b>
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?.....	4
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN .....	5
<b>DEL 1 - GUIDE</b> .....	<b>7</b>
INFORMATION OM FASTIGHETEN.....	7
HISTORIK .....	9
BESIKTNINGSRAPPORT .....	10
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	42
EKONOMISKA NYCKELTAL.....	45
<b>DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN</b> .....	<b>47</b>
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR.....	47
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	47
EKONOMISK ANALYS .....	47
SLUTSATS .....	48



## INTRODUKTION

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



## DEL 1 - GUIDE

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



## DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

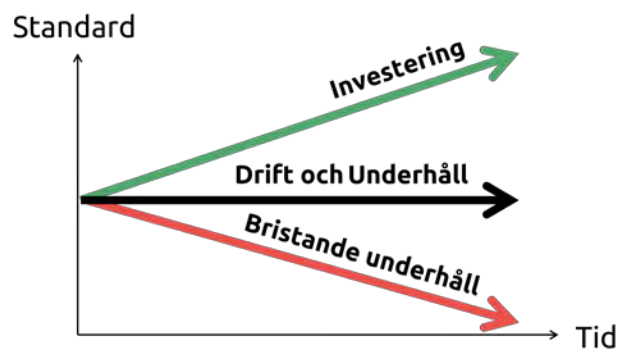
Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

# INTRODUKTION

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

## BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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



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

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

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





## EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

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



## DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

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

## VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

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

## VAD SÄGER LAGEN?

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

### Bostadsrättslagen

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

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

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

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

### Plan- och bygglagen (PBL)

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

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

### Boverkets Byggregler (BBR)

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

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



## SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

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

### Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

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

### Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

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

### Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

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

**Läs mer på vår hemsida:**

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)





## METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

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

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



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



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



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



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



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



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

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

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

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

## DEL 1 - GUIDE

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

### INFORMATION OM FASTIGHETEN



<b>Fastighetsbeteckning</b>	Ekhagen 2		
<b>Adress</b>	Ekhagsvägen 4-10, Stockholm		
<b>Byggår</b>	1935-1937		
<b>Antal lägenheter</b>	54 st	<b>Total boarea (BOA)</b>	2 988 m <sup>2</sup>
<b>Antal lokaler</b>	6 st	<b>Total lokalarea (LOA)</b>	628 m <sup>2</sup>

## KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av två sammanbyggda bostadshus om två respektive tre våningsplan samt källare. Till fastigheten hör även en mindre bakgård.

Grund	Grundlagt på berg
Stomme	Tegel Betong
Fasader	Puts
Tak	Skivtäckning av plåt
Ventilation	Självdug (S)
Värme	Bergvärme Olja som spetsvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av gjutjärn. Varm- och kallvattenledningar av koppar.
El	Egna elmätare för lägenheter.

## ARKITEKTUR

Trevligt bostadshus med funktionalistisk karaktär. Huset har stora fönsterpartier vilket ger maximalt ljusinsläpp. Funktionalismens synsätt var att det enkla var också det vackra och satte människans behov och komfort i centrum. Byggnader från denna tid är hantverksmässigt byggda med omsorgsfullt valda material. Under förutsättning att klimatskalet, dvs. tak och ytterväggar, sköts om på rätt sätt kommer fastigheten att bibehålla sin kvalitet mycket länge. Brf Ekoxen har således turen att äga en fastighet som har stor potential att vara funktionell och trivsam under lång tid framöver.

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	Ancker-Gate-Lindegren, Sten Lindegren
Klassificering	<b>Nivå Grön</b> - Högt kulturhistoriskt värde, särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

## 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
2015	Upprustning av baksida, ny stenlagd gång
2013	Indragning av fiberbredband
2012	Byte till rörelsestyrda lamparmaturer i trappuppgång 4
2012	Stamspolning
2011	Ommålning av yttertak
2008	Ommålning av balkonger och fönster (Fram och baksida)
2008	Dränering av fastighetens baksida
2007	Dränering av framsidan på 4:ans huskropp
2007	Nya maskiner i 6:ans tvättstuga
2005	Installation bergvärme
2004	Stamspolning
2003	Nya maskiner i 10:ans tvättstuga
1992	Ny plåt på yttertaken
1992	Omputsning av fasad
1992	Renovering av balkonger och fönster
1992	Nya vertikala vatten- och avloppsstammar
1992	Nya elstammar

## 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



Markytorna på gården består främst av betongplattor som lades 2015. Skicket är mycket gott. Efter att 30 år har passerat byts plattorna i sin helhet då betongplattorna slits och glider isär och orsakar snubbelrisker.



Vid mittendelen av betongstigen har plattorna redan förflyttat sig och skapat ett "gupp". Föreningen har nu reklamerat detta till entreprenören och de ska nu åtgärda detta, vilket sker utan kostnad och är inom garantin enligt styrelsen. Strax under sättningen finns en dag-



vattenledning. Vid omläggningen bör man gräva upp och inspektera ledningen för att kunna säkerhetsställa om läckande ledningar är boven i dramat eller ej.



Infarterna till bägge gavlar har markytor som består av asfalt. Asfalten lades 2006-2007 då dränering skedde enligt uppgift från styrelsen. Även asfalten har en bedömd livslängd på 30 år innan byte föreligger.



Rabatter och makadamsten ramas in av kantsten av betong. Skicket är varierande då vissa sträckor byttes ut när betongplattorna på gården lades och andra lämnades kvar. De äldre är nu slitna och ett byte rekommenderas för att erhålla en rationell förvaltning och en samkörningseffekt.

## MURAR OCH TRAPPOR



Murarna på gavlarna består av betong. Murarna har här målats varför en ommålning är det underhållet som krävs vart åttonde framöver. Kringväxande buskage och träd orsakar en kraftig nedsmutsning och algpåväxt, vilket orsakar en högre fuktbelastning. En tvättning är därav behövlig vart fjärde år. En tvättning och målning är nu aktuell. Ett alternativ är att skrapa ned all färg på betongmurarna för att på så vis slippa underhållsmålningen i fortsättningen.



Betongmuren och trappan vid den norra infarten är här obehandlad. Här behöver dock tvättning ske lika ofta på grund av närliggande träd. Enstaka skador och sprickor behöver nu lagas innan frostsprängningar orsakar större och dyrare följdskador.



## LEKTRUSTNING



Lekustrustningen består av en gungställning och en sandlåda. Leksanden i sandlådan byts ut var tredje år och strid sanden vid gungställningen vart femte år av hygieniska skäl. Sandlådesargen och ställningsstolparna behöver lite kärlek i form av oljning vart tredje år för att bevaras i gott skick innan byte sker.

Utöver regelbunden tillsyn bör lekustrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med erforderlig kompetens. Detta för att föreningen som fastighetsägare ska kunna garantera en trygg och säker lekplats för barnen. Om en olycka ändå inträffar, kan föreningen med sin goda dokumentation visa att man uppfyllt sitt ansvarsåtagande och därmed stå fri.



## TRÄD



Stora ekträd vräker sina långa armar mot huset. Detta gör att fuktbelastningen på fasaderna ökar och drar till sig alger och smuts vilket kan leda till följdskador. Samtidigt ställs högre krav på den löpande förvaltningen eftersom grenarna hänger över taket och behovet av rensning av löv på taket blir betydande. Beskärning föreslås vart femte år för trädet som står på föreningens mark vid husets gavel.



## 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



Föreningens hus består utav två helt sammanbyggda och mycket snarlika huskroppar. Huskropparna har ritats av två olika arkitekter vilket gjort att viss variation mellan husen finns trots att de är sammanbyggda till en enhet. 1992 var året då fasaderna putsades om och målades. Inga uppgifter finns på att målning utförts sedan dess. Skicket börjar nu bli något slitet men ommålning kan utan problem vänta till 2025. Utöver det rent estetiskt tilltalande med målad puts, skyddar färgen rent tekniskt från alltför hög fuktbelastning av fasaderna som kan leda till kostsamma frostsprängningar. Således är målning en viktig åtgärd för att vidmakthålla putsfasaders livslängd.



På några ställen kan skador ses till följd av att färgen släppt. Lagning av dessa är nu aktuellt i samband med målning av fönstren. Dessa färgflagningar kan innebära att fasaden är målad med en plastfärg, vilket inte är lämpligt då den inte låter putsen andas. Mineralfärg är det som gäller. Kostnaden som finns inlagd i planen för ommålning av fasaderna är baserad på att det är målat med en mineralfärg, skulle det visa sig att det är en plastfärg blir kostnaden betydligt större då det gamla färglagret först måste blåstras bort.







Vid den norra gaveln kan ses hur buskage växer tätt inpå fasaden vilket leder till ökad fuktbelastning samt algpåväxt. Beskärning av buskage och dylikt bör ske löpande under året för att säkerställa att det i förlängningen inte uppstår större skador och kostnader.

## SOCKEL



Sockeln på halva huset är putsad, den andra halvan är försedd med naturstensplattor. Sockeln är en utsatt del av byggnaden. Den får motstå högt slitage både mekaniskt och fuktmässigt. Den putsade sockeln bör därför målas om dubbelt så ofta som övriga fasader. Den börjar nu uppvisa begynnande målningsbehov varför målning är inlagt 2017. Några sprickor och mindre skador finns även som kräver åtgärd. Övrig sockel som är klädd med naturstensplattor har ett återkommande behov av tvättning för att få bort den smuts som lätt uppkommer i stadsmiljön.





Några få stenplattor har spruckit och behöver nu bytas ut. Ett relativt dyrt arbete då det är ett exklusivt sockelmaterial. Åtgärden gör dock att helhetsintrycket lyfts samt att fukt inte kan leta sig in mellan sprickorna.

## ENTRÉER



Entrépartierna är av ek som lackats. Dessa entrépartier utsätts dagligen för stora påfrestningar och får stå emot många slag och sparkar. Det är nu dags för 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 bibehålla ett förstklassigt utseende. Ett alternativ till lackerad yta är oljning med benarolja. Fördelen är att slitna partier lätt kan oljas på efterhand utan att en mer omfattande slipning och lackning behöver ske. Nackdelen med att övergå till oljad yta är att all lack som nu sitter på träytan måste slipas bort helt för att oljan ska kunna gå in i träet. Klart är dock att en oljad yta är mycket lättare att hålla fräsch i ett längre perspektiv än en lackad.





Gårdsentréerna på halva huset är av trä som målats, målning föreslås i samband med övriga fönstermålning år 2017.

## SKYLTFÖNSTER OCH DÖRRAR LOKALER

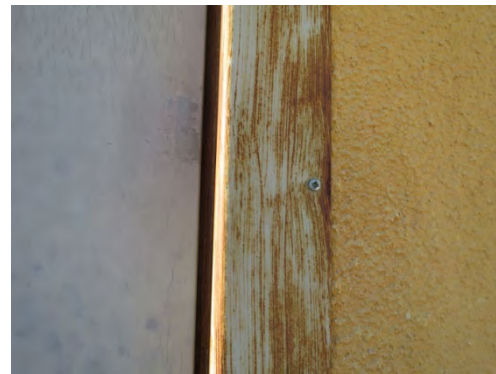


Även lokalernas dörrar och skyltfönsterpartier är av lackad ek. Slipning och lackning av samtliga lokalers dörrar och skyltfönsterpartier är aktuellt att utföra 2017.

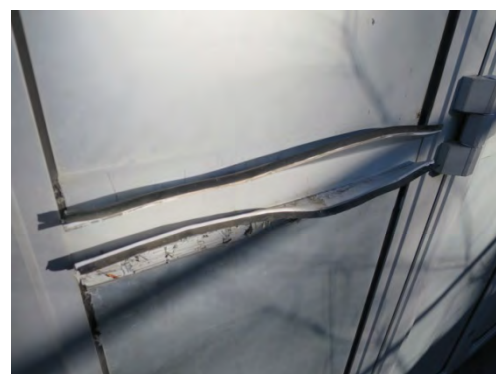
## DÖRRAR OCH PORTAR



De gamla sopskåpens ståldörrar har börjat rosta och är i behov av målning. Förslagsvis målas de samtidigt som övriga fasadåtgärder 2017.



Målningsbehov kan även ses på dörren in till styrelserummet samt omfattningen av stål som rostas till stor del vilket ger ett något trist intryck.



Garageportarna är av aluminium vilket gör att de inte kräver något nämnvärt planerat underhåll förutsatt att det löpande underhållet sköts. De som främst avgör livslängden på portarna är hur hårt och hur ofta de körs på. Även övrig mekanisk åverkan så som skett exempelvis en av portarna mot gaveln påverkar också livslängden i det stora hela. Med dessa faktorer medräknat är en rimlig livslängd 30 år. Portarna bedöms vara installerade 1992 vilket gör att byte ligger inlagt i planen 2022.



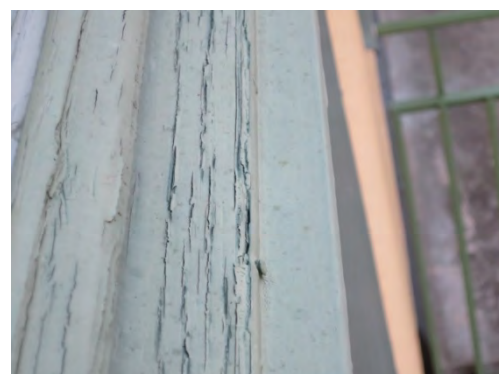
## FÖNSTER



Halva husets fönster är av äldre modell, fönstren på den andra halvan byttes ut 1992. De äldre originalfönstren är av 1+1 glas, inåtgående och av trä. Dessa fönster är av mycket god kvalité och uppvisar ett gott skick. Färglagret har dock spruckit upp och fönstren behöver snart ett nytt lager skyddande färg.



De fönster som är bytta är av 2+1 glas, också inåtgående och av trä. Likt övriga fönster är det snart dags för ett nytt lager skyddande färg då torrspäckor kan ses frekvent. Ett samlat grepp kring fönstermålningen sker förslagsvis 2017.



Trapphusfönstren är av äldre modell på hela huskroppen, här har målningsbehovet gjort sig påmind än mer. De mest rationella är dock att vänta till 2017 med målningen. Ett alternativ för att slippa underhållet helt på husets fönster är att byta till träfönster med utvändigt beklädnad av aluminium. Förutom underhållsmässiga fördelar ger nya fönster även bättre ljud-



isolering och lägre energianvändning. Ett byte är dock att anse som en investering varför denna post inte finns med i underhållsplanen.

## BALKONGER



Balkongerna byttes ut vid renoveringen av fastigheten 1992. De består utav en betongplatta med en bärande stålram runt. Räckena är av pulverlackad aluminium vilka kommer att stå sig i lång tid framöver. Målning är dock inlagt 2025 eftersom den något känsliga gröna färgen har en tendens att se trist ut med tiden.

Balkongplattorna är obehandlade, som skydd mot karbonatisering föreslås nu att de målas. 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.

Den gamla villfarelsen att betong är underhållsfritt, har därför med åren fått se sig besegrad av naturens faktum. Än har inga skador hunnit uppstå på balkongerna, därför kan man 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.



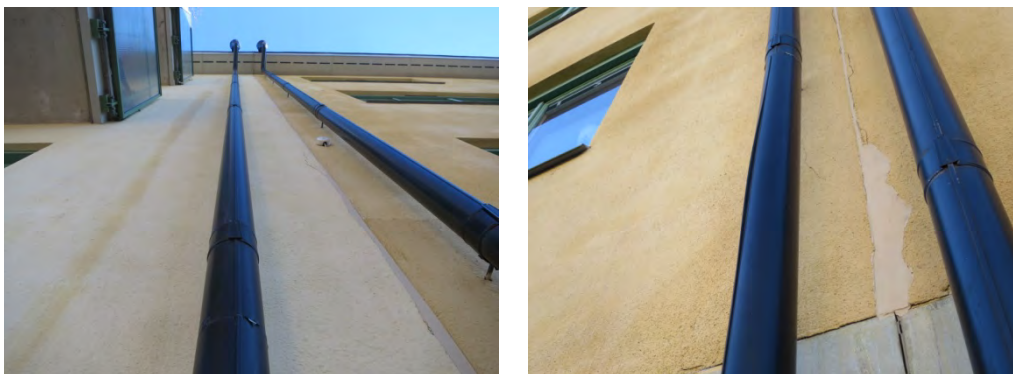
Stålrampen som omger balkongplattan har dock börjat rosta och behöver nu målas. Vart åttonde år återkommer sedan målningen för att säkerställa ordentligt skydd så att inte stålet tar stryk.

## TAKFOT



Takfoten är inplådad och har ordentliga springor för att ge luftning till vindsutrymmet. Målning av plåten bör ske nästa gång i samband med att fasaderna målas, alltså 2025. Sedan återkommer målningen vart 16:e år.

## STUPRÖR



Stuprören är av varmgalvad stålplåt överdraget med ett färg eller plastskikt, så kallad plastisol eller plåtsol. Livslängden är 30 år, byte är inlagt i samband med att fasaderna målas. Målning av stuprören under den tiden är inte speciellt meningsfullt eftersom de rostar inifrån, där det är svårt att nå med en pensel. En målning är också bara marginellt billigare än att byta röret, vilket också talar mot målning. 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.



## ÖVRIGA DETALJER



På fasaden finns mjukfogar som är till för att ta upp de rörelser som uppstår så att inte putsen spricker. Fogarna är dock något smala vilket gör att de blir kompakta och hårdare än intilliggande putsade ytor. Detta gör att fogen får motsatt effekt vilket nu har lett till att sprickor kan ses utmed samtliga fogar. Nu behöver ett större spår fräsas ur och sedan appliceras ny bredare fog.

## 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



Takbeläggningen består utav dubbelfalsad plåt utförd med skivtäckning. Enligt uppgift byttes plåten ut 1992, den har därefter blivit målad 2011. Färgen ger fortfarande ett gott skydd, inga avflagningar kan ses. Nästa målning är inlagt 2021. 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 flaggar av. Livslängden på behandlingen är lång, tjugo år kan förutsättas. En försäkringsgaranti på tio år lämnas alltid. Den är inte knuten till entreprenören, utan gäller även om företaget upphör. All plåt på taken byts sedan ut efter 20 år.



## TAKSÄKERHET



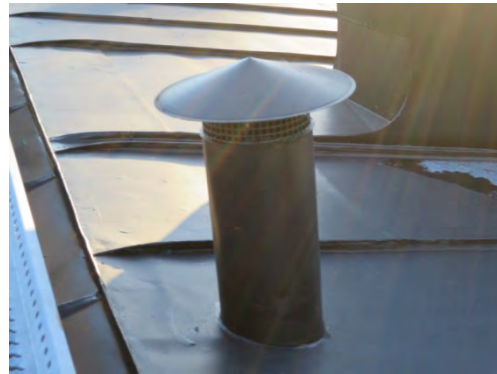
Taksäkerheten består utav gångbryggor längs med hela taket, detta ger goda möjligheter för säker framfart. Bryggorna är varmgalvade och har en lång livslängd, byte föreslås först 2041 i samband med att taket läggs om.



Runt takluckorna finns räcken som är till för att minimera risken för genomtramp då luckan är öppen. Dessa byts med samma intervall som takbryggorna.

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

## INSTALLATIONER OCH ÖVRIGT PÅ TAKEN



Avluftningsrören på taket är plåtinklädda. I förebyggande syfte behöver nu en stor del kompletteras med huar, även kallade "kinahattar", som skyddar rören från bland annat regn som i längden orsakar rostangrepp. Se bild till höger på hur vissa rör redan är försedda med hattar.



På taket återfinns de frånluftsfläktar som betjänar de gamla soprummen, undercentralen samt enligt uppgift en av lokalerna. Överlag är fläktarna moderna med cirka 15 års livslängd kvar, det finns dock en äldre fläkt som bör bytas nu.

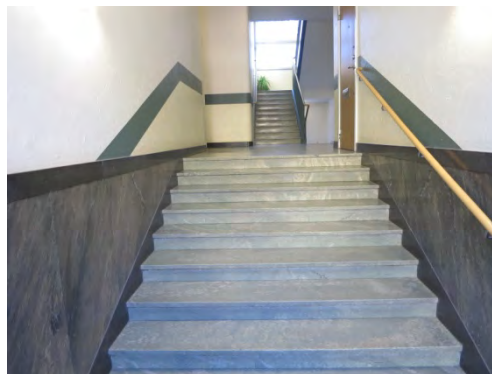
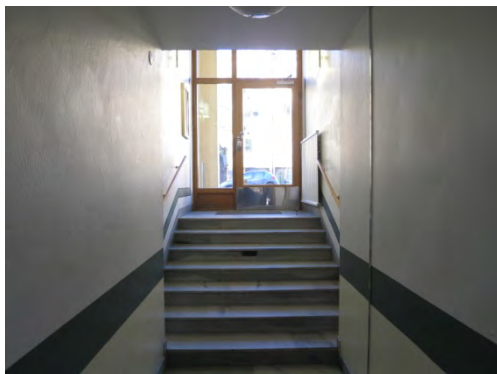


## INVÄNDIGT



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.

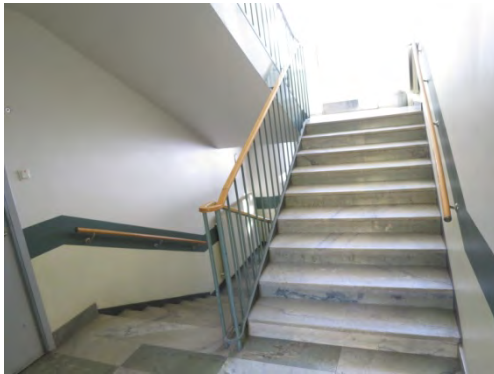
## ENTRÉ



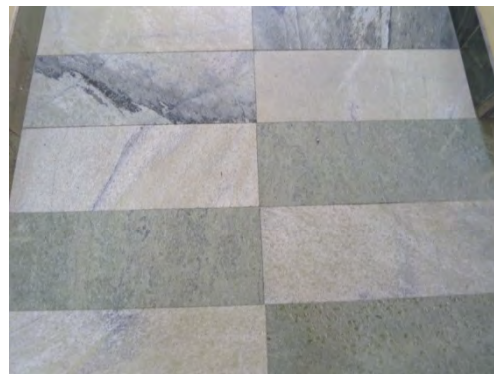
De ljusa och pampiga entréerna är väl fyllda med exklusivt utvalda material och konstnärliga målningar. Väggarna är vid entrétrapporna klädda med svartnyanserade och blankslipade marmorskivor, som står sig mycket länge vid förbipasserande medlemmar samt gäster och är utöver det löpande underhållet helt underhållsfritt. De målade konstverken är i original från då huset byggdes 1935. Dessa vill man ta väl hand om och kräver då extrem försiktighet vid ommålningarna av trapphuset.



## TRAPPHUS



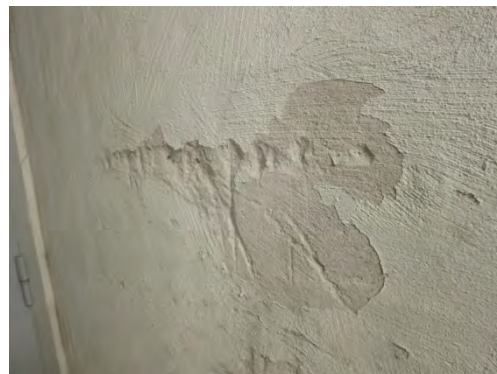
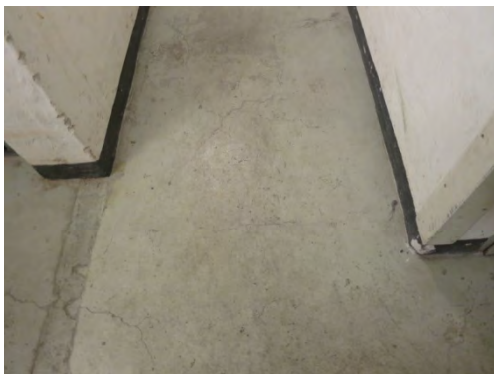
Trapphusen fortsätter i samma stil och klass som entréerna. De nedre väggdelarna är målade med så kallad stöppelmålning, som vanligtvis utförs med en natursvamp, följt av en linjerad mittenbård och övre väggar samt tak målade med vita ljusa kulörer. Stöppelmålning var en metod som var väldigt vanligt under 90-talet, då dessa trapphus målades sist. Skicket börjar visa upp sitt slitage efter ca 20 år av gångtrafikanter i trapphuset, men är generellt i mycket gott skick. Målning av samtliga trapphus och entréer läggs in i ett samlat grepp om tio år.



Golven samt trappstegen i trapphusen är klädda med vacker kolmårdsmarmor. Marmorstenen är en av de hårdaste och är således perfekt att använda i trapphus där frekvent gångtrafik förekommer. Utöver det löpande underhållet av ytorna kan de med fördel slipas vart 40:e år för att på så vis erhålla en exceptionellt fin yta.



## KÄLLARGÅNGAR OCH FÖRRÅD



Under huskropparna sträcker sig källargångarna där bland annat tvättstugor, förråd och undercentral ansluts. Väggar, tak och golv är målade och uppvisar nu ett aktuellt underhållsbehov i form av målning. Golven är extra utsatta och behöver därför målas dubbelt så ofta som väggar och tak.

## TVÄTTSTUGA





Golvet i tvättstugorna är klädda med klinkerplattor och väggarna med kakel. Dessa plattor är mycket beständiga och kräver inget underhåll inom underhållsplanens tidshorisont. Taken och de över delarna av väggarna är däremot målade och kräver sitt målningsunderhåll vart 20:e år. Samtlig tvättutrustning och maskiner är bytta vid olika tillfällen, vilket gör att nästa byte ej blir sammanstrålat i ett gemensamt byte. Respektive utrustnings- och maskinbyte redovisas separat i Del 2 av underhållplanen.

## WC



Föreningen har två stycken wc:n i källaren. Ytorna är här identiska med tvättstugorna och kräver inget nämnvärt underhåll. Wc-stol och handfat byts ut i sin helhet 2022, då 30 år har gått sedan byte samt den beräknade livslängden nått sin ände. Wc är perfekt att tillhandahålla för föreningens medlemmar som utför eventuella ombyggnationer i sina lägenheter. Även entreprenörer som utför arbeten åt föreningen behöver kunna nyttja toaletten. Därav är det självklart viktigt att underhålla den så att den kan stå sig över en lång tid.

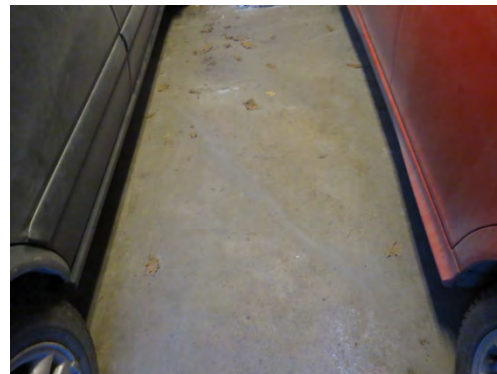


## CYKELRUM



Föreningen har gott om utrymmen där medlemmarna parkerar cyklar och barnvagnar. Skicket är likt övriga källarutrymmen och målas tillsammans med dessa. Däremot består golven av obehandlad betong och här föreslås istället 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. Dammbindning gör också golvet lättare att hålla rent.

## GARAGE



Tillhörande fastigheten finns fem stycken uppvärmda garageplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Skicket på väggar och tak är här gott och kan vänta ytterligare tio år innan ommålning föreligger. Däremot är betonggolvet i behov av dammbindning likt cykelrummet och utförs till fördel tillsammans i ett samlat grepp.





## EL-OCH TELERUM



El- och telerummen är likvärdiga med målade väggar, golv och tak. Dessa beträds förmodligen mer sällan och är i bättre skick. Målning kan vänta i ytterligare tio år. Framledes planeras målning vart 20:e år.

## SOPRUM



De tidigare soprummen används inte längre idag då man valt att plugga igen sopnedkassen i trapphuset och istället flyttat sophantering till utsidan på gården i form av ett sophus. Soputrymmen står nu utan användning. Dessa skulle vara perfekta att istället hyra ut som förråd för att öka intäkterna något. Ytorna är idag målade, och det föreslås även här en lika behandling, som nu är aktuellt för att kunna locka eventuella hyresgäster.





## VIND



Vinden är både väl isolerad och luftad. Detta ger goda förutsättningar för ett bra klimat, vilket även kan bekräftas vid besiktningen. Råsponten i taket uppvisar en del spår av gamla takläckage, men inga pågående vattenläckor kunde ses.

## 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 är försedd med en bergvärmeanläggning som installerades 2005. Dess olika komponenter är noterade i Del 2 av underhållsplanen med sina specifika intervall och byteskostnader.



För att ge extra spetsvärme när inte värmepumpen levererar tillräckligt, finns två oljepannor samt en vägghängd elpanna installerad. Något byte av oljebrännare tas inte med i planen då det på sikt antas att föreningen investerar i annan form av spetsvärme med hänsyn till främst miljön. När investeringen har gjorts kan de nya komponenterna sedan läggas in i underhållsplanen vid en uppdatering.

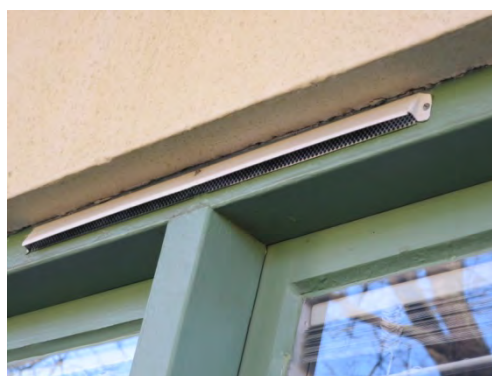


För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler, som reglerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på max tjugo år, varefter de inte har någon värmereglerande funktion kvar. Nuvarande termostater bedöms ha uppnått den åldern och bör därmed bytas. I samband med bytet bör också en injustering av värmesystemet göras. Det innebär att alla lägenheternas värmeförsel 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.

## ENERGIDEKLARATION

Energideklaration för fastigheten gjordes 2008. Enligt [Lag \(2006:985\) om energideklaration](#) för byggnader, ska energideklaration utföras var 10:e år, vilket läggs in i planen. Syftet med energideklarationen är först och främst att minska miljöbelastningen från Sveriges fastighetsbestånd, vilken är stor. Samtidigt får fastighetsägaren en god överblick över energianvändningen och får på så sätt underlag för att utföra åtgärder som även kan spara stora summor pengar.

## VENTILATION

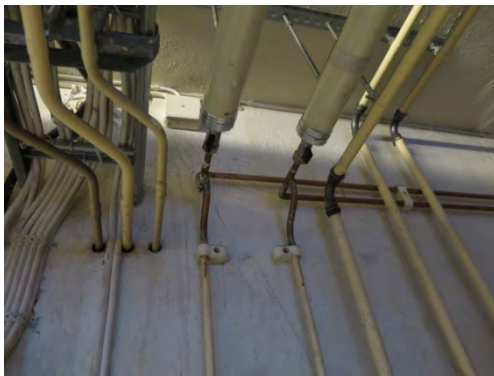


Husets ventilation består av självdragsventilation. Det innebär att luften tas in genom spaltventiler ovan fönster och sedan suges den varmare luften ut genom frånluftskanaler som mynnar ut på taket genom den s.k. skorstenseffekten. Det är naturligt att självdragsventilationen fungerar bättre under det 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. Senaste besiktningen ägde rum 2015, resultatet blev icke godkänt. Anmärkningarna måste nu åtgärdas varefter en ombesiktning sker. Kostnader för åtgärder samt ombesiktning är därför inlagt i planen 2016. Nästa ordinarie besiktning sker sedan 2021. 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 och byttes ut 1992 då fastigheten genomgick en stor renovering. Dessa har en livslängd utöver planens tidshorisont. De kan också hålla olika länge beroende på framförallt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden.

## AVLOPP



Avloppsledningarna är av gjutjärn och byttes ut 1992 förutom i källarplattan där de är original sedan byggnation. Rören i källarplattan har uppnått en betydande ålder och behöver nu åtgärdas för att på så vis undvika att de går sönder vilket kan leda till att dyrbara följdskador uppstår. Relining av rören i bottenplattan är därför inlagt i planen 2016. Övriga utbytta stammar har en bedömd livslängd på 50 år innan åtgärd i form av relining behöver ske.





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

## EL



Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Elcentralerna och stamledningarna byttes ut 1992 och har en mycket lång livslängd. När bytesbehov föreligger är det snarare av modernitetsskäl än att utrustningen rent fysiskt blivit utsliten.



De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. Samtliga belysningsarmaturer har en livslängd på 30 år. Därefter blir det svårt att få tag på reservdelar och betydligt mer energieffektiv belysning går att få tag på. Utöver dessa aspekter kan även lysvärdet ökas

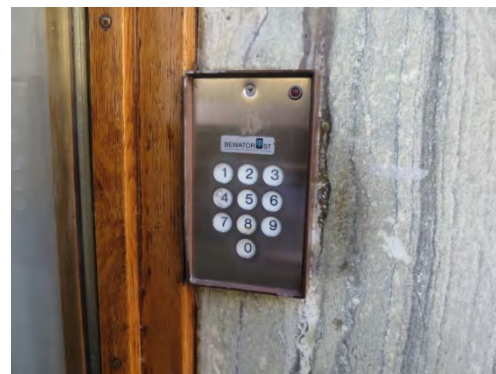
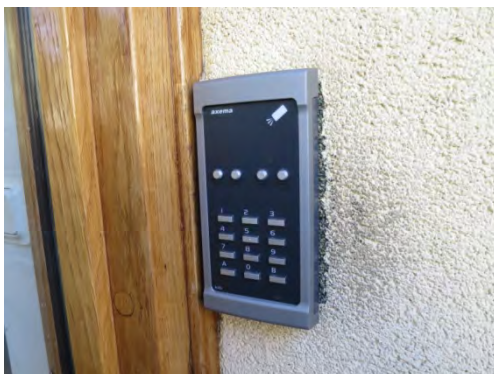
betydligt genom ett byte vilket ger en trevligare miljö för de som vistas i och kring fastigheten.

## HISS



Fastighetens två hissar moderniserades år 1992. De flesta komponenterna har en livslängd omkring 30 år vilket innebär att 2022 är året då det återigen är dags att modernisera och uppgradera hissen. Då byts även korginredningen samt den invändiga gallergrinden som byts till en säkrare variant av korgdörr.

## TELE



De flesta av husets portkodlås är av äldre modell, dock är funktionen fortfarande acceptabel gällande samtliga. Föreningen har dock önskemål om att byta ut hela passagesystemet till modern variant med kodade nycklar istället.



## 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 rökkanalerna för att kontrollera tätheten.

## GAS



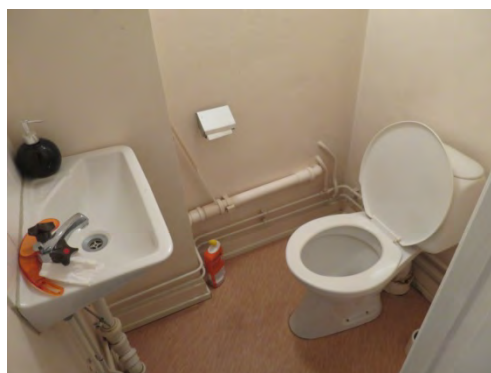
Fastigheten är utrustad med gasledningar. Ledningarna bör täthetsbesiktigas vart femte år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig. Rörsystemet är föredömligt nog uppmärkt för att klargöra ledningarnas funktion för alla glada hantverkare och hemmafixare.

## LOKALER



Föreningens lokaler skapar ofta liv och rörelse i fastigheten med människor som arbetar eller besöker verksamheterna under dygnet. De ger dessutom ett välkommet tillskott till föreningens kassa genom sina hyresintäkter. I detta valbara avsnitt redovisar vi lokalernas skick och underhållsbehov.

## LOKALER



Föreningen har totalt sex lokaler. Ytmålning har skett på egna initiativ varpå den kostnaden står på hyresgästen. Föreningens ansvar för underhållet gäller främst fasta installationer så som wc, pentry, belysning och värme samt ventilation. I Del 2 av underhållsplanen kan åtgärder och kostnader studeras. Värmen är enligt flera lokal innehavare mycket dålig. Termostaterna är här gamla och i behov av byte, liksom lägenheternas termostater. Efter termostatbytet och injusteringen av värmen bör detta problem minskas.





I lokal "Rasmusons matbyrå" finns en fläkt installerad som är kopplad på en egen kanal och frånluftsfläkt. Enligt den senaste OVK:n fanns det brister i form av otäta kanaler som nu behövs åtgärdas, vilket läggs in i planen.



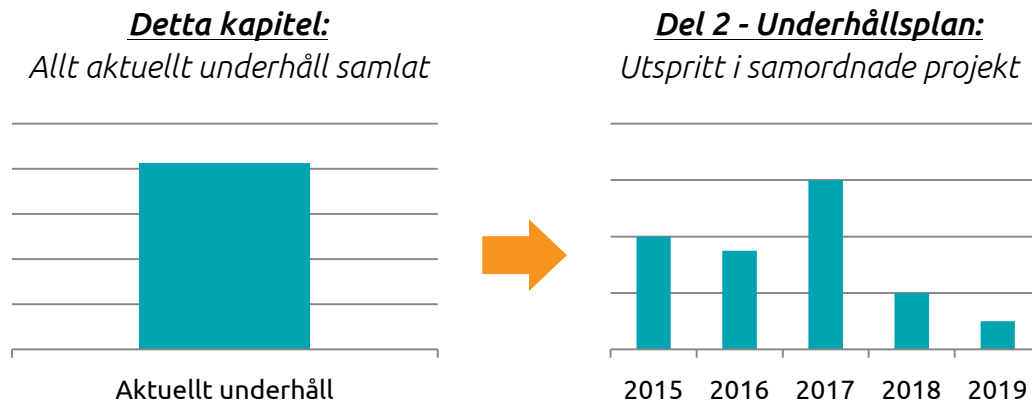
Hos "Money Penny" misstänker lokal innehavaren ljud från råttor. Detta verkar höras främst från en inspektionsslucka till stamledningarna. Föreningen har tidigare haft problem med råttor, men inga kända pågående problem. Det kan vara bra att få detta konstaterat av certifierad yrkesperson.



Lokalen "Polyamp" ligger på källarplan. Lokalen var vid besiktningstillfället låst och kunde inte besiktigas av oss byggkonsulter. Däremot har styrelsen fått tillträde i efterhand och samlat information av hyresgästen. Enligt uppgift har sprickor uppstått i ytterväggarna efter det att dräneringen utfördes för cirka 10 år sedan. Här gäller det nu att hålla sprickorna under uppsikt, och om de skulle öka bör en utredning utföras för kunna konstatera vad som orsakar detta.

## AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

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



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

AKTUELLT UNDERHÅLLSBEHOV	
<b>MARK</b>	
Beskärning träd	4 000
Byte äldre betongkantstöd	30 000
Lagning betongmur mot gård	6 000
Lagning trappa mot gård	2 000
Oljning gungställning	2 000
Oljning sandlådesarg	1 000
Oljning sophussarg	1 000
Säkerhetsbesiktning gungställning	6 000
Tvättning betongmur mot gård	2 000
Tvättning och målning betongmurar gavlar	15 000
	<b>69 000</b>
<b>FASADER</b>	
Byte marmorsten sockel vid lokal	23 000
Målning galler fönster styrelselokal	2 000
Målning omfattning dörr till styrelserum	1 000
Målning ståldörrar gamla sopskåp	9 000

Målning ståldörr till styrelserum	2 000
Målning ställucka fasad	1 000
Slipning och lackning ek bröstningar skyltfönster lokaler	24 000
Slipning och lackning ekdörrar lokaler	17 000
Slipning och lackning ek skyltfönster lokaler	69 000
Slipning och lackning entrépartier	48 000
	<b>196 000</b>
<b>TAK</b>	
Komplettering huvar avluftningsrör	23 000
Säkerhetsbesiktning tak	9 000
	<b>32 000</b>
<b>INVÄNDIGT</b>	
Dammbindning golv garage	7 000
Dammbindning golv oljetanksrum	3 000
Dammbindning golv cykel- och barnvagnsrum	26 000
Målning golv styrelserum, undercentral och källargångar	67 000
Målning väggar och tak styrelserum, undercentral och källargångar	100 000
Målning väggar och tak cykel- och barnvagnsrum	39 000
Målning väggar och tak oljetanksrum	9 000
Målning golv , väggar och tak hissmaskinrum	11 000
	<b>262 000</b>
<b>INSTALLATIONER</b>	
Åtgärder bristfällig ventilation bostäder	15 000
Brandskyddsåtgärder	91 000
Byte äldre belysning trapphus	82 000
Byte äldre väggbelysning trapphus	60 000
Byte äldre frånluftsfläkt tak	10 000
Byte belysning styrelserum	17 000
Byte cirkulationspumpar undercentral	78 000
Byte styrventil äldre undercentral	8 000
Byte termostater och termostatventiler radiatorer lägenheter och lokaler	408 000
Byte vägghängd elpanna undercentral	27 000
Injustering värme	93 000
OVK-ombesiktning	7 000
Relining avloppsrör bottenplatta	863 000
Tätning fläktkanal Rasmusons matbyrå	14 000
	<b>1 773 000</b>
<b>SUMMA</b>	<b>2 332 000</b>

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

**Fastighetens aktuella underhållsbehov uppgår till 2 332 000 kr.**

## MOTIVERING TILL PROJEKT OCH PRIORITERING

### 2016 INSTALLATIONER

Fastigheten har ingen godkänd OVK. Åtgärdande av brister i ventilationssystemet samt ombesiktning är nu av högsta prioritet för att huset samt de boende ska må bra. Även övriga aktuella intallationsåtgärder tas med detta år. Främst handlar det om åtgärder kring värmeinstallationer samt relining av de äldre avloppsledningarna i källargolvet.

### 2017 FASADER

Det andra årets projekt innefattar fasadåtgärder och då främst fönstermålning som krävs för att inte följdskador ska uppstå. Övriga aktuella fasadåtgärder tas även med i detta projekt då ställning finns att tillgå.

### 2018 MARK

2018 års projekt innefattar de markåtgärder som redan nu är aktuella men som har nedprioriterats något då de utan problem kan vänta ett par år.

### 2019 INVÄNDIGT

Det invändiga underhållet har även det blivit nedprioriterat. Detta främst för att det är flera åtgärder av estetisk karaktär som det kan väntas med.





## EKONOMISKA NYCKELTAL

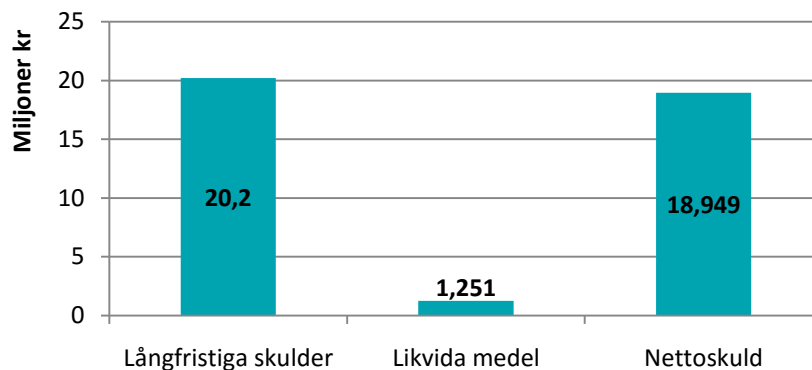
Nedan presenterar vi några av de viktigaste nyckeltalen gällande föreningens ekonomi. Detta för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomiska status och visa hur en ev. lånefinansiering av aktuellt underhåll påverkar situationen.

**SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL: 2 332 000 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	18 949 228	350 912	6 300
Efter lånefinansiering	21 281 228	394 097	7 100
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		7	
Efter lånefinansiering		8	
Nyckeltal per m2 BOA	1 - 5 = Lågt	6 - 10 = Medel	> 10 = Högt

## **SAMMANFATTNING**

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

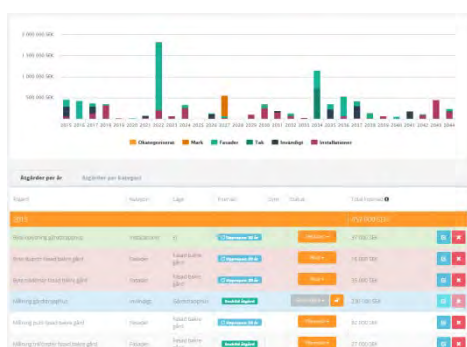
Föreningens skuldkvot är medelhög. Det behöver inte innebära ett så stort problem om inte räntorna skulle stiga snabbt och oförutsett. För att förebygga risken för detta kan föreningen se över sin amorteringsplan och eventuellt justera sina intäkter för att stå bättre rustade inför framtiden.

## DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

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

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



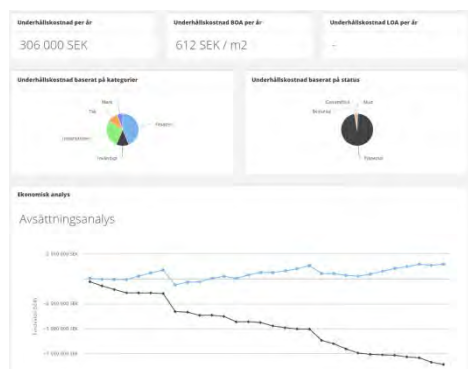
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	År	Antal	Pris	Kostnad
<b>Fasad</b>				
Reparation av tak	2016	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Reparation av fasad	2016	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Reparation av fönster	2016	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Reparation av dörrar	2016	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Reparation av golv	2016	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Reparation av väggar	2016	1	10 000 SEK	10 000 SEK
<b>Fasad</b>				
Reparation av tak	2016	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Reparation av fasad	2016	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Reparation av fönster	2016	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Reparation av dörrar	2016	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Reparation av golv	2016	1	10 000 SEK	10 000 SEK
Reparation av väggar	2016	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 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 husets installationer 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.*



Andreas Engberg

### BITRÄDANDE BYGGKONSULT

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



Niklas Skogqvist







# Underhållsplan

År 2016 till 2045

Brf Ekoxen

Ekhagen 2-5

Datum för utskrift: 2016-03-14

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning .....	1
Översikt .....	2
Om fastigheten .....	4
Åtgärder per år .....	6
Åtgärder per kategori .....	36
Ekonomisk Analys .....	48

## Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan Brf Ekoxen 2016 till 2045
Startår	2016
Slutår	2045
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräknings av kostnader (%)	2.0%



## Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

## Ekhagen 2-5

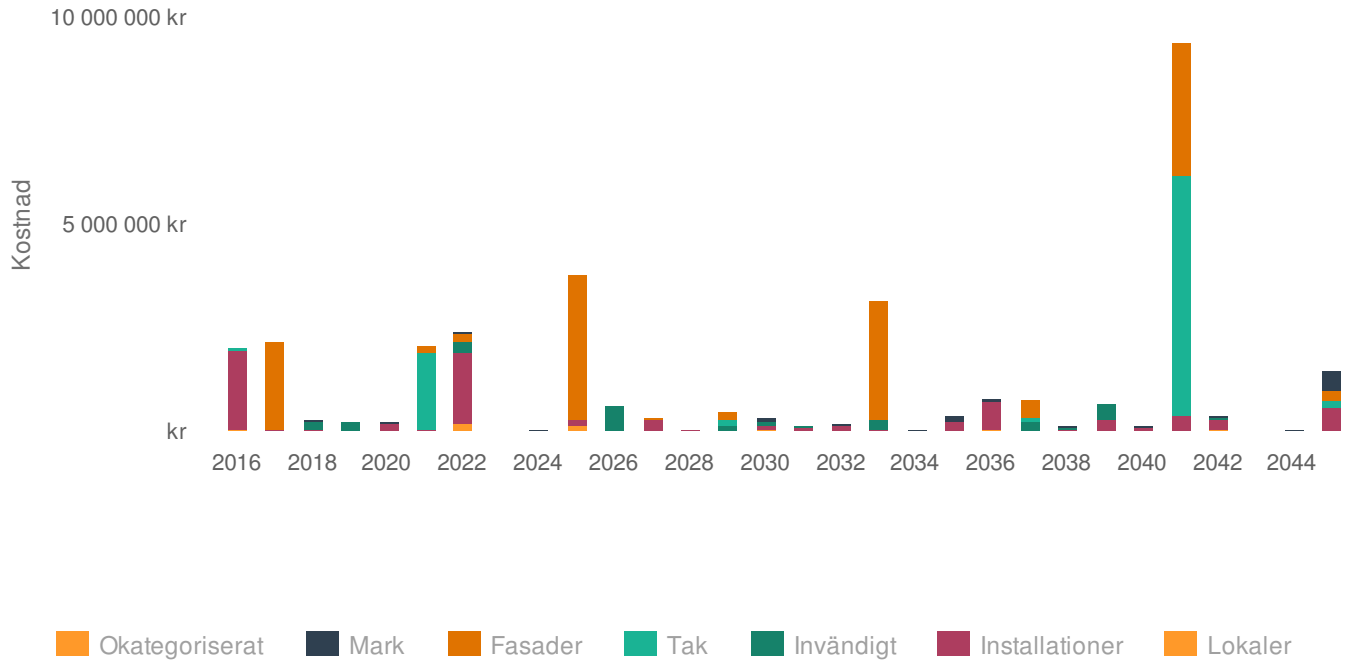


Adress	Ekhagsvägen 4 114 18 Stockholm
Boarea (BOA)	2988 m <sup>2</sup>
Lokalarea (LOA)	628 m <sup>2</sup>

## Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

## Total kostnad planerat underhåll per år





2016

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Åtgärder bristfällig ventilation bostäder	Installationer	Ventilation	Enskild åtgärd	Eftersatt	15 000 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepas: 5 år	Eftersatt	4 000 kr
Brandskyddsåtgärder	Installationer	Brand	Enskild åtgärd	Eftersatt	91 000 kr
Byte äldre belysning trapphus	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Eftersatt	82 000 kr
Byte äldre frånluftsfläkt tak	Tak	Bostadshus	Upprepas: 25 år	Eftersatt	10 000 kr
Byte äldre väggbelysning trapphus	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Eftersatt	60 000 kr
Byte belysning styrelserum	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Eftersatt	17 000 kr
Byte cirkulationspump P3	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Eftersatt	21 000 kr
Byte cirkulationspump P4	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Eftersatt	36 000 kr
Byte cirkulationspump (VVC) P2	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Eftersatt	21 000 kr
Byte luftbehandlingsaggregat tvättstugor	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	201 000 kr
Byte styrventil äldre	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Eftersatt	8 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Eftersatt	373 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal rasmusons matbyrå	Upprepas: 20 år	Eftersatt	2 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepas: 20 år	Eftersatt	7 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal frisör	Upprepas: 20 år	Eftersatt	3 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal polyamp	Upprepas: 20 år	Eftersatt	3 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal the grocery	Upprepas: 20 år	Eftersatt	17 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal money penny	Upprepas: 20 år	Eftersatt	3 000 kr
Byte vägghängd elpanna 11kw	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 25 år	Eftersatt	27 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Eftersatt	93 000 kr
Komplettering huvar avluftningsrör	Tak	Bostadshus	Enskild åtgärd	Eftersatt	23 000 kr

OVK-ombesiktning	Installationer	Ventilation	Enskild åtgärd	Eftersatt	7 000 kr
Relining avloppsrör bottenplatta	Installationer	Vatten & avlopp	Enskild åtgärd	Eftersatt	863 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepas: 1 år	Eftersatt	6 000 kr
Säkerhetsbesiktning tak	Tak	Bostadshus	Upprepas: 5 år	Eftersatt	9 000 kr
Tätning fläktkanal Rasmusons matbyrå	Installationer	Ventilation	Enskild åtgärd	Eftersatt	14 000 kr

**2 016 000 kr**

2017

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte entrebelysning lokal the grocery	Installationer	Ei	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte fasadbelysning	Installationer	Ei	Upprepas: 30 år	Planerad	60 000 kr
Byte marmorsten sockel vid lokal	Fasader	Bostadshus	Enskild åtgärd	Eftersatt	23 000 kr
Lagning puts	Fasader	Bostadshus	Enskild åtgärd	Planerad	58 000 kr
Lagning sockel	Fasader	Bostadshus	Enskild åtgärd	Planerad	43 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	135 000 kr
Målning balkongplattor under- och översida	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 16 år	Planerad	180 000 kr
Målning dörrparti gårdsentreer 2 st	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning fönster 1-luft uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	72 000 kr
Målning fönster 1-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	126 000 kr
Målning fönster 2-luft uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	269 000 kr
Målning fönster 4-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	92 000 kr
Målning fönster 5-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	58 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	155 000 kr
Målning galler fönster styrelselokal	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning källarfönster	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	37 000 kr
Målning omfattning dörr till styrelserum	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	1 000 kr
Målning ståddörrar gamla sopskåp	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	9 000 kr
Målning ståddörr till styrelserum	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning ställucka	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	1 000 kr
Målning stålramar balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	138 000 kr
Målning trapphusfönster uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	14 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	6 000 kr
Slipning och lackning ek bröstningar skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 4 år	Eftersatt	24 000 kr
Slipning och lackning ek dörrar lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 4 år	Eftersatt	17 000 kr
Slipning och lackning ek skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 4 år	Eftersatt	69 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 4 år	Eftersatt	48 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	439 000 kr

Tvättning sockel marmor	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 10 år	Planerad	14 000 kr
Urfärsning, breddning samt applicering rörelsefog puts	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	91 000 kr

**2 193 000 kr**

## 2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte äldre betongkantstöd	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Eftersatt	30 000 kr
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepas: 2 år	Planerad	3 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	43 000 kr
Byte tvättmaskiner	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	121 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepas: 10 år	Planerad	26 000 kr
Lagning betongmur mot gård	Mark	Generellt	Enskild åtgärd	Eftersatt	6 000 kr
Lagning trappa mot gård	Mark	Generellt	Enskild åtgärd	Eftersatt	2 000 kr
Oljning gungställning	Mark	Generellt	Upprepas: 3 år	Eftersatt	2 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	Upprepas: 3 år	Eftersatt	1 000 kr
Oljning sophussarg	Mark	Generellt	Upprepas: 3 år	Eftersatt	1 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	6 000 kr
Tvättning betongmur mot gård	Mark	Generellt	Upprepas: 4 år	Eftersatt	2 000 kr
Tvättning och målning betongmurar gavlar	Mark	Generellt	Upprepas: 4 år	Eftersatt	15 000 kr

**293 000 kr**



2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Cykel och barnvagnsrum	Upprepas: 10 år	Eftersatt	26 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Oljetanksrum	Upprepas: 5 år	Eftersatt	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Garage	Upprepas: 5 år	Eftersatt	7 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 10 år	Eftersatt	9 000 kr
Målning golv	Invändigt	Styrelserum	Upprepas: 10 år	Eftersatt	8 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källargångar lägenhetsförråd	Upprepas: 10 år	Eftersatt	50 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykel och barnvagnsrum	Upprepas: 20 år	Eftersatt	39 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Styrelserum	Upprepas: 20 år	Eftersatt	12 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Oljetanksrum	Upprepas: 20 år	Eftersatt	9 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 20 år	Eftersatt	13 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargångar lägenhetsförråd	Upprepas: 20 år	Eftersatt	75 000 kr
Målning väggar, tak och golv	Invändigt	Hissmaskinrum	Upprepas: 20 år	Eftersatt	11 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	6 000 kr

**269 000 kr**

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Installationer	Gas	Upprepas: 5 år	Planerad	17 000 kr
Byte cirkulationspump hetvattenretur	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	21 000 kr
Byte cirkulationspump köldbärarsystem	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	36 000 kr
Byte cirkulationspump värme mindre	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	43 000 kr
Byte dräneringspump källare uppg. 4	Installationer	Vatten & avlopp	Upprepas: 20 år	Planerad	22 000 kr
Byte hänggränna gamla sopskåp	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	3 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr
Byte portkodlås	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	28 000 kr
Byte strid sand	Mark	Generellt	Upprepas: 5 år	Planerad	8 000 kr
Byte stuprör gamla sopskåp	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte värmepump	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	43 000 kr
Målning plåttak gamla sopskåp	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	6 000 kr

238 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv	Invändigt	Garage	Upprepas: 10 år	Planerad	9 000 kr
Målning skivtäckt plåt med Noxyde	Tak	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	1 457 000 kr
Målning skorstenar	Tak	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	69 000 kr
Målning takluckor	Tak	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	5 000 kr
Oljning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	1 000 kr
Oljning sophussarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	1 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	54 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	6 000 kr
Säkerhetsbesiktning tak	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning ek bröstningar skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	26 000 kr
Slipning och lackning ekdörrar lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	19 000 kr
Slipning och lackning ek skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	75 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	52 000 kr
Takfotsställning vid målning tak	Tak	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	304 000 kr

2 094 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning	Lokaler	Lokal polyamp	Upprepas: 30 år	Planerad	47 000 kr
Byte belysning	Lokaler	Lokal the grocery	Upprepas: 30 år	Planerad	35 000 kr
Byte belysning	Lokaler	Lokal money penny	Upprepas: 30 år	Planerad	13 000 kr
Byte belysning	Lokaler	Lokal rasmusons matbyrå	Upprepas: 30 år	Planerad	9 000 kr
Byte belysning	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepas: 30 år	Planerad	9 000 kr
Byte belysning	Lokaler	Lokal frisör	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning cykelrum	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	30 000 kr
Byte belysning elrum	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	22 000 kr
Byte belysning garage	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	30 000 kr
Byte belysning källargångar	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	56 000 kr
Byte belysning maskinrum och schakt	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	43 000 kr
Byte belysning tvättstuga	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	17 000 kr
Byte belysning undercentral	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	13 000 kr
Byte blandare	Lokaler	Lokal money penny	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte blandare	Lokaler	Lokal polyamp	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte blandare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	7 000 kr
Byte blandare	Invändigt	Styrelserum	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte blandare	Lokaler	Lokal frisör	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte blandare	Invändigt	Wc	Upprepas: 20 år	Planerad	7 000 kr
Byte duschblandare	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte entrebelysning lokaler	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	9 000 kr
Byte garageportar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	228 000 kr
Byte handfat	Lokaler	Lokal frisör	Upprepas: 30 år	Planerad	6 000 kr
Byte handfat	Lokaler	Lokal polyamp	Upprepas: 30 år	Planerad	6 000 kr
Byte handfat	Invändigt	Wc	Upprepas: 35 år	Planerad	12 000 kr
Byte hissmaskin	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	690 000 kr
Byte klotbelysning lokal frisör	Lokaler	Lokal frisör	Upprepas: 30 år	Planerad	9 000 kr
Byte klotbelysning oljetanksrum	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr



Byte klotbelysning wc	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	9 000 kr
Byte korginredning hiss	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	129 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr
Byte matta hisskorg	Installationer	Hiss	Upprepas: 15 år	Planerad	12 000 kr
Byte plastmatta golv wc	Lokaler	Lokal frisör	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte plastmatta wc	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 kr
Byte stolpbelysning mark	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	17 000 kr
Byte styrning hiss	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	483 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	43 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	28 000 kr
Byte tryckknappsats hisskorg	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	35 000 kr
Byte tvättmaskiner	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	121 000 kr
Byte tvättställ	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 30 år	Planerad	9 000 kr
Byte tvättställ	Invändigt	Styrelserum	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte wc-stol	Lokaler	Lokal polyamp	Upprepas: 30 år	Planerad	7 000 kr
Byte wc-stol	Invändigt	Wc	Upprepas: 30 år	Planerad	14 000 kr
Byte wc-stol	Lokaler	Lokal frisör	Upprepas: 30 år	Planerad	7 000 kr
Målning tak	Invändigt	Wc	Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar och tak	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 kr
Nyinstallation invändiga korgdörrar	Installationer	Hiss	Enskild åtgärd	Planerad	138 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	6 000 kr
Tvättning betongmur mot gård	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	2 000 kr
Tvättning och målning betongmurar gavlar	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	16 000 kr

**2 422 000 kr**

**2023**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	7 000 kr

**7 000 kr**

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Oljetanksrum	Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Garage	Upprepad: 5 år	Planerad	8 000 kr
Målning ståldörr barnvagnsrum	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning ståldörr gavel	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	2 000 kr
Oljning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Oljning sophussarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	1 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	7 000 kr

30 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Installationer	Gas	Upprepad: 5 år	Planerad	19 000 kr
Byte bergvärmepump	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	115 000 kr
Byte skåp pentry	Lokaler	Lokal frisör	Upprepas: 25 år	Planerad	22 000 kr
Byte skåp pentry	Lokaler	Lokal money penny	Upprepas: 25 år	Planerad	36 000 kr
Byte skåp pentry	Lokaler	Lokal polyamp	Upprepas: 25 år	Planerad	36 000 kr
Byte skåp pentry	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepas: 25 år	Planerad	36 000 kr
Byte strid sand	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	9 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	164 000 kr
Byte styrning värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr
Byte styrventil	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	8 000 kr
Byte vattenutkastare	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	7 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	158 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	230 000 kr
Målning cykelställ	Mark	Generellt	Upprepas: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning dörrparti gårdsentreeer 2 st	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning fönster 1-luft uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	85 000 kr
Målning fönster 1-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	148 000 kr
Målning fönster 2-luft uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	315 000 kr
Målning fönster 4-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	108 000 kr
Målning fönster 5-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	67 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	182 000 kr
Målning galler fönster styrelselokal	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning källarfönster	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	44 000 kr
Målning omfattning dörr till styrelserum	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning puts	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 24 år	Planerad	907 000 kr
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 12 år	Planerad	57 000 kr
Målning ståldörrar gamla sopskåp	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	10 000 kr

Målning ståddörr till styrelserum	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning ställucka	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	1 000 kr
Målning stålramar balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	162 000 kr
Målning takfot av plåt	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 16 år	Planerad	113 000 kr
Målning trapphusfönster uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	17 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	7 000 kr
Slipning och lackning ek bröstningar skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	28 000 kr
Slipning och lackning ekdörrar lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	20 000 kr
Slipning och lackning ek skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	81 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	57 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	514 000 kr
					<b>3 812 000 kr</b>

## 2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Byte akustikskivor tak	Invändigt	Styrelserum	Upprepas: 30 år	Planerad	8 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Elrum	Upprepas: 20 år	Planerad	7 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 20 år	Planerad	543 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	17 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	Upprepas: 20 år	Planerad	10 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Garage	Upprepas: 20 år	Planerad	34 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	7 000 kr
Säkerhetsbesiktning tak	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr
Tvättning betongmur mot gård	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	2 000 kr
Tvättning och målning betongmurar gavlar	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	18 000 kr
					<b>664 000 kr</b>

## 2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte ackumulatortankar 500 l	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 35 år	Planerad	115 000 kr
Byte kanalläkt oljetanksrum	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	4 000 kr
Oljning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Oljning sophussarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	1 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	61 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 18 år	Planerad	140 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	7 000 kr
Tvättning sockel marmor	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 10 år	Planerad	17 000 kr

**349 000 kr**

## 2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepad: 10 år	Planerad	32 000 kr
Målning plåttak gamla sopskåp	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	7 000 kr

**46 000 kr**



2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte frånluftsfläktar tak	Tak	Bostadshus	Upprepas: 25 år	Planerad	52 000 kr
Byte stor frånluftsfläkt tak	Tak	Bostadshus	Upprepas: 25 år	Planerad	26 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Garage	Upprepad: 5 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Oljetanksrum	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykel och barnvagnsrum	Upprepad: 10 år	Planerad	32 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 10 år	Planerad	11 000 kr
Målning golv	Invändigt	Styrelserum	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källargångar lägenhetsförråd	Upprepad: 10 år	Planerad	61 000 kr
Målning skorstenar	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	81 000 kr
Målning takluckor	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	7 000 kr
Slipning och lackning ek bröstningar skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	30 000 kr
Slipning och lackning ekdörrar lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	22 000 kr
Slipning och lackning ek skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	88 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	61 000 kr

**499 000 kr**

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledning	Installationer	Gas	Upprepad: 5 år	Planerad	21 000 kr
Byte avfuktningssaggregat	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 30 år	Planerad	86 000 kr
Byte blandare	Lokaler	Lokal rasmusons matbyrå	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte blandare	Lokaler	Lokal the grocery	Upprepas: 20 år	Planerad	10 000 kr
Byte blandare	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte cirkulationspump värme större	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	50 000 kr
Byte gungställning	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	43 000 kr
Byte handfat	Lokaler	Lokal money penny	Upprepas: 30 år	Planerad	6 000 kr
Byte handfat	Lokaler	Lokal rasmusons matbyrå	Upprepas: 30 år	Planerad	6 000 kr
Byte handfat	Lokaler	Lokal the grocery	Upprepas: 30 år	Planerad	6 000 kr
Byte handfat	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepas: 30 år	Planerad	6 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr
Byte strid sand	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 kr
Byte wc-stol	Lokaler	Lokal the grocery	Upprepas: 30 år	Planerad	7 000 kr
Byte wc-stol	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepas: 30 år	Planerad	7 000 kr
Byte wc-stol	Lokaler	Lokal rasmusons matbyrå	Upprepas: 30 år	Planerad	7 000 kr
Byte wc-stol	Lokaler	Lokal money penny	Upprepas: 30 år	Planerad	7 000 kr
Målning plåt bröstning trapphusfönster	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	4 000 kr
Oljning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Oljning sophussarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	1 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	8 000 kr
Tvättning betongmur mot gård	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	2 000 kr
Tvättning och målning betongmurar gavlar	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	19 000 kr

**322 000 kr**

## 2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	5 000 kr
Byte cirkulationspump P3	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	28 000 kr
Byte cirkulationspump P4	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	48 000 kr
Byte cirkulationspump (VVC) P2	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	28 000 kr
Byte styrventil äldre	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	10 000 kr
Målning golv	Invändigt	Garage	Upprepad: 10 år	Planerad	11 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	8 000 kr
Säkerhetsbesiktning tak	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	12 000 kr

149 000 kr

## 2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte aluminiumfönster gavel	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	20 000 kr
Byte expansionskärl med pump	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 40 år	Planerad	60 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr
Byte värmeväxlare	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 40 år	Planerad	86 000 kr
Målning ståldörr barnvagnsrum	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning ståldörr gavel	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	8 000 kr

183 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	58 000 kr
Byte tvättmaskiner	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	163 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	185 000 kr
Målning balkongplattor under- och översida	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 16 år	Planerad	247 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	270 000 kr
Målning cykelställ	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning dörrparti gårdsentreeer 2 st	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning fönster 1-luft uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	99 000 kr
Målning fönster 1-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	173 000 kr
Målning fönster 2-luft uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	369 000 kr
Målning fönster 4-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	126 000 kr
Målning fönster 5-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	79 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	213 000 kr
Målning galler fönster styrelselokal	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning källarfönster	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	51 000 kr
Målning omfattning dörr till styrelserum	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning ståldörrar gamla sopskåp	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	12 000 kr
Målning ståldörr till styrelserum	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning ställucka	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	1 000 kr
Målning stålramar balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	190 000 kr
Målning trapphusfönster uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	20 000 kr
Oljning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Oljning sophussarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	1 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	69 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	8 000 kr
Slipning och lackning ek bröstningar skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	33 000 kr
Slipning och lackning ekdörrar lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	24 000 kr

Slipning och lackning ek skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	95 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	66 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	603 000 kr
					<b>3 177 000 kr</b>

## 2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Oljetanksrum	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Garage	Upprepad: 5 år	Planerad	9 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	8 000 kr
Tvättning betongmur mot gård	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	3 000 kr
Tvättning och målning betongmurar gavlar	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	21 000 kr
					<b>49 000 kr</b>



## 2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Installationer	Gas	Upprepad: 5 år	Planerad	23 000 kr
Byte cirkulationspump hetvattenretur	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	28 000 kr
Byte cirkulationspump köldbärarsystem	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	48 000 kr
Byte cirkulationspump värme mindre	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	58 000 kr
Byte dräneringspump källare uppg. 6	Installationer	Vatten & avlopp	Upprepas: 20 år	Planerad	22 000 kr
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr
Byte strid sand	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr
Byte värmepump	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	58 000 kr
Omläggning av asfalt	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	117 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	8 000 kr

**408 000 kr**

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	5 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	4 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal polyamp	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal the grocery	Upprepad: 20 år	Planerad	26 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal rasmusons matbyrå	Upprepad: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal money penny	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal frisör	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Installationer	Värme	Upprepad: 20 år	Planerad	554 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepad: 20 år	Planerad	10 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	Upprepad: 20 år	Planerad	138 000 kr
Målning plåttak gamla sopskåp	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Oljning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Oljning sophussarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	1 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	9 000 kr
Säkerhetsbesiktning tak	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	13 000 kr

787 000 kr

## 2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte matta hisskorg	Installationer	Hiss	Upprepad: 15 år	Planerad	16 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	58 000 kr
Byte tvättmaskiner	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	163 000 kr
Målning skorstenar	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	95 000 kr
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 12 år	Planerad	73 000 kr
Målning takluckor	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	7 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	9 000 kr
Slipning och lackning ek bröstningar skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	35 000 kr
Slipning och lackning ekdörrar lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	26 000 kr
Slipning och lackning ek skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	103 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	72 000 kr
Tvättning sockel marmor	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 10 år	Planerad	20 000 kr
Urfräsning, breddning samt applicering rörelsefog puts	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 20 år	Planerad	135 000 kr

810 000 kr

## 2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 20 år	Planerad	51 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	4 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepad: 10 år	Planerad	38 000 kr
Målning plåt bröstning trapphusfönster	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	9 000 kr
Tvättning betongmur mot gård	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	3 000 kr
Tvättning och målning betongmurar gavlar	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	22 000 kr

133 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte ackumulatortankar 500 l	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 35 år	Planerad	230 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Oljetanksrum	Upprepad: 5 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Garage	Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykel och barnvagnsrum	Upprepad: 10 år	Planerad	39 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 10 år	Planerad	13 000 kr
Målning golv	Invändigt	Styrelserum	Upprepad: 10 år	Planerad	12 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källargångar lägenhetsförråd	Upprepad: 10 år	Planerad	74 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargångar lägenhetsförråd	Upprepad: 20 år	Planerad	112 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Styrelserum	Upprepad: 20 år	Planerad	18 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Oljetanksrum	Upprepad: 20 år	Planerad	14 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	19 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykel och barnvagnsrum	Upprepad: 20 år	Planerad	58 000 kr
Målning väggar, tak och golv	Invändigt	Hissmaskinrum	Upprepad: 20 år	Planerad	16 000 kr
Oljning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Oljning sophussarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	78 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	9 000 kr

715 000 kr

## 2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Installationer	Gas	Upprepad: 5 år	Planerad	26 000 kr
Byte dräneringspump källare uppg. 4	Installationer	Vatten & avlopp	Upprepad: 20 år	Planerad	32 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	4 000 kr
Byte portkodlås	Installationer	Tele	Upprepad: 20 år	Planerad	41 000 kr
Byte strid sand	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	12 000 kr
Byte styrventil	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	10 000 kr
Målning ståldörr barnvagnsrum	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning ståldörr gavel	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	9 000 kr
					<b>140 000 kr</b>



## 2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	6 000 kr
Byte äldre frånluftsfläkt tak	Tak	Bostadshus	Upprepad: 25 år	Planerad	17 000 kr
Byte luftbehandlingsaggregat tvättstugor	Installationer	Ventilation	Upprepad: 25 år	Planerad	330 000 kr
Byte skivtäckt plåttak	Tak	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	4 858 000 kr
Byte skyddsräcke runt takluckor	Tak	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	50 000 kr
Byte takbryggor	Tak	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	279 000 kr
Byte takluckor	Tak	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	54 000 kr
Byte takstegar	Tak	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	67 000 kr
Byte vägghängd elpanna 11kw	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 25 år	Planerad	45 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	216 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	316 000 kr
Målning cykelställ	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning dörrparti gårdsentree 2 st	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	7 000 kr
Målning fönster 1-luft uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	117 000 kr
Målning fönster 1-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	203 000 kr
Målning fönster 2-luft uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	433 000 kr
Målning fönster 4-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	148 000 kr
Målning fönster 5-luft uppg. 8-10	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	92 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	250 000 kr
Målning galler fönster styrelselokal	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Garage	Upprepad: 10 år	Planerad	13 000 kr
Målning källarfönster	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	60 000 kr
Målning omfattning dörr till styrelserum	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning ståldörrar gamla soptsåp	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	14 000 kr
Målning ståldörr till styrelserum	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning ställucka	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning stålramar balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	222 000 kr
Målning takfot av plåt	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 16 år	Planerad	156 000 kr
Målning trapphusfönster uppg. 4-6	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	23 000 kr

Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	9 000 kr
Säkerhetsbesiktning tak	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	14 000 kr
Slipning och lackning ek bröstningar skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	38 000 kr
Slipning och lackning ekdörrar lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	28 000 kr
Slipning och lackning ek skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	112 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	78 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	706 000 kr
Takfotsställning vid målning tak	Tak	Bostadshus	Upprepad: 20 år	Planerad	451 000 kr

**9 427 000 kr**

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning källargångar	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	177 000 kr
Byte belysning nyare lokal frisör	Lokaler	Lokal frisör	Upprepas: 30 år	Planerad	22 000 kr
Byte belysning tvättstuga	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	13 000 kr
Byte blandare	Lokaler	Lokal money penny	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte blandare	Lokaler	Lokal polyamp	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte blandare	Invändigt	Styrelserum	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte blandare	Lokaler	Lokal frisör	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte blandare	Invändigt	Wc	Upprepad: 20 år	Planerad	10 000 kr
Byte blandare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 20 år	Planerad	10 000 kr
Byte duschblandare	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	4 000 kr
Byte ny belysning trapphus	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	47 000 kr
Byte plastmatta wc	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepad: 20 år	Planerad	6 000 kr
Målning tak	Invändigt	Wc	Upprepad: 20 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar och tak	Lokaler	Lokal thaimassage	Upprepad: 20 år	Planerad	6 000 kr
Oljning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Oljning sophussarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	10 000 kr
Tvättning betongmur mot gård	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	3 000 kr
Tvättning och målning betongmurar gavlar	Mark	Generellt	Upprepad: 4 år	Planerad	24 000 kr

372 000 kr

## 2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	🔄 Upprepad: 1 år	Planerad	10 000 kr
					<b>10 000 kr</b>

## 2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	🔄 Upprepad: 2 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Garage	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Oljetanksrum	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	5 000 kr
Målning plåttak gamla sopskåp	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	🔄 Upprepad: 1 år	Planerad	10 000 kr
					<b>36 000 kr</b>

## 2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledning	Installationer	Gas	Upprepad: 5 år	Planerad	28 000 kr
Byte bergvärmepump	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	171 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	435 000 kr
Byte cirkulationspump värme större	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	68 000 kr
Byte nyare betongkantstöd	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	28 000 kr
Byte strid sand	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	14 000 kr
Byte styrning värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	51 000 kr
Byte vattenutkastare	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 20 år	Planerad	10 000 kr
Målning skorstenar	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	111 000 kr
Målning takluckor	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Oljning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	4 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
Oljning sophussarg	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	87 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepad: 18 år	Planerad	200 000 kr
Säkerhetsbesiktning gungställning	Mark	Generellt	Upprepad: 1 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och lackning ek bröstningar skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	41 000 kr
Slipning och lackning ekdörrar lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	30 000 kr
Slipning och lackning ek skyltfönster lokaler	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	121 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	84 000 kr

**1 505 000 kr**

# Åtgärder per kategori

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



## Fasader

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Bostadshus</b>							
Byte aluminiumfönster gavel	2032	40		2	st	7 000 kr	20 000 kr
Byte garageportar	2022	30		44	m2	3 600 kr	228 000 kr
Byte hänggräna gamla sopskåp	2020	30		4	m1	600 kr	3 000 kr
Byte marmorsten sockel vid lokal	2017			2	st	8 000 kr	23 000 kr
Byte stuprör	2025	30		190	m1	600 kr	164 000 kr
Byte stuprör gamla sopskåp	2020	30		5	m1	600 kr	4 000 kr
Byte vattenutkastare	2025	20		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Lagning puts	2017			1	omg	40 000 kr	58 000 kr
Lagning sockel	2017			30	m2	1 000 kr	43 000 kr
Målning balkongdörrar	2017	8		52	st	1 800 kr	135 000 kr
Målning balkongplattor under- och översida	2017	16		278	m2	450 kr	180 000 kr
Målning balkongräcken	2025	8		267	m1	600 kr	230 000 kr
Målning dörrparti gårdsentree 2 st	2017	8		2	st	1 600 kr	5 000 kr
Målning fönster 1-luft uppg. 4-6	2017	8	2007	42	st	1 200 kr	72 000 kr
Målning fönster 1-luft uppg. 8-10	2017	8		73	st	1 200 kr	126 000 kr
Målning fönster 2-luft uppg. 4-6	2017	8	2007	78	st	2 400 kr	269 000 kr
Målning fönster 4-luft uppg. 8-10	2017	8		16	st	4 000 kr	92 000 kr
Målning fönster 5-luft uppg. 8-10	2017	8		8	st	5 000 kr	58 000 kr
Målning fönsterbleck	2017	8		360	m1	300 kr	155 000 kr
Målning galler fönster styrelselokal	2017	8		1	st	1 500 kr	2 000 kr
Målning källarfönster	2017	8		26	st	1 000 kr	37 000 kr
Målning omfattning dörr till styrelserum	2017	8		1	st	1 000 kr	1 000 kr
Målning plåt bröstning trapphusfönster	2030	8		10	m2	300 kr	4 000 kr
Målning plåttak gamla sopskåp	2020	8		8	m2	300 kr	3 000 kr
Målning puts	2025	24		2036	m2	310 kr	907 000 kr
Målning sockel	2025	12		166	m2	240 kr	57 000 kr
Målning ståldörrar gamla sopskåp	2017	8		4	st	1 500 kr	9 000 kr
Målning ståldörr barnvagnsrum	2024	8		1	st	1 500 kr	2 000 kr

Målning ståddörr gavel	2024	8	1	st	1 200 kr	<b>2 000 kr</b>
Målning ståddörr till styrelserum	2017	8	1	st	1 500 kr	<b>2 000 kr</b>
Målning ställucka	2017	8	1	st	700 kr	<b>1 000 kr</b>
Målning stålramar balkonger	2017	8	267	m1	360 kr	<b>138 000 kr</b>
Målning takfot av plåt	2025	16	219	m1	360 kr	<b>113 000 kr</b>
Målning trapphusfönster uppg. 4-6	2017	8	5	st	2 000 kr	<b>14 000 kr</b>
Slipning och lackning ek bröstningar skyltfönster lokaler	2017	4	11	m2	1 500 kr	<b>24 000 kr</b>
Slipning och lackning ekdörrar lokaler	2017	4	10	m2	1 200 kr	<b>17 000 kr</b>
Slipning och lackning ek skyltfönster lokaler	2017	4	138	m1	350 kr	<b>69 000 kr</b>
Slipning och lackning entrépartier	2017	4	28	m2	1 200 kr	<b>48 000 kr</b>
Ställning för fasadåtgärder	2017	8	2036	m2	150 kr	<b>439 000 kr</b>
Tvättning sockel marmor	2017	10	95	m1	100 kr	<b>14 000 kr</b>
Urfräsning, breddning samt applicering rörelsefog puts	2017	20	63	m1	1 000 kr	<b>91 000 kr</b>

## Installationer

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Brand</b>							
Brandskyddsåtgärder	2016			1	st	63 300 kr	91 000 kr
<b>EI</b>							
Byte äldre belysning trapphus	2016	30	1992	19	st	3 000 kr	82 000 kr
Byte äldre väggbelysning trapphus	2016	30	1992	14	st	3 000 kr	60 000 kr
Byte belysning cykelrum	2022	30	1992	7	st	3 000 kr	30 000 kr
Byte belysning elrum	2022	30	1992	5	st	3 000 kr	22 000 kr
Byte belysning garage	2022	30	1992	7	st	3 000 kr	30 000 kr
Byte belysning källargångar	2042	30	2012	41	st	3 000 kr	177 000 kr
Byte belysning källargångar	2022	30	1992	13	st	3 000 kr	56 000 kr
Byte belysning maskinrum och schakt	2022	30	1992	10	st	3 000 kr	43 000 kr
Byte belysning styrelserum	2016	30		4	st	3 000 kr	17 000 kr
Byte belysning tvättstuga	2042	30	2012	3	st	3 000 kr	13 000 kr
Byte belysning tvättstuga	2022	30	1992	4	st	3 000 kr	17 000 kr
Byte belysning undercentral	2022	30	1992	3	st	3 000 kr	13 000 kr
Byte entrebelysning lokaler	2022	30		2	st	3 000 kr	9 000 kr
Byte entrebelysning lokal the grocery	2017	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Byte fasadbelysning	2017	30	1992	14	st	3 000 kr	60 000 kr
Byte klotbelysning oljetanksrum	2022	30	1992	1	st	3 000 kr	4 000 kr
Byte klotbelysning wc	2022	30	1992	2	st	3 000 kr	9 000 kr
Byte ny belysning trapphus	2042	30	2012	11	st	3 000 kr	47 000 kr
Byte stolpbelysning mark	2022	30		2	st	6 000 kr	17 000 kr
<b>Gas</b>							
Besiktning gasledning	2020	5		1	omg	12 000 kr	17 000 kr
<b>Hiss</b>							
Byte hissmaskin	2022	30	1992	2	st	240 000 kr	690 000 kr
Byte korginredning hiss	2022	30	1992	2	st	45 000 kr	129 000 kr
Byte matta hisskorg	2022	15	1992	2	st	4 200 kr	12 000 kr
Byte styrning hiss	2022	30	1992	2	st	168 000 kr	483 000 kr

Byte tryckknappar våningsplan	2022	30	1992	8	st	2 400 kr	<b>28 000 kr</b>
Byte tryckknappsats hisskorg	2022	30	1992	2	st	12 000 kr	<b>35 000 kr</b>
Nyinstallation invändiga korgdörrar	2022			2	st	48 000 kr	<b>138 000 kr</b>
<b>Tele</b>							
Byte portkodlås	2020	20		8	st	2 400 kr	<b>28 000 kr</b>
<b>Värme</b>							
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	2016	20		216	st	1 200 kr	<b>373 000 kr</b>
Energideklaration	2018	10	2008	1	st	18 000 kr	<b>26 000 kr</b>
Injustering värme	2016	20		54	lgh	1 200 kr	<b>93 000 kr</b>
<b>Värme undercentral</b>							
Byte ackumulatortankar 500 l	2039	35	2004	4	st	40 000 kr	<b>230 000 kr</b>
Byte ackumulatortankar 500 l	2027	35	1992	2	st	40 000 kr	<b>115 000 kr</b>
Byte bergvärmepump	2025	20	2005	1	st	80 000 kr	<b>115 000 kr</b>
Byte cirkulationspump hetvattenretur	2020	15	2005	1	st	14 400 kr	<b>21 000 kr</b>
Byte cirkulationspump köldbärarsystem	2020	15	2005	1	st	25 000 kr	<b>36 000 kr</b>
Byte cirkulationspump P3	2016	15	1997	1	st	14 400 kr	<b>21 000 kr</b>
Byte cirkulationspump P4	2016	15	1997	1	st	25 000 kr	<b>36 000 kr</b>
Byte cirkulationspump värme mindre	2020	15	2005	1	st	30 000 kr	<b>43 000 kr</b>
Byte cirkulationspump värme större	2030	15	2015	1	st	35 000 kr	<b>50 000 kr</b>
Byte cirkulationspump (VVC) P2	2016	15	1992	1	st	14 400 kr	<b>21 000 kr</b>
Byte expansionskärl med pump	2032	40	1992	1	st	42 000 kr	<b>60 000 kr</b>
Byte styrning värme	2025	20	2005	1	st	24 000 kr	<b>35 000 kr</b>
Byte styrventil	2025	15	2010	1	st	5 400 kr	<b>8 000 kr</b>
Byte styrventil äldre	2016	15		1	st	5 400 kr	<b>8 000 kr</b>
Byte vägghängd elpanna 11kw	2016	25	1992	1	st	19 000 kr	<b>27 000 kr</b>
Byte värmepump	2020	15	2005	1	st	30 000 kr	<b>43 000 kr</b>
Byte värmeväxlare	2032	40	1992	1	st	60 000 kr	<b>86 000 kr</b>
<b>Vatten &amp; avlopp</b>							
Byte dräneringspump källare uppg. 4	2020	20		1	st	15 000 kr	<b>22 000 kr</b>
Byte dräneringspump källare uppg. 6	2035	20	2015	1	st	15 000 kr	<b>22 000 kr</b>
Relining avloppsrör bottenplatta	2016			1	omg	600 000 kr	<b>863 000 kr</b>
<b>Ventilation</b>							

Åtgärder bristfällig ventilation bostäder	2016			1	omg	10 200 kr	<b>15 000 kr</b>
Byte kanalfläkt oljetanksrum	2027	25		1	st	3 000 kr	<b>4 000 kr</b>
Byte luftbehandlingsaggregat tvättstugor	2016	25		2	st	70 000 kr	<b>201 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2021	6	2015	54	lgh	700 kr	<b>54 000 kr</b>
OVK-ombesiktning	2016			1	omg	5 000 kr	<b>7 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	2027	18		54	lgh	1 800 kr	<b>140 000 kr</b>
Tätning fläktkanal Rasmusons matbyrå	2016			1	st	10 000 kr	<b>14 000 kr</b>

## Invändigt

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Cykel och barnvagnsrum</b>							
Dammbindning golv	2019	10		76	m2	240 kr	26 000 kr
Målning väggar och tak	2019	20		76	m2	360 kr	39 000 kr
<b>Elrum</b>							
Målning golv	2026	20		20	m2	240 kr	7 000 kr
Målning väggar och tak	2026	20		20	m2	360 kr	10 000 kr
<b>Garage</b>							
Dammbindning golv	2019	5		40	m2	120 kr	7 000 kr
Målning golv	2021	10		25	m2	240 kr	9 000 kr
Målning väggar och tak	2026	20		65	m2	360 kr	34 000 kr
<b>Hissmaskinrum</b>							
Målning väggar, tak och golv	2019	20		16	m2	480 kr	11 000 kr
<b>Källargångar lägenhetsförråd</b>							
Målning golv	2019	10		145	m2	240 kr	50 000 kr
Målning väggar och tak	2019	20		145	m2	360 kr	75 000 kr
<b>Ojjetanksrum</b>							
Dammbindning golv	2019	5		18	m2	120 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2019	20		18	m2	360 kr	9 000 kr
<b>Styrelserum</b>							
Byte akustikskivor tak	2026	30		12	m2	480 kr	8 000 kr
Byte blandare	2022	20		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte tvättställ	2022	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Målning golv	2019	10		24	m2	240 kr	8 000 kr
Målning väggar och tak	2019	20		24	m2	360 kr	12 000 kr
<b>Trapphus</b>							
Målning trapphus	2026	20	1992	14	plan	27 000 kr	543 000 kr
Slipning marmorgolv våningsplan	2046	40		214	m2	350 kr	108 000 kr
Slipning marmor trappsteg	2046	40		250	st	600 kr	216 000 kr
<b>Tvättstuga</b>							



Byte avfuktningssaggregat	2030	30		2	st	30 000 kr	<b>86 000 kr</b>
Byte blandare	2022	20		2	st	2 400 kr	<b>7 000 kr</b>
Byte kallmangel	2035	20	2015	1	st	24 000 kr	<b>35 000 kr</b>
Byte kallmangel	2018	20	1992	1	st	24 000 kr	<b>35 000 kr</b>
Byte torktumlare	2018	15	2003	1	st	30 000 kr	<b>43 000 kr</b>
Byte torktumlare	2022	15	2007	1	st	30 000 kr	<b>43 000 kr</b>
Byte tvättmaskiner	2022	15	2007	2	st	42 000 kr	<b>121 000 kr</b>
Byte tvättmaskiner	2018	15	2003	2	st	42 000 kr	<b>121 000 kr</b>
Byte tvättställ	2022	30		2	st	3 000 kr	<b>9 000 kr</b>
Målning väggar och tak	2026	20		32	m2	360 kr	<b>17 000 kr</b>
<b>Undercentral</b>							
Målning golv	2019	10		25	m2	240 kr	<b>9 000 kr</b>
Målning väggar och tak	2019	20		25	m2	360 kr	<b>13 000 kr</b>
<b>Wc</b>							
Byte blandare	2022	20		2	st	2 400 kr	<b>7 000 kr</b>
Byte handfat	2022	35		2	st	4 200 kr	<b>12 000 kr</b>
Byte wc-stol	2022	30		2	st	4 800 kr	<b>14 000 kr</b>
Målning tak	2022	20		2	st	1 500 kr	<b>4 000 kr</b>

## Lokaler

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Lokal frisör</b>							
Byte belysning	2022	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Byte belysning nyare lokal frisör	2042	30		5	st	3 000 kr	22 000 kr
Byte blandare	2022	20	1992	1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte handfat	2022	30	1992	1	st	4 200 kr	6 000 kr
Byte klotbelysning lokal frisör	2022	30		2	st	3 000 kr	9 000 kr
Byte plastmatta golv wc	2022	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Byte skåp pentry	2025	25		1	st	15 000 kr	22 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	2016	20		2	st	1 200 kr	3 000 kr
Byte wc-stol	2022	30	1992	1	st	4 800 kr	7 000 kr
<b>Lokal money penny</b>							
Byte belysning	2022	30		3	st	3 000 kr	13 000 kr
Byte blandare	2022	20		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte handfat	2030	30		1	st	4 200 kr	6 000 kr
Byte skåp pentry	2025	25		1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	2016	20		2	st	1 200 kr	3 000 kr
Byte wc-stol	2030	30		1	st	4 800 kr	7 000 kr
<b>Lokal polyamp</b>							
Byte belysning	2022	30		11	st	3 000 kr	47 000 kr
Byte blandare	2022	20		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte handfat	2022	30		1	st	4 200 kr	6 000 kr
Byte skåp pentry	2025	25		1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	2016	20		2	st	1 200 kr	3 000 kr
Byte wc-stol	2022	30		1	st	4 800 kr	7 000 kr
<b>Lokal rasmusons matbyrå</b>							
Byte belysning	2022	30		2	st	3 000 kr	9 000 kr
Byte blandare	2030	20		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte handfat	2030	30		1	st	4 200 kr	6 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	2016	20		1	st	1 200 kr	2 000 kr

Byte wc-stol	2030	30	1	st	4 800 kr	<b>7 000 kr</b>
<b>Lokal thaimassage</b>						
Byte belysning	2022	30	2	st	3 000 kr	<b>9 000 kr</b>
Byte blandare	2030	20	1	st	2 400 kr	<b>3 000 kr</b>
Byte duschblandare	2022	20	1	st	2 400 kr	<b>3 000 kr</b>
Byte handfat	2030	30	1	st	4 200 kr	<b>6 000 kr</b>
Byte plastmatta wc	2022	20	1	st	3 000 kr	<b>4 000 kr</b>
Byte skåp pentry	2025	25	1	st	25 000 kr	<b>36 000 kr</b>
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	2016	20	4	st	1 200 kr	<b>7 000 kr</b>
Byte wc-stol	2030	30	1	st	4 800 kr	<b>7 000 kr</b>
Målning väggar och tak	2022	20	1	st	3 000 kr	<b>4 000 kr</b>
<b>Lokal the grocery</b>						
Byte belysning	2022	30	8	st	3 000 kr	<b>35 000 kr</b>
Byte blandare	2030	20	3	st	2 400 kr	<b>10 000 kr</b>
Byte handfat	2030	30	1	st	4 200 kr	<b>6 000 kr</b>
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	2016	20	10	st	1 200 kr	<b>17 000 kr</b>
Byte wc-stol	2030	30	1	st	4 800 kr	<b>7 000 kr</b>

## Mark

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Generellt</b>							
Beskärning träd	2016	5		1	st	2 500 kr	<b>4 000 kr</b>
Byte äldre betongkantstöd	2018	30		35	m1	600 kr	<b>30 000 kr</b>
Byte betongplattor	2045	30	2015	280	m2	1 080 kr	<b>435 000 kr</b>
Byte gungställning	2030	30		1	st	30 000 kr	<b>43 000 kr</b>
Byte leksand	2018	2		3	m2	600 kr	<b>3 000 kr</b>
Byte nyare betongkantstöd	2045	30	2015	33	m1	600 kr	<b>28 000 kr</b>
Byte strid sand	2020	5	2015	16	m2	360 kr	<b>8 000 kr</b>
Lagning betongmur mot gård	2018			1	omg	4 500 kr	<b>6 000 kr</b>
Lagning trappa mot gård	2018			1	omg	1 500 kr	<b>2 000 kr</b>
Målning cykelställ	2025	8		2	st	1 000 kr	<b>3 000 kr</b>
Oljning gungställning	2018	3		12	m1	120 kr	<b>2 000 kr</b>
Oljning sandlådesarg	2018	3		8	m1	120 kr	<b>1 000 kr</b>
Oljning sophussarg	2018	3		6	m1	120 kr	<b>1 000 kr</b>
Omläggning av asfalt	2035	30		194	m2	420 kr	<b>117 000 kr</b>
Säkerhetsbesiktning gungställning	2016	1		1	st	4 000 kr	<b>6 000 kr</b>
Tvättning betongmur mot gård	2018	4		11	m2	120 kr	<b>2 000 kr</b>
Tvättning och målning betongmurar gavlar	2018	4		25	m2	420 kr	<b>15 000 kr</b>

## Tak

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Bostadshus</b>							
Byte äldre frånluftsfläkt tak	2016	25		1	st	7 200 kr	10 000 kr
Byte frånluftsfläktar tak	2029	25		5	st	7 200 kr	52 000 kr
Byte skivtäckt plåttak	2041	40		1408	m2	2 400 kr	4 858 000 kr
Byte skyddsräcke runt takluckor	2041	40		7	st	5 000 kr	50 000 kr
Byte stor frånluftsfläkt tak	2029	25		1	st	18 000 kr	26 000 kr
Byte takbryggor	2041	40		95	m1	2 040 kr	279 000 kr
Byte takluckor	2041	40		7	st	5 400 kr	54 000 kr
Byte takstegar	2041	40		23	m1	2 040 kr	67 000 kr
Komplettering huvar avluftningsrör	2016			23	st	700 kr	23 000 kr
Målning skivtäckt plåt med Noxyde	2021	40		1408	m2	720 kr	1 457 000 kr
Målning skorstenar	2021	8		32	st	1 500 kr	69 000 kr
Målning takluckor	2021	8		7	st	500 kr	5 000 kr
Säkerhetsbesiktning tak	2016	5		1	st	6 000 kr	9 000 kr
Takfotsställning vid målning tak	2021	20		1408	m2	150 kr	304 000 kr

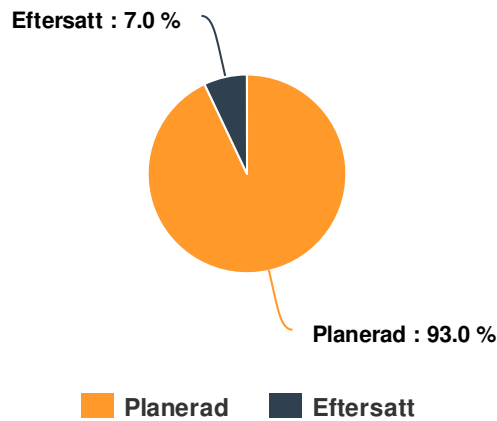
## Ekonomisk Analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

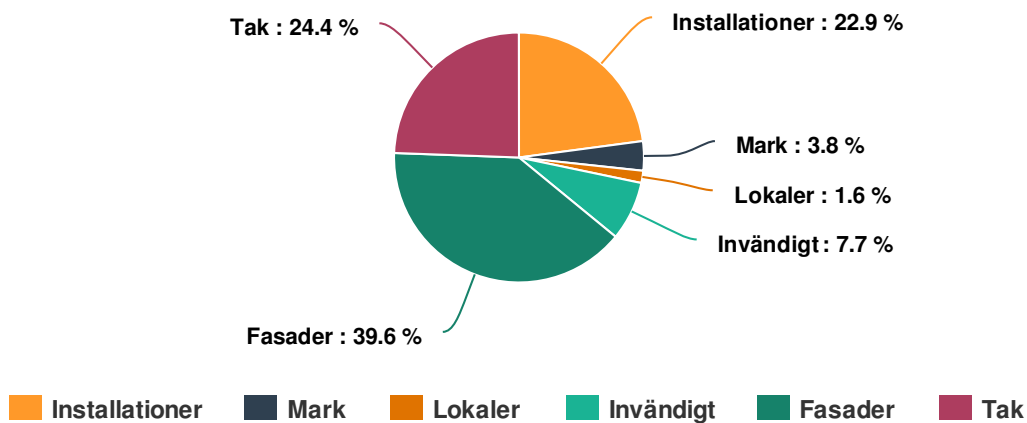


Underhållskostnad per år	1 105 200 kr
Underhållskostnad BOA per år	370 kr / m <sup>2</sup>
Underhållskostnad LOA per år	1760 kr / m <sup>2</sup>
Underhållskostnad baserat på status	Inkl (25%)

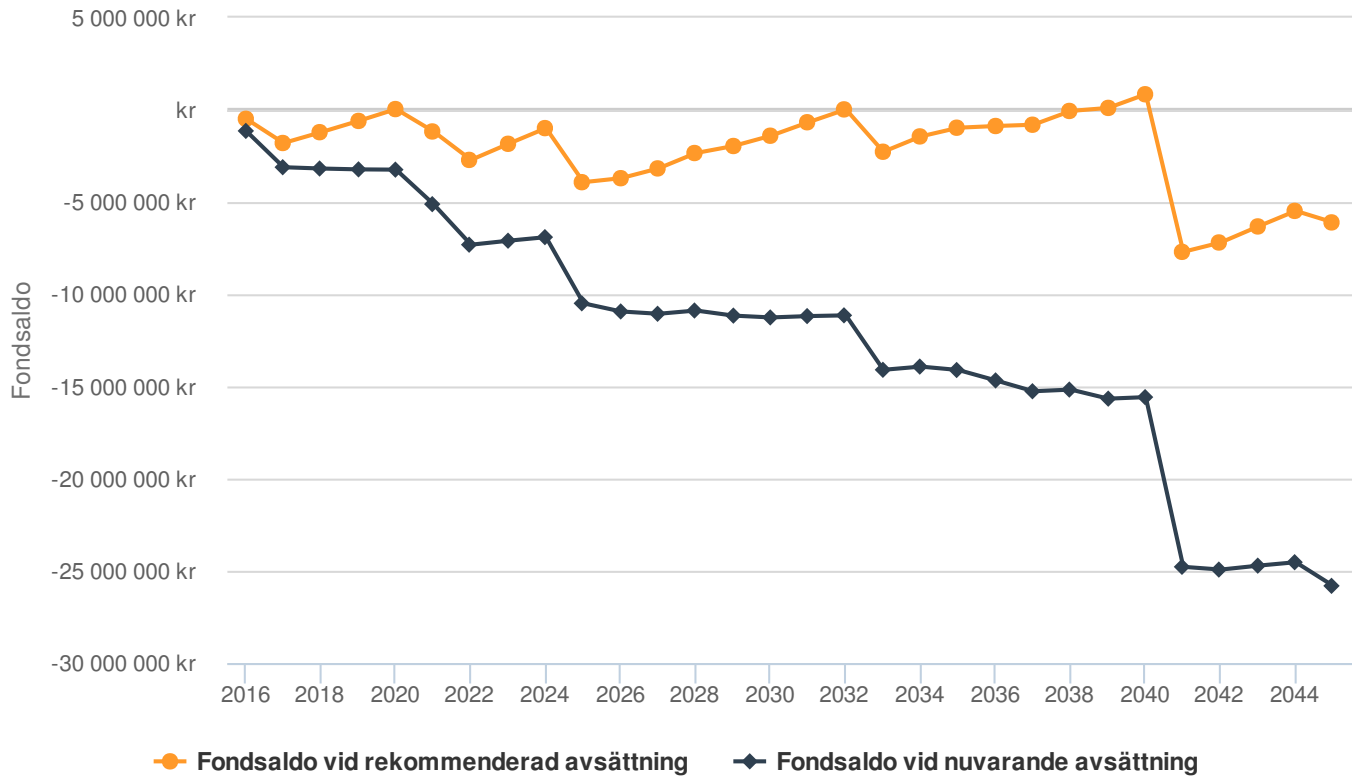
## Underhållskostnad baserat på status



## Underhållskostnad baserat på kategorier



## Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	75 kr / m <sup>2</sup>
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	295 kr / m <sup>2</sup>
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	880 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	222 918 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	653 499 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

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

## Göteborg

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

[www.sustend.se](http://www.sustend.se)