



# Brf Betula i Kungsbacka

## Kungsbacka

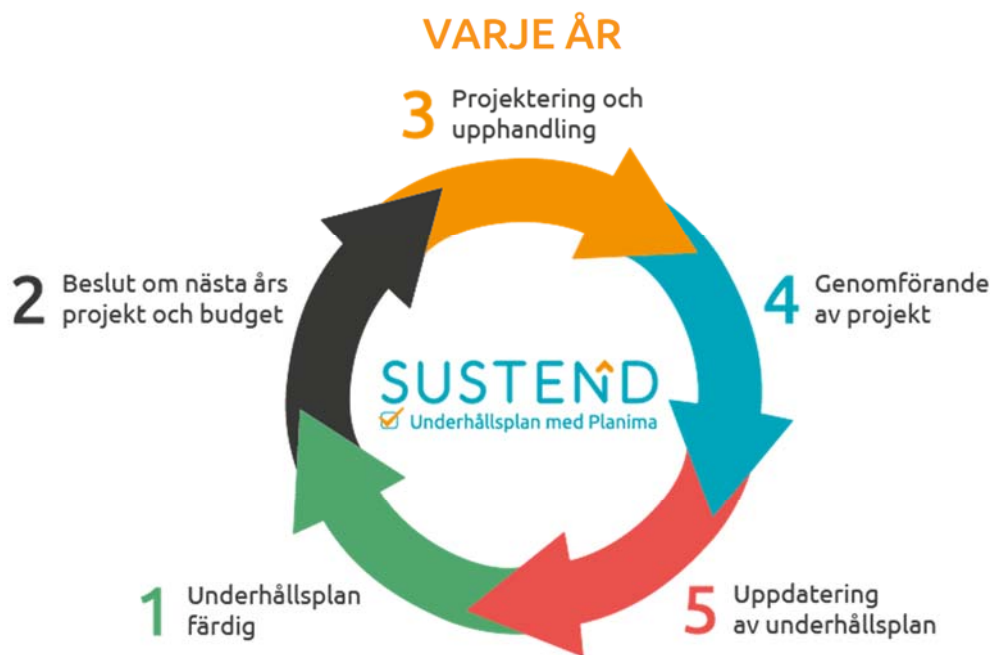
**2017-09-06**

[www.sustend.se](http://www.sustend.se)  
© Sustend AB 2017

## Arbeta framgångsrikt med Sustend Underhållsplan!

### DIREKT NÄR NI FÅTT UNDERHÅLLSPLANEN

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



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



# SAMMANFATTNING

Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

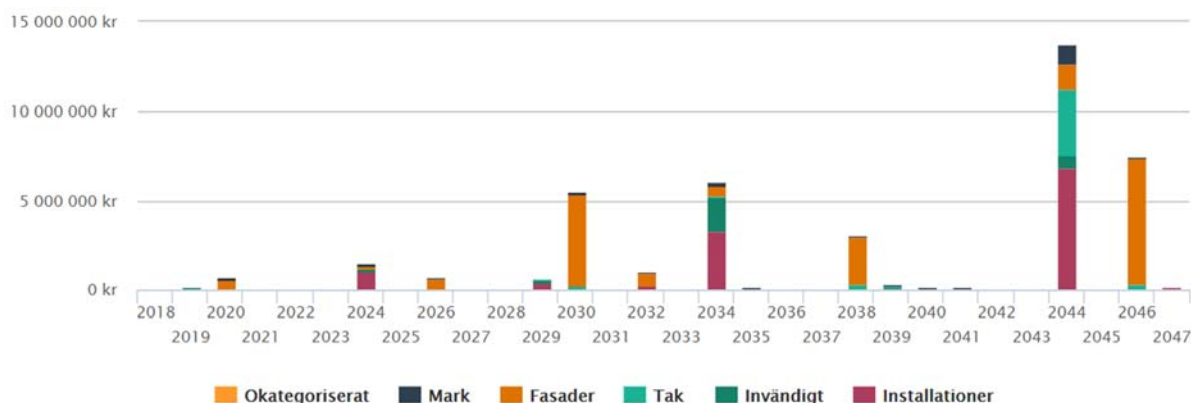
## NUVARANDE STATUS



*Fastigheten är i mycket gott skick. Goda förutsättningar finns för att bibehålla fastighetens goda bestånd i långa tider framöver.*

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

## KOMMANDE ÅTGÄRDER



### Rekommenderade projekt

|      |                            |
|------|----------------------------|
| 2018 | Mark och energideklaration |
| 2019 | Mark och invändigt         |
| 2020 | Mark och fasader           |

### Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

## EKONOMI

### Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 1 450 000 kr/år

Nuvarande: 306 600 kr/år



## INNEHÅLL

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUKTION .....</b>                                | <b>1</b>  |
| BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING? .....             | 1         |
| SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA? .....                  | 5         |
| METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN ..... | 6         |
| <b>DEL 1 - GUIDE .....</b>                               | <b>8</b>  |
| INFORMATION OM FASTIGHETEN.....                          | 8         |
| HISTORIK .....                                           | 10        |
| BESIKTNINGSRAPPORT .....                                 | 11        |
| AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....             | 43        |
| EKONOMISKANYCKELTAL .....                                | 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, tvärt emot vad många tror, inte enbart ett dokument eller ett IT-system. Det innebär snarare ett arbetssätt som genomsyrar hela förvaltningen. Genom att arbeta aktivt med underhållsplaneringen som grund kan fastighetsägaren planera långsiktigt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande vilket ger ett antal fördelar.



## DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

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

## VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

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



## VAD SÄGER LAGEN?

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

### Bostadsrättslagen

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

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

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

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

### Plan- och bygglagen (PBL)

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

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

### Boverkets Byggregler (BBR)

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

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



## FLER VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

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

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

- **Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)** - Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras och uppdateras årligen.
- **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)** - OVK-besiktning ska utföras i samtliga flerbostadshus och lokaler. Intervallet mellan besiktningen skiljer sig beroende på vilket ventilationssystem fastigheten har.
- **Lekplatsbesiktning** - Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.
- **Taksäkerhet** - Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av sakkunnig i taksäkerhet, vilka kan hittas på: [www.taksakerhet.se](http://www.taksakerhet.se).
- **Besiktning av hissar** - För att fastighetens hissar ska få användas, krävs att de besiktigas eller kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.
- **Energideklaration** - Enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska energideklaration utföras var 10:e år.
- **Radonmätning** - Regeringen har satt upp ett mål om att radonhalten i alla bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m<sup>3</sup> luft. Radonmätare kan beställas via kommunens miljökontor eller direkt från ett mätlaboratorium.
- **PCB-inventering** - Samtliga byggnader uppförda 1956-1969 ska vara inventerade och sanerade senast den 30 juni 2016. Tillsynsmyndigheten, i regel kommunen, har ett visst utrymme för att ge dispenser från tidsgränserna för sanering.
- **Brandskyddskontroll och täthetsprovning av eldstäder** - Eldstäder ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, vilket är något som fastighetsägaren beställer. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkanalerna för att kontrollera tätheten.
- **Besiktning av tryckkärl** - Vissa tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.
- **Besiktning av gasledningar** - Ledningarna bör täthetsbesiktigas vart femte år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.
- **Is och snö på tak** - Det är fastighetsägarens ansvar att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats.





## SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

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

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

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

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

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

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

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

**Läs mer på vår hemsida:**

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)



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

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

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



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



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



**Leverans** - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas. Där är det enkelt att redigera, lägga till och ta bort samt analysera ekonomiska aspekter. Det är även möjligt att exportera planen till Excel eller PDF om så önskas.



**Presentation** - Byggkonsulten som ansvarar för er plan kommer 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 augusti månad 2017. Planen startar 2018-01-01 och sträcker sig 30 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet. Innehållet är uppdelat i:

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

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

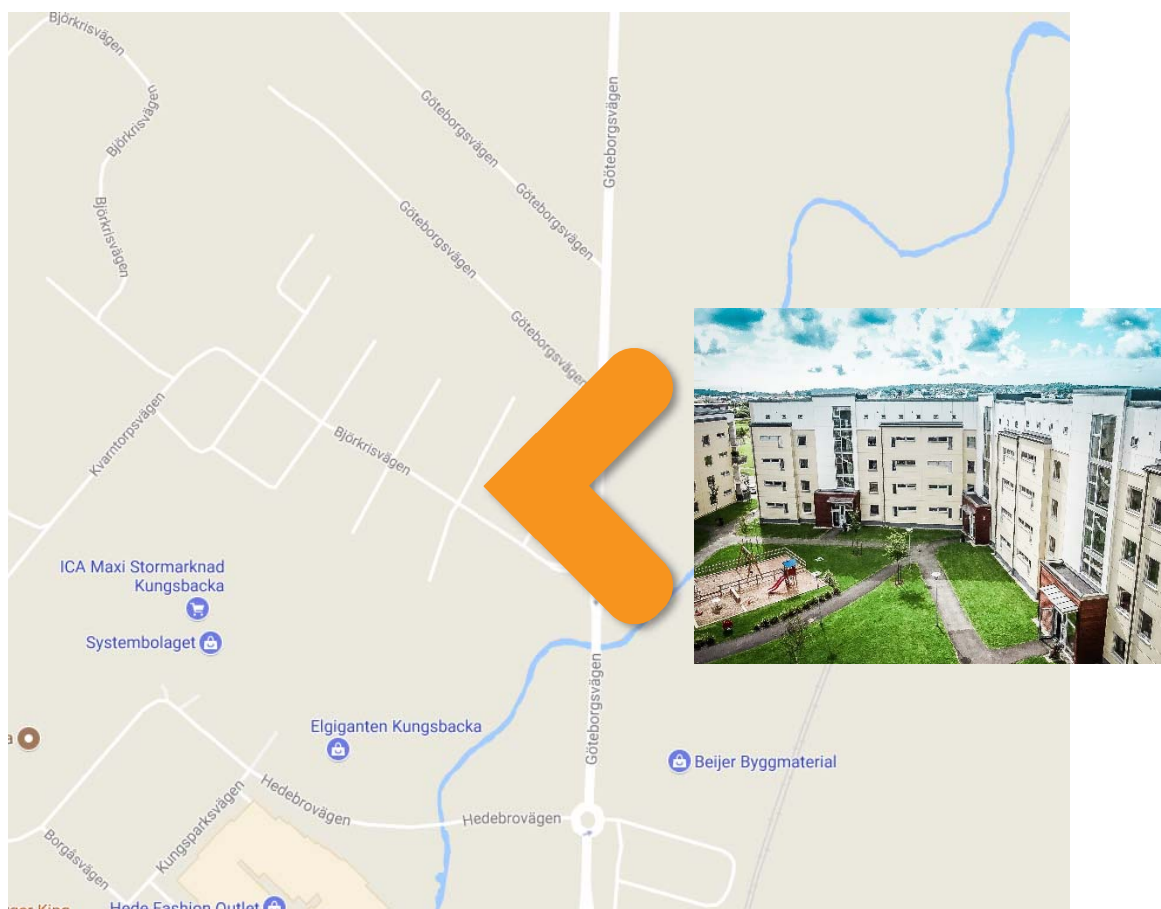
Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den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



## DEL 1 - GUIDE

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

### INFORMATION OM FASTIGHETEN



|                      |                                                                                      |                       |                      |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Fastighetsbeteckning | Skårby 3:43                                                                          |                       |                      |
| Adress               | Björkrisvägen 11-17, Mor Albertinas väg 2-6, Mor Brittass väg 1-7, 434 60 Kungsbacka |                       |                      |
| Byggår               | 2014                                                                                 |                       |                      |
| Antal lägenheter     | 115 st                                                                               | Total boarea (BOA)    | 7 054 m <sup>2</sup> |
| Antal lokaler        | 0 st                                                                                 | Total lokalarea (LOA) | 0 m <sup>2</sup>     |



**KORT BESKRIVNING**

Fastigheten består av tre bostadshus, en innergård samt en sophusbyggnad.

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| Grund             | Kohesionspålad betongplatta.                                |
| Stomme            | Betong.                                                     |
| Fasader           | Prefabricerade betongelement .                              |
| Tak               | Papp (Bostadshus).<br>Bandtäckning av plåt (Entréer m.m.).  |
| Ventilation       | Mekanisk frånluft (F).                                      |
| Värme             | Vattenburen fjärrvärme.                                     |
| Vatten och avlopp | Avloppsrör av plast. Varm- och kallvattenledningar av stål. |
| El                | Egna elmätare för lägenheter.                               |

**ARKITEKTUR**

Trevliga bostadshus i en stil som närmast kan beskrivas som nyfunktionalism. Lägenheterna är moderna och komfortabla. Ljusinsläpp, funktionalitet och möjlighet till samvaro och utevistelse har också varit viktiga i formgivningen, vilket också syns i planeringen av hela området. Fönsterpartierna är generösa och balkongerna rymliga, allt för att de boende ska kunna njuta av dagsljuset.

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 | Tengbomgruppen AB |
|----------|-------------------|





## HISTORIK

Nedan följer en kronologisk sammanställning av de större underhållsåtgärder som genomförts på fastigheten. Den grundar sig på information som erhållits från fastighetsägaren. För att kunna bedriva ett framgångsrikt underhållsarbete är det viktigt att denna historik hålls uppdaterad kontinuerligt, minst på årlig basis. På så vis kan framtida beslutsfattare se vad som gjorts och när, och på så vis bättre kunna planera framåt.

| År | Underhållsåtgärder              |
|----|---------------------------------|
|    | Inga underhållsåtgärder utförda |



## BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningsrapporten beskriver fastighetens status och underhållsbehov uppdelat på dess olika delar. Iakttagelser redovisas enkelt och tydligt med ord och bild. Kapitlet syftar till att skapa förståelse och ge en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som redovisas senare i Del 2 - Underhållsplan.

### MARK



*Fastighetens markanläggning är en mycket viktig del av helheten, men dock ofta nedprioriterad till förmån för byggnaderna. Här ska människor och varor kunna transporteras säkert till och från huset och erbjuda en trivsamt miljö för dem som vill njuta av den friska luften.*

### MARKYTOR



De markytor som tillhör föreningen utgörs av asfalt och gräsytor. Gräsyterna sköts löpande och är därför inte en del i den här underhållsplanen.

### INNERGÅRD



Den härliga innergården är rymlig och ger plats åt de boende att umgås. Även barnens behov inryms med gungor, sandlåda och annan lekutrustning.





De asfalterade ytorna är jämna och fina. Omläggning är aktuell först efter 30 år och åtgärd ligger inlagd i planen år 2044.

## LEKUTRUSTNING



Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen 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 gjort vad man kunnat för att förhindra skador.



Samtliga delar av lekutrustningen är i gott skick. För att bibehålla ett gott skick målas och laseras berörda delar. Lekplatsens förväntade livslängder på vardera utrustning återfinns i Del 2 av underhållsplanen.







Runt gungställningen och lekställningen finns falldämpande sand, så kallad strid sand. Byte sker vart femte år av hygieniska skäl. Leksanden i sandlådan byts vart annat år.



Staketet och träsargen runt lekplatsen behöver återkommande oljas för att hållas i gott skick. Detta planeras för nästkommande år.

## MILJÖHUS



På gården finns ett miljöhus som uppvisar ett gott skick.





Den liggande träpanelen är laserad och i gott skick. Här bör lasering ske vart sjätte år för att skydda träet och bibehålla det goda skicket.



Dörren till miljöhuset är av galvaniserat stål, ur underhållssynpunkt ett utmärkt material som är underhållsfritt, därav tas den inte med i planen.



Taket är belagt med sedum, ett mycket miljövänligt val som ger ren luft samtidigt som det är trevligt att titta på. Beläggningen hjälper även till att isolera byggnaden. Livslängden är lång, bortåt 40 år kan påräknas, detta förutsätter dock att leverantörens anvisningar om det löpande underhållet följs.

Krönplåten längs med taket målas först efter 16 år. När den väl har platsmålats har målningen ett tätare intervall, därav återkommer åtgärden vart åttonde år.





## ÖVRIGA DETALJER



Både ytan utanför miljöhusen och uteplatserna är belagda med betongplattor. Plattor står sig i 30 år innan åtgärd i form av byte är aktuellt. Med tiden ökar sättningen i marken, vilket påverkar läggningen och skapar ojämnheter. Detta i sin tur skapar snubbelrisker och en asymmetrisk läggning. En justering av de stenlagda ytorna ligger inlagd i planen vart tionde år.



På innergården finns fasta möbler i form av en sittgrupp och separata bänkar. Dessa är lackade och en aning slitna, varför de nu behöver slipas och lackas för att behålla ett gott skick. Efter 20 år behöver träet bytas ut.



Papperskorgen är i lackad stålplåt och har en beräknad livslängd på 15 år.







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



Samtidigt som asfalten läggs om byts även samtliga betongkantstöd ut. Då blir helhetsintrycket snyggt och prydligt och en fröjd för de boende att spatsera runt i området. Genom att samköra omläggning och byte av kantstenar erhålls dessutom ett lägre totalpris.



De galvaniserade cykelställena är i gott skick och har en livslängd som sträcker sig utanför underhållsplanens 30-åriga horisont.





## 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



Bostadshusens fasader består utav målade betongelement samt platsmålade fasadskivor utav fibercement. Färgen täcker bra och de olika kulörerna ger ett trevligt intryck och skapar en harmonisk känsla. Med tiden slits färglagret och täckningen blir tunn vilket då gör att betongen inte skyddas mot fukt i samma utsträckning. Målning är det som då krävs vilket är lämpligt att utföra vart 16:e år.



Delar av fasaden består av fibercementskivor. De är platsmålade och bedöms klara sig i 16 år innan de målas, ett intervall som är återkommande.





Mellan betongelementen finns mjukfogar. De är till för att ta upp de rörelser som uppstår. Med tiden torkar fogen och spricker, vilket gör att vatten kan tränga in i ytterväggen med skador som följd. I samband med varje målning ersätts därför samtliga mjukfogar.



På flera ställen på fasaderna förekommer tydliga färgskiftningar. Antagligen har bättringsmålning utförts av entreprenören vid något tillfälle. Dessa påverkar enbart estetiskt och inte funktionsmässigt. Ifall bättringsmålning skulle utföras återigen finns risken att det skulle bli mer flammigt och att det drar ner det estetiska intrycket ännu mer.

## SOCKEL



Sockeln är en utsatt del av byggnaden som får motstå högt slitage både mekaniskt och fuktmässigt. Sockeln är målad och målas om dubbelt så ofta som övrig fasad.

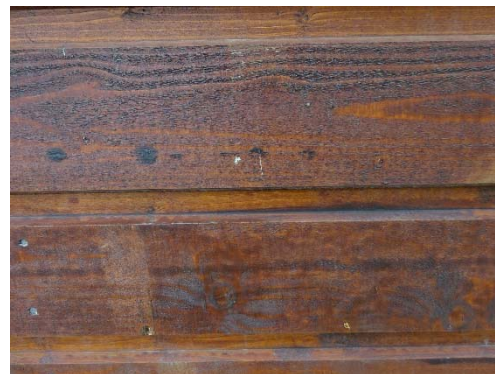




## ENTRÉER



Entrépartierna är stora och av aluminium. Här har vi härliga fönsterpartier med mycket ljusinsläpp. Samtliga är försedda med automatiska dörröppnare, vilket ger ökad komfort och ger ett mindre slitage på dörrarna. Livslängden bedöms uppgå till omkring 40 år, varför bytet hamnar utanför denna plan. Någon målning bedöms inte heller behövas inom denna period.



Entrépartierna är inklädda med liggande träpanel som är laserad. Skicket är gott. Lasering bör utföras vart sjätte år för att skydda träet ordentligt.



Taken till entréerna har en ovansida av plåt. Plåten målas efter 16 år och sedan återkommande vart åttonde år.







Entréburspråkens tak är belagda med papp som läggs om i samband med övrig papp. En livslängd beräknas även här till 30 år.

## FÖNSTER



Fönstren är sidohängda inåtgående 3-glasfönster med en utvändig ram av aluminium. Med avseende på både aluminium som material och den valda kulören bedöms inte någon utvändig målning behövas under de närmaste 30 åren. För att samtliga fönster ska fortsätta hållas i ett enhetligt gott skick, planeras det för en justering och smörjning vart tionde år samt byte av tätningslister vart 20:e år.



## BALKONGER



Balkongerna består av en betongplatta med räcken och fronter av aluminium. Livslängden bedöms till över 30 år innan målning eller ett helt byte kan bli aktuellt, varför detta ej är med i planen.



Betongplattorna är obehandlade. Detta beror på att de teoretiskt är projekterade att klara sig omkring 40 år, vilket dock baseras på att alla förhållanden var optimala vid produktionen. Erfarenhetsmässigt finns det mycket pengar att spara på att skydda betongen mot karbonatisering genom målning. Desto förr det görs desto bättre. Då det är en långsiktig förebyggande åtgärd, läggs det dock in vid nästa tillfälle som ställningar finns på plats.

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





*Exempel på skadad balkong. OBS! Annat objekt!*

Den gamla villfarelsen att betong är underhållsfritt, har därför med åren fått se sig besegrad av naturens faktum. Med relativt enkla medel kan man 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 förebyggs.



## PLÅT



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

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



Samtliga fönsterbleck är av plåt och deras färglager har en beräknad livslängd på 16 år, varefter de målas, en åtgärd som sedan återkommer vart åttonde år.





## FASADSTÄLLNING



OBS! Annat objekt!

I och med att fasad- och takarbeten kommer utföras så krävs byggnadsställning för att entreprenören skall kunna utföra dessa arbeten i enlighet med arbetsmiljöverkets krav. Dessa kostnader är lätta att missa men väldigt viktiga att ha med i kostnadsberäkningen för kommande projekt. Uppskattad kostnad för byggnadsställning finns med i Del 2 av underhållsplanen.

## ÖVRIGA DETALJER



Vattenutkastarna har en beräknad livslängd på 30 år varefter de byts.



## TAK



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

## TAKBELÄGGNINGAR



Taken på bostadshusen är låglutande och täckta med papp. Rättare sagt är det ingen papp alls eftersom dagens takpapp består av bärande glasfiberväv och olika skikt av bitumenprodukter och stenkross på ytan. Benämningen papp hänger dock fortfarande med, vilket nästan är lite synd eftersom namnet inte ger ett så beständigt och bra intryck av materialet som det faktiskt är. Runt 30 år kan nämligen förflyta i ur och skur och brännande sol innan materialet ger upp och behöver bytas.

## TAKSÄKERHET



Taksäkerheten är gjord av galvaniserat stål. Den består av gångbryggor, räcke runt uppstigningsluckan,nockräcke samt ett kombinerat snörasskydd med fotstöd. Livslängden är 30 år och byts i samband med att taket läggs om.

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



Fläkthuvorna förväntas målas under garantitiden då färgen har börjat flagna på flera av huvorna.

Ventilationshuvorna målas efter 16 år och byts sedan ut sin helhet i samband med att taket läggs om.



Längs taken löper en krönplåt och skyddar konstruktionen mellan tak och fasad och är fabriksmålad. En livslängd på 16 år påräknas varpå den målas och sedan byts den i sin helhet i samband med att takpappen byts.



## INVÄNDIGT

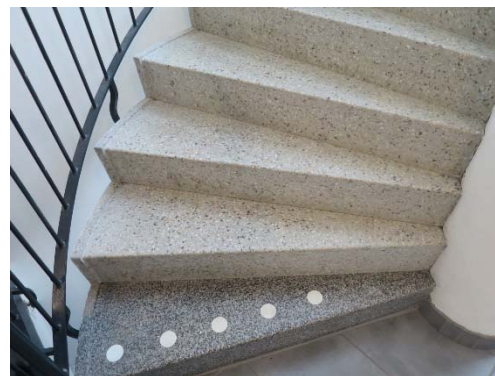
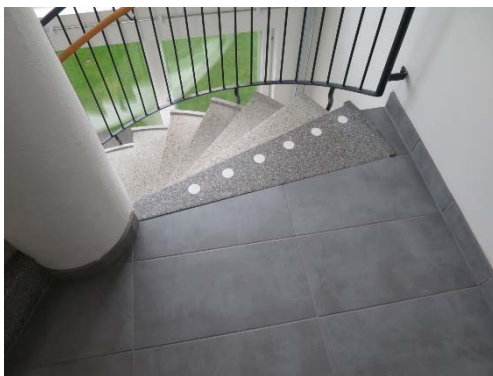


*De som bor eller arbetar i fastigheten får förmånen att njuta av dess inre. Här finner man lägenheter, lokaler och ofta en uppsjö av olika utrymmen som inte är lika välbesökta, såsom förråd och vindar. I underhållsplanen ingår dock enbart de allmänna invändiga utrymmena.*

### ENTRÉER OCH TRAPPHUS



Entréerna och trapphusen är ljusa och fräscha. De har ett generöst insläpp av dagsljus tack vare de stora glaspartierna. De målade väggarna uppvisar ett gott skick, ett lämpligt intervall på återkommande målning är 20 år. Golven är klädda med klinkerplattor vilket är ett bra materialval som är lätt att hålla rent och inte kräver något planerat underhåll under de 30 åren som underhållsplanen sträcker sig. Klinkerytorna bör dock hållas under uppsikt i fogar och övergångar som en del av det löpande underhållet för fastigheten.



Trappstegen består av cementmosaik, en mycket tålig beläggning som är relativt underhållsfri. Bortsett från löpande underhåll i form av polering kan ytorna vid behov slipas. Inget som görs varje dag, utan en åtgärd efter i snitt 40 år då trappstegen är så nötta att vanlig polering och löpande underhåll inte räcker till. Slipning av stenen hamnar dock bortanför underhållsplanens tidshorisont.







Förslagsvis monteras skyddslister av plåt på hörnen i entréerna eftersom dessa är mycket utsatta och lätt blir nötta på kort tid. Åtgärden finns inlagt i underhållsplanen som aktuellt att genomföra.



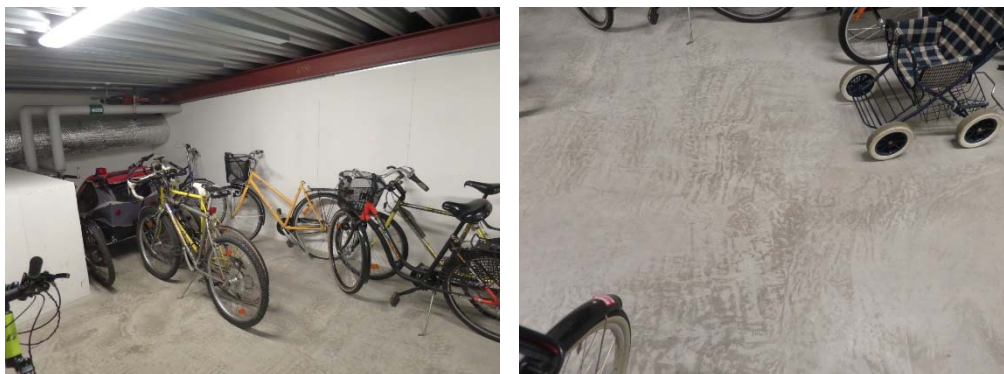
Postboxarna i entréerna eliminerar behovet av brevinkast i lägenhetsdörrarna. Postutdelningen kan också ske effektivare med mindre trafik i trapphusen vilket minskar slitage på både brevbärare och hus. Postboxen byts efter 30 år.



De ljudabsorberande plattor som till stor del klär takytorna bör inte målas utan byts helt enkelt ut då de uppnått en ålder på 30 år. Efter den tiden har det oftast uppkommit märken och revor efter alla års byten av ljuskällor samt att plattorna då har samlat på sig såpass mycket damm och partiklar att deras brandbeständighet och ljudabsorberande funktioner inte längre är acceptabla.



## VINDSUTRYMMEN



Eftersom källare saknas finns samtliga övriga utrymmen på vindsplanet i varje huskropp. Till dessa utrymmen hör lägenhetsförråd, teknikrum, styrelserum och cykelrum. Golven i dessa utrymmen består utav dammbunden betong. Dammbindning föreslås ske vart femte år framledes. 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.

Väggarna är målade och uppvisar ett gott skick. Vart 20:e år återkommer målning för dessa utrymmen. Taken är klädda med plåt vilken inte har något planerat underhållsbehov under lång tid framöver.

## MILJÖRUM



De invändiga ytskikten i miljörummen är som förväntat i gott skick. I ena miljörummet är taket och väggarna täckta med skivor, vilket innebär att något underhåll inte behövs. I det andra är väggarna målade. På golven rekommenderas en dammbindning, vilket kommer minska betongens absorptionsförmåga och gör golvet lättare att hålla rent samt minskar risken för odörer.



## INSTALLATIONER



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

## VÄRME



Fastigheten värms med fjärrvärme. Ifrån en undercentral i varje huskropp leds värmen till radiatorerna i lägenheterna och i de allmänna utrymmena. Värmepumparna är tryckstyrda, vilket betyder att de anpassar värmebehovet och sparar därmed energi och ökar komforten. Samtliga komponenter i undercentralen som är föreningens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris.



För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler, som reglerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på max 20 år, varefter de inte har någon värmereglerande funktion kvar. När termostaterna väl byts ut, bör också en injustering av värmesystemet göras. Det innebär att alla lägenheternas värmetillförsel balanseras in igen så att den balans som ursprungligen var tänkt återställs. Detta ger en bättre komfort och kan även sänka energiförbrukningen.



## ENERGIDEKLARATION

Energideklaration är ej utförd för fastigheten. Enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska detta finnas. 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



Fastigheten är försedd med mekanisk frånluftsventilation (F). Det innebär att friskluften kommer in via ventiler i fönstren, så kallade spaltventiler. Luften sugas sedan ut med hjälp av frånluftsfläktar på vinden via ventilationsdon i badrum och alliancefläktar i köken. Luften som lämnar lägenheterna passerar sedan en värmepump i ventilationsaggregatet som tar till vara på den uppvärmda luften och använder energin till att värma upp vatten.

För detta system krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart sjätte år, vilket läggs in i planen. Vart 18:e år är det av brand- och hygieniska skäl lämpligt att rensa frånluftskanalerna från det fett, damm och andra partiklar som samlas under årens lopp. På så vis uppnås ett bättre flöde i anläggningen och förutom de säkerhetsmässiga aspekterna kan även en lägre energiförbrukning uppnås.





**VATTEN**

Vattenledningarna är av stål. Livslängden är lång, bortåt 50 år kan påräknas. Åtgärd hamnar således bortanför planens 30-åriga tidshorisont.

**AVLOPP**

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



## EL



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





De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. Flertalet armaturer är av typen LED och har en livslängd på 10 år. När övriga armaturer byts, byts dessa också till LED vilka är de mest energisnåla och kräver minst av den löpande förvaltningen.



## HISS



Varje trapphus är utrustat med varsin linhiss. Hissmaskin sitter i hisschaktet och styrningen sitter vid sidan av hissen. Allt håller under en lång tid framöver, men finns med i planen för att ekonomisk beredskap ska finnas när det behöver bytas. Golven i hissarna är belagda med plastmattor som med tiden slits och kräver ett tätare bytesintervall än övriga hisskomponenter. Samtliga hissar finns noterade med bytesintervall och kostnader i Del 2 av underhållsplanen.

## TELE



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





## BYGGFEL OCH GARANTIÄRENDEN



*Ibland blir det fel. Beroende på ett antal faktorer så kan det vara så att entreprenören fortfarande ansvarar för att åtgärda felet. I detta avsnitt sammanfattar vi de åtgärder som vi anser rymms inom entreprenörernas garantiåtagande. På så vis blir det enkelt att starta garantiprocessen.*

### BYGGFEL 1



Längst upp i trapphusen i en av huskropparna har de yttersta plattorna under räcket inget understöd. Detta fel uppdagades på slutbesiktningen men uppenbarligen har ingen åtgärd skett. Föreningen kan nu, om så önskas, påkalla en efterbesiktning i samband med garantibesiktningen.

### BYGGFEL 2



I samtliga trapphus saknas understöd för den sista biten av klinkerplattorna innan de möter trappstegen. Detta innebär att plattorna här blir väldigt sköra vilket kan leda till att klinkerplattorna spricker med tiden.



**BYGGFEL 3**

I taket högst upp i flertalet trapphus saknas fog i skarvarna mellan elementen. Detta ger ett något oproffsigt och ofärdigt intryck. Eftersom dessa fel borde uppdagats på slutbesiktningen så är detta inte ett garantiärende utan istället ett bygghelt som nu kan åtgärdas av föreningen om en konsekvent estetik i trapphusen önskas.

**BYGGFEL 4**

Avtappningsröret från varmvattenberedaren i fastighetsförrådet är inte kopplat till brunnen som är belägen mitt i rummet. Fallet på golvet sker inte heller mot brunnen varför det vatten som droppar ur röret samlas intill väggen. På sikt kommer detta leda till följdskador.



**GARANTIÄRENDE 1**

Till följd av fastighetens rörelser har sprickor uppstått både invändigt och utvändigt. Detta är naturligt på nybyggda fastigheter då huset "sätter sig" med tiden. Det som egentligen händer är att virke och material torkar och vrider på sig något vilket orsakar dessa sprickor. Ett vanligt förekommande garantifel som bör tas upp vid garantibesiktningen och sedan avhjälpas av entreprenören.

**GARANTIÄRENDE 2**

På andra våningen i trapphus nummer fem har en klinkerplatta spruckit. Detta är ett garantifel som bör tas upp vid garantibesiktningen och sedan avhjälpas av entreprenören.





Ovan nämnda garantifel hänger ihop med "Byggfel 2" vilket gör att om inte byggfelet åtgärdas kommer säkerligen flera plattor med tiden spricka.

## GARANTIÄRENDE 3



Vid flera entréer ses spår av fukt på väggar. Detta är ett ärende som föreningen påtalat för entreprenören som nu frilagt en entré på insidan för att försöka tätas och se var inläckage sker. Avhjälpan ligger på entreprenören som en del av dennes garantiåtagande.

## GARANTIÄRENDE 4



Färglagret på flera av fläkthuvorna har börjat släppa. Detta är ett tydligt garantifel som bör tas upp vid garantibesiktningen och sedan avhjälpas av entreprenören.





## GARANTIÄRENDE 5



Vid hushörnet till vänster om entré nummer sex har infästningen till vandalröret lossnat, alternativt inte blivit fastsatt från första början. Detta är ett garantifel som bör tas upp vid garantibesiktningen och sedan avhjälpas av entreprenören.

## GARANTIÄRENDE 6



I flera lägenheter har väta trängt genom taken i lägenheterna. Detta kan vara byggfukt som inte hunnit eller givits tid att låta torka ut. Entreprenören har borrarat dräneringshål på flera ställen i lägenheterna för att fukten ska kunna vandra ut. Enligt uppgift från föreningen fortsätter detta dock att dyka upp i fler lägenheter. Detta är något som bör bevakas noggrant av de boende och föreningen under garantitiden för att sedan avhjälpas av entreprenören.





Enligt uppgift från föreningen är funktionen i spisfläktarna undermålig. Detta gäller främst vid matlagningen då köket fylls med matos istället för att det tas upp av fläkten. Orsaken till detta kan vara att det forcerade luftflödet är för lågt inställt i fläktarna. Mätning av det forcerade flödet bör kontrolleras och utföras som en del av entreprenörens garantiåtagande.

#### **GARANTIÄRENDE 7**



Hålen efter att fasadställningar förankrats i fasaden syns väl tydligt på sina ställen. Det bör nu säkerställas att dessa är tätade ordentligt för att inte riskera fuktinträngning i fasaden.



## GARANTIÄRENDE 8



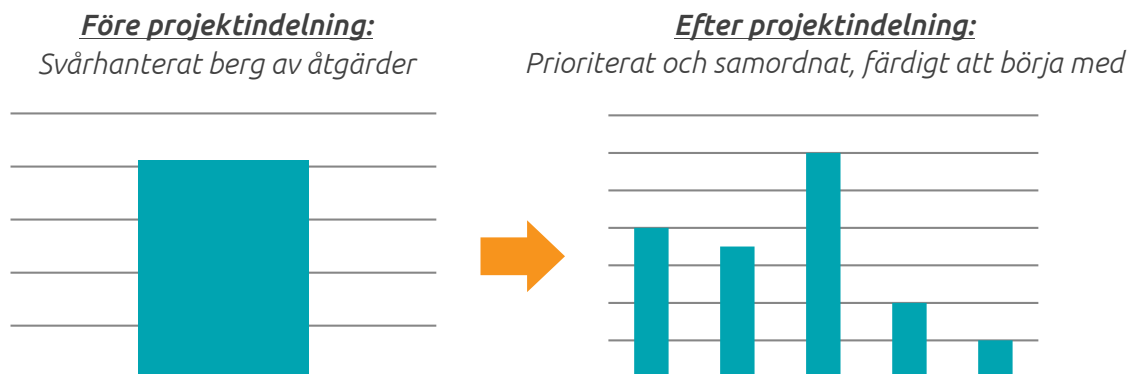
Mjukfogen runt ett av betongelementen har inte målats i fasadens kulör vilket ger ett estetiskt negativt intryck. Detta bör tas med i garantibesiktningen och sedan avhjälpas av entreprenören.

*Vill du ha hjälp med att få dessa ärenden utredda? Vi har stark kompetens inom garantiärenden och kan företräda föreningen genom hela processen. Med vår hjälp ökar sannolikheten betydligt för att ni når framgång i garantiprocessen vilket kan spara mycket tid och pengar. Prata med er projektansvarige byggkonsult så guidar vi er vidare!*



## AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

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



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

**Summa aktuellt underhåll (se Del 2 för detaljer): 92 000 kr**

## PROJEKTFÖRSLAG

### 2018 – MARK, BALKONGER OCH ENERGIDEKLARATION

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Omfattning</b> | Oljning trädetaljer och byte leksand. Besiktning lekutrustning och utfärdande av energideklaration.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Motivering</b> | För att skydda träet och bibehålla ett gott skick är det nu dags att olja in samtliga utvändiga trädetaljer på innergården. Sanden i sandlådan byts också av hygieniska skäl, och bör bytas vartannat år. Även lekutrustningen på innergården besiktigas, vilket skall göras varje år för att garantera en säker lekplats för barnen. Någon energideklaration är inte utfärdad vilket nu skall göras, inte minst för att ge fastighetsägaren en koll på fastighetens miljömässiga påverkan. |

### 2019 – MARK OCH INVÄNDIGT

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Omfattning</b> | Byte strid sand vid lekplats och slamsugning brunnar. Dammbindning av invändiga golv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Motivering</b> | Vart femte år byts den dämpande sanden, så kallad strid sand, ut vid lekplatsen av hygieniska skäl. Även slamsugning av brunnar utförs då risken för stopp i dagvattenavloppen till följd av grus, löv och annat fastnat med tiden är stor. Nu är det också dags för de invändiga golven att få sig en dammbindning. Detta underlättar städning och minskar betongens naturliga absorptionsförmåga. |





**2020 – MARK OCH FASADER**

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Omfattning</b> | Återkommande oljning av trädetaljer, beskärning träd, målning och lasering lekutrustning. Lasering träpanel vid balkonger och entréer.                                                                                                                                           |
| <b>Motivering</b> | Nu är det återigen dags att olja trädetaljerna på innergården. Även träden beskärs för att hålla dem i en lagom storlek; en viktig åtgärd som görs vart femte år. För att bibehålla ett gott skick laseras nu träytorna på fasaderna och rekommenderas att göras vart sjätte år. |



## EKONOMISKA NYCKELTAL

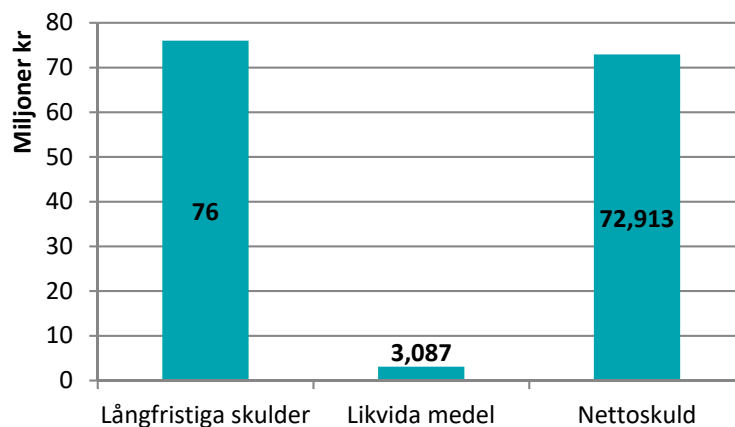
I detta kapitel presenteras några av de viktigaste nyckeltalen gällande föreningens ekonomi. Detta för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomiska status och visa hur en ev. lånefinansiering av aktuellt underhåll påverkar situationen.

### SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL: 92 000 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                   | 72 912 948       | 634 026                | 10 300             |
| Efter lånefinansiering | 73 004 948       | 634 826                | 10 300             |
| 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                   | 14                                                |
| Efter lånefinansiering | 14                                                |
| Nyckeltal per m2 BOA   | 1 - 5 = Lågt      6 - 10 = Medel      > 10 = Högt |



**SAMMANFATTNING**

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

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

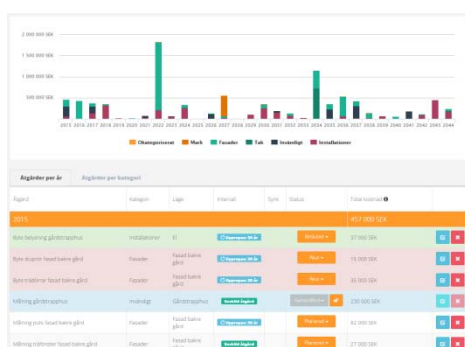


## DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

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

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



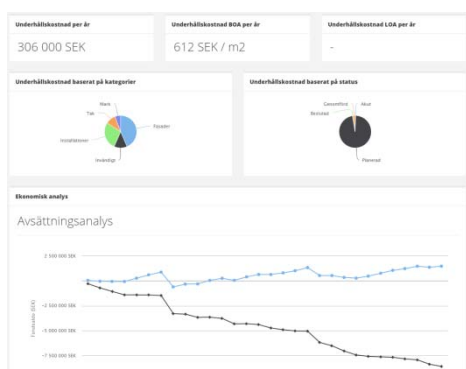
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

| Fasader                       |      |      |    |     |     |            |             |  |  |
|-------------------------------|------|------|----|-----|-----|------------|-------------|--|--|
| Fasad gavel gäst              |      |      |    |     |     |            |             |  |  |
| Bygga fasad gavel gäst        | 2022 |      |    | 29  | 10  | 10 000 SEK | 204 000 SEK |  |  |
| Bygga fasad gavel gäst        | 2019 | 1983 | 30 | 33  | 40  | 400 SEK    | 10 000 SEK  |  |  |
| Bygga fasad gavel gäst        | 2019 |      | 30 | 2   | 10  | 10 000 SEK | 20 000 SEK  |  |  |
| Vårdning fasad gavel gäst     | 2019 | 1989 | 20 | 200 | 140 | 300 SEK    | 60 000 SEK  |  |  |
| Vårdning fasad gavel gäst     | 2019 |      | 20 | 10  | 10  | 800 SEK    | 16 000 SEK  |  |  |
| Fasad gavel int gäst          |      |      |    |     |     |            |             |  |  |
| Bygga fasad gavel int gäst    | 2022 |      |    | 9   | 10  | 10 000 SEK | 90 000 SEK  |  |  |
| Vårdning fasad gavel int gäst | 2019 |      |    | 1   | 10  | 9 000 SEK  | 9 000 SEK   |  |  |
| Vårdning fasad gavel int gäst | 2017 | 1997 | 20 | 200 | 140 | 300 SEK    | 60 000 SEK  |  |  |
| Vårdning fasad gavel int gäst | 2019 |      |    | 9   | 10  | 800 SEK    | 7 200 SEK   |  |  |
| Fasad yttre gäst              |      |      |    |     |     |            |             |  |  |
| Bygga fasad yttre gäst        | 2022 |      |    | 93  | 10  | 10 000 SEK | 930 000 SEK |  |  |
| Bygga fasad yttre gäst        | 2019 | 1983 | 30 | 33  | 40  | 400 SEK    | 10 000 SEK  |  |  |
| Bygga fasad yttre gäst        | 2022 | 1982 | 40 | 4   | 10  | 8 000 SEK  | 32 000 SEK  |  |  |
| Vårdning fasad yttre gäst     | 2024 |      | 8  | 8   | 10  | 1 000 SEK  | 8 000 SEK   |  |  |
| Vårdning fasad yttre gäst     | 2019 |      | 20 | 200 | 140 | 300 SEK    | 60 000 SEK  |  |  |
| Vårdning fasad yttre gäst     | 2019 |      | 8  | 8   | 10  | 1 000 SEK  | 8 000 SEK   |  |  |
| Vårdning fasad yttre gäst     | 2019 |      | 8  | 8   | 10  | 1 000 SEK  | 8 000 SEK   |  |  |
| Vårdning fasad yttre gäst     | 2019 |      | 10 | 10  | 10  | 800 SEK    | 8 000 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 mycket gott skick. Goda förutsättningar finns för att bibehålla fastighetens goda bestånd i långa tider framöver.

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.*



Carl Magnus Jonsson

**BITRÄDANDE BYGGKONSULT**

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



Andreas Engberg





# Underhållsplan

År 2018 till 2047

Brf Betula i Kungsbacka

Skårby 3:43

Datum för utskrift: 2017-09-06

SUSTEND

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.  
Läs mer på [www.planima.se](http://www.planima.se)

## Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Innehållsförteckning .....  | 1  |
| Översikt .....              | 2  |
| Om fastigheten .....        | 4  |
| Åtgärder per år .....       | 6  |
| Åtgärder per kategori ..... | 26 |
| Ekonomisk Analys .....      | 33 |

# Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

|                                               |                                        |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
| Benämning på underhållsplan i webbapplikation | Underhållsplan Brf Betula i Kungsbacka |
| Startår                                       | 2018                                   |
| Slutår                                        | 2047                                   |
| Moms på kostnadssummor                        | Inkl (25%)                             |
| Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)    | 15.0%                                  |
| Årlig indexuppräknings av kostnader (%)       | 2.0%                                   |



# Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

## Skårby 3:43

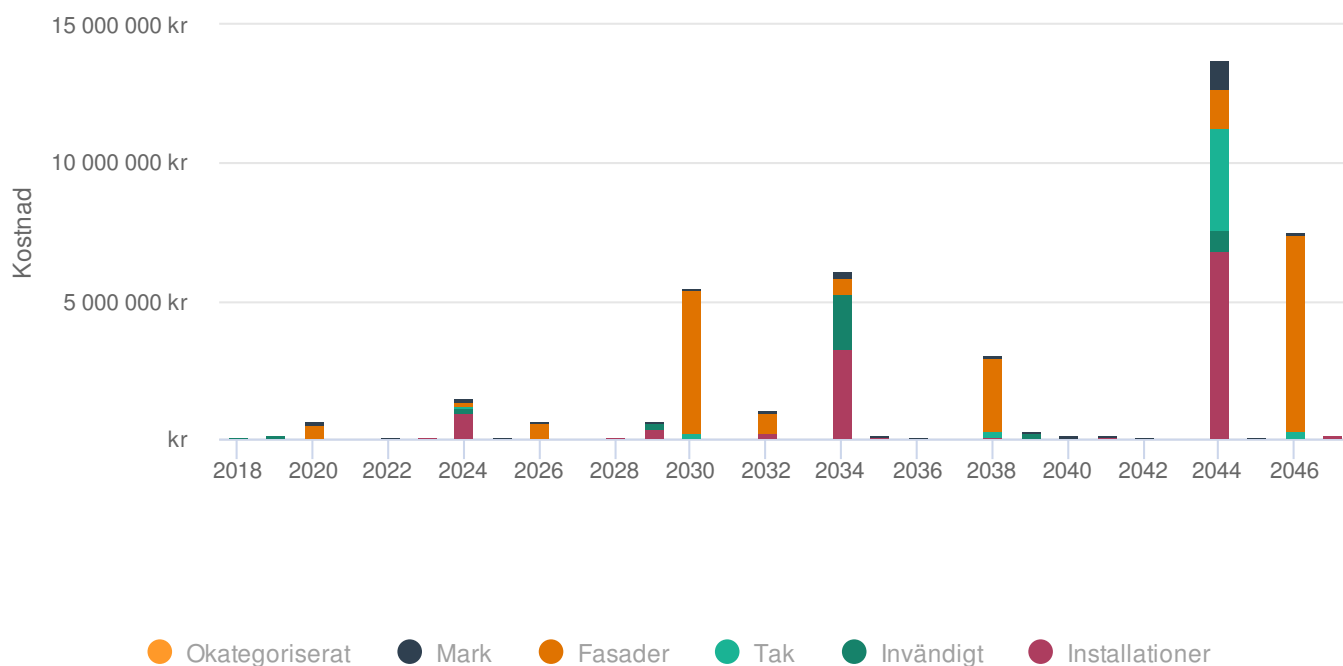


|                 |                                                                                       |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Adress          | Björkrisvägen 11-17, Mor Albertinas väg 2-6, Mor Brittas väg 1-7<br>434 60 Kungsbacka |
| Boarea (BOA)    | 7054 m <sup>2</sup>                                                                   |
| Lokalarea (LOA) | 0 m <sup>2</sup>                                                                      |
| Byggår          | 2014                                                                                  |

# Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

## Total kostnad planerat underhåll per år



## 2018

| Åtgärd                                   | Kategori       | Läge                 | Intervall       | Status    | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|------------------------------------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------|-----------------------------|
| Byte leksand                             | Mark           | Lekplats             | Upprepas: 2 år  | Eftersatt | 9 000 kr                    |
| Energideklaration                        | Installationer | Värme generellt      | Upprepas: 10 år | Eftersatt | 33 000 kr                   |
| Montering plåtskoningar vägghörn entréer | Invändigt      | Trapphus och entréer | Enskild åtgärd  | Eftersatt | 26 000 kr                   |
| Oljning sarg lekplats                    | Mark           | Lekplats             | Upprepas: 2 år  | Eftersatt | 6 000 kr                    |
| Oljning trä bänkar och bord              | Mark           | Innergård            | Upprepas: 2 år  | Eftersatt | 7 000 kr                    |
| Oljning trästaket lekplats               | Mark           | Lekplats             | Upprepas: 2 år  | Eftersatt | 4 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning        | Mark           | Lekplats             | Upprepas: 1 år  | Eftersatt | 7 000 kr                    |

92 000 kr

## 2019

| Åtgärd                            | Kategori  | Läge                    | Intervall      | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|-----------|-------------------------|----------------|----------|-----------------------------|
| Byte strid sand                   | Mark      | Lekplats                | Upprepas: 5 år | Planerad | 34 000 kr                   |
| Dammbindning golv                 | Invändigt | Miljörum                | Upprepas: 5 år | Planerad | 9 000 kr                    |
| Dammbindning golv                 | Invändigt | Lägenhetsförråd         | Upprepas: 5 år | Planerad | 56 000 kr                   |
| Dammbindning golv                 | Invändigt | Fastighetsförråd        | Upprepas: 5 år | Planerad | 18 000 kr                   |
| Dammbindning golv                 | Invändigt | Styrelserum             | Upprepas: 5 år | Planerad | 13 000 kr                   |
| Dammbindning golv                 | Invändigt | Cykel- och barnvagnsrum | Upprepas: 5 år | Planerad | 31 000 kr                   |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark      | Lekplats                | Upprepad: 1 år | Planerad | 7 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning taksäkerhet   | Tak       | Bostadshus              | Upprepas: 5 år | Planerad | 14 000 kr                   |
| Slamsugning brunnar               | Mark      | Innergård               | Upprepas: 5 år | Planerad | 3 000 kr                    |
|                                   |           |                         |                |          | <b>185 000 kr</b>           |

## 2020

| Åtgärd                                  | Kategori | Läge           | Intervall      | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------------|----------|----------------|----------------|----------|-----------------------------|
| Beskärning träd                         | Mark     | Innergård      | Upprepas: 5 år | Planerad | 58 000 kr                   |
| Byte leksand                            | Mark     | Lekplats       | Upprepad: 2 år | Planerad | 9 000 kr                    |
| Lasering gungställning                  | Mark     | Lekplats       | Upprepas: 6 år | Planerad | 3 000 kr                    |
| Lasering träpanel                       | Mark     | Miljörum       | Upprepas: 6 år | Planerad | 13 000 kr                   |
| Lasering träpanel balkonger och entréer | Fasader  | Bostadshus     | Upprepas: 6 år | Planerad | 543 000 kr                  |
| Lasering trästaket                      | Mark     | Cykelparkering | Upprepas: 6 år | Planerad | 16 000 kr                   |
| Målning lekställning                    | Mark     | Lekplats       | Upprepas: 6 år | Planerad | 4 000 kr                    |
| Oljning sarg lekplats                   | Mark     | Lekplats       | Upprepad: 2 år | Planerad | 7 000 kr                    |
| Oljning trä bänkar och bord             | Mark     | Innergård      | Upprepad: 2 år | Planerad | 7 000 kr                    |
| Oljning trästaket lekplats              | Mark     | Lekplats       | Upprepad: 2 år | Planerad | 4 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning       | Mark     | Lekplats       | Upprepad: 1 år | Planerad | 7 000 kr                    |
|                                         |          |                |                |          | <b>672 000 kr</b>           |



## 2021

| Åtgärd                            | Kategori | Läge     | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|----------|------------------|----------|-----------------------------|
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 8 000 kr                    |
|                                   |          |          |                  |          | 8 000 kr                    |

## 2022

| Åtgärd                            | Kategori | Läge       | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|------------|------------------|----------|-----------------------------|
| Byte leksand                      | Mark     | Lekplats   | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 9 000 kr                    |
| Målning betongsockel              | Fasader  | Bostadshus | 🔄 Upprepas: 8 år | Planerad | 37 000 kr                   |
| Oljning sarg lekplats             | Mark     | Lekplats   | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 7 000 kr                    |
| Oljning trä bänkar och bord       | Mark     | Innergård  | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 8 000 kr                    |
| Oljning trästaket lekplats        | Mark     | Lekplats   | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 4 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats   | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 8 000 kr                    |
|                                   |          |            |                  |          | 73 000 kr                   |

## 2023

| Åtgärd                                  | Kategori       | Läge                  | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------|-----------------------------|
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | Installationer | Ventilation generellt | 🔄 Upprepas: 6 år | Planerad | 74 000 kr                   |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning       | Mark           | Lekplats              | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 8 000 kr                    |
|                                         |                |                       |                  |          | 82 000 kr                   |

2024

| Åtgärd                                            | Kategori       | Läge                    | Intervall       | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|---------------------------------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|----------|-----------------------------|
| Byte belysningar LED cykelställ                   | Installationer | EI                      | Upprepas: 10 år | Planerad | 37 000 kr                   |
| Byte belysningar LED trapphus                     | Installationer | EI                      | Upprepas: 10 år | Planerad | 495 000 kr                  |
| Byte entrébelysningar LED                         | Installationer | EI                      | Upprepas: 10 år | Planerad | 26 000 kr                   |
| Byte fasadbelysningar LED                         | Installationer | EI                      | Upprepas: 10 år | Planerad | 345 000 kr                  |
| Byte hissmatta                                    | Installationer | Hissar                  | Upprepas: 10 år | Planerad | 45 000 kr                   |
| Byte leksand                                      | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 2 år  | Planerad | 10 000 kr                   |
| Byte stolpbelysningar LED                         | Installationer | EI                      | Upprepas: 10 år | Planerad | 50 000 kr                   |
| Byte strid sand                                   | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 5 år  | Planerad | 37 000 kr                   |
| Dammbindning golv                                 | Invändigt      | Miljörum                | Upprepad: 5 år  | Planerad | 10 000 kr                   |
| Dammbindning golv                                 | Invändigt      | Lägenhetsförråd         | Upprepad: 5 år  | Planerad | 61 000 kr                   |
| Dammbindning golv                                 | Invändigt      | Cykel- och barnvagnsrum | Upprepad: 5 år  | Planerad | 35 000 kr                   |
| Dammbindning golv                                 | Invändigt      | Styrelserum             | Upprepad: 5 år  | Planerad | 14 000 kr                   |
| Dammbindning golv                                 | Invändigt      | Fastighetsförråd        | Upprepad: 5 år  | Planerad | 19 000 kr                   |
| Justering betongplattor                           | Mark           | Innergård               | Upprepas: 10 år | Planerad | 58 000 kr                   |
| Oljning sarg lekplats                             | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 2 år  | Planerad | 7 000 kr                    |
| Oljning trä bänkar och bord                       | Mark           | Innergård               | Upprepad: 2 år  | Planerad | 8 000 kr                    |
| Oljning trästaket lekplats                        | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 2 år  | Planerad | 4 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning                 | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 1 år  | Planerad | 8 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning taksäkerhet                   | Tak            | Bostadshus              | Upprepad: 5 år  | Planerad | 16 000 kr                   |
| Slamsugning brunnar                               | Mark           | Innergård               | Upprepad: 5 år  | Planerad | 4 000 kr                    |
| Smörjning och justering fönster och balkongdörrar | Fasader        | Bostadshus              | Upprepas: 10 år | Planerad | 177 000 kr                  |

1 466 000 kr

## 2025

| Åtgärd                            | Kategori | Läge      | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|-----------|------------------|----------|-----------------------------|
| Beskärning träd                   | Mark     | Innergård | 🔄 Upprepad: 5 år | Planerad | 63 000 kr                   |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 8 000 kr                    |
|                                   |          |           |                  |          | 72 000 kr                   |

## 2026

| Åtgärd                                  | Kategori | Läge           | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------------|----------|----------------|------------------|----------|-----------------------------|
| Byte leksand                            | Mark     | Lekplats       | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 10 000 kr                   |
| Lasering gungställning                  | Mark     | Lekplats       | 🔄 Upprepad: 6 år | Planerad | 3 000 kr                    |
| Lasering träpanel                       | Mark     | Miljörum       | 🔄 Upprepad: 6 år | Planerad | 15 000 kr                   |
| Lasering träpanel balkonger och entréer | Fasader  | Bostadshus     | 🔄 Upprepad: 6 år | Planerad | 612 000 kr                  |
| Lasering trästaket                      | Mark     | Cykelparkering | 🔄 Upprepad: 6 år | Planerad | 18 000 kr                   |
| Målning lekställning                    | Mark     | Lekplats       | 🔄 Upprepad: 6 år | Planerad | 5 000 kr                    |
| Oljning sarg lekplats                   | Mark     | Lekplats       | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 8 000 kr                    |
| Oljning trä bänkar och bord             | Mark     | Innergård      | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 8 000 kr                    |
| Oljning trästaket lekplats              | Mark     | Lekplats       | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 5 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning       | Mark     | Lekplats       | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 8 000 kr                    |
|                                         |          |                |                  |          | 692 000 kr                  |

## 2027

| Åtgärd                            | Kategori | Läge     | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|----------|------------------|----------|-----------------------------|
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 9 000 kr                    |
|                                   |          |          |                  |          | 9 000 kr                    |

2028

| Åtgärd                            | Kategori       | Läge            | Intervall         | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|----------|-----------------------------|
| Byte leksand                      | Mark           | Lekplats        | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 11 000 kr                   |
| Energideklaration                 | Installationer | Värme generellt | 🔄 Upprepad: 10 år | Planerad | 40 000 kr                   |
| Oljning sarg lekplats             | Mark           | Lekplats        | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 8 000 kr                    |
| Oljning trä bänkar och bord       | Mark           | Innergård       | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 9 000 kr                    |
| Oljning trästaket lekplats        | Mark           | Lekplats        | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 5 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark           | Lekplats        | 🔄 Upprepad: 1 år  | Planerad | 9 000 kr                    |
|                                   |                |                 |                   |          | 81 000 kr                   |

2029

| Åtgärd                                  | Kategori       | Läge                       | Intervall         | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------------|----------------|----------------------------|-------------------|----------|-----------------------------|
| Byte avjoniserare                       | Invändigt      | Miljörum                   | 🔄 Upprepas: 15 år | Planerad | 9 000 kr                    |
| Byte cirkulationspumpar VS1-P1          | Installationer | Värme<br>undercentral      | 🔄 Upprepas: 15 år | Planerad | 108 000 kr                  |
| Byte cirkulationspumpar VS1-P2          | Installationer | Värme<br>undercentral      | 🔄 Upprepas: 15 år | Planerad | 108 000 kr                  |
| Byte reglerventiler                     | Installationer | Värme<br>undercentral      | 🔄 Upprepas: 15 år | Planerad | 39 000 kr                   |
| Byte strid sand                         | Mark           | Lekplats                   | 🔄 Upprepad: 5 år  | Planerad | 41 000 kr                   |
| Byte taggläsare miljöhus                | Installationer | Tele                       | 🔄 Upprepas: 15 år | Planerad | 14 000 kr                   |
| Byte tvättmaskin                        | Invändigt      | Teknikrum/städ             | 🔄 Upprepas: 15 år | Planerad | 14 000 kr                   |
| Byte VVC-pumpar VV1-P1                  | Installationer | Värme<br>undercentral      | 🔄 Upprepas: 15 år | Planerad | 52 000 kr                   |
| Dammbindning golv                       | Invändigt      | Fastighetsförråd           | 🔄 Upprepad: 5 år  | Planerad | 21 000 kr                   |
| Dammbindning golv                       | Invändigt      | Lägenhetsförråd            | 🔄 Upprepad: 5 år  | Planerad | 68 000 kr                   |
| Dammbindning golv                       | Invändigt      | Cykel- och<br>barnvagnsrum | 🔄 Upprepad: 5 år  | Planerad | 38 000 kr                   |
| Dammbindning golv                       | Invändigt      | Styrelserum                | 🔄 Upprepad: 5 år  | Planerad | 16 000 kr                   |
| Dammbindning golv                       | Invändigt      | Miljörum                   | 🔄 Upprepad: 5 år  | Planerad | 11 000 kr                   |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | Installationer | Ventilation generellt      | 🔄 Upprepad: 6 år  | Planerad | 84 000 kr                   |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning       | Mark           | Lekplats                   | 🔄 Upprepad: 1 år  | Planerad | 9 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning taksäkerhet         | Tak            | Bostadshus                 | 🔄 Upprepad: 5 år  | Planerad | 18 000 kr                   |
| Slamsugning brunnar                     | Mark           | Innergård                  | 🔄 Upprepad: 5 år  | Planerad | 4 000 kr                    |

653 000 kr



## 2030

| Åtgärd                                     | Kategori | Läge       | Intervall       | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|--------------------------------------------|----------|------------|-----------------|----------|-----------------------------|
| Beskärning träd                            | Mark     | Innergård  | Upprepad: 5 år  | Planerad | 70 000 kr                   |
| Byte leksand                               | Mark     | Lekplats   | Upprepad: 2 år  | Planerad | 11 000 kr                   |
| Byte mjukfog                               | Fasader  | Bostadshus | Upprepas: 16 år | Planerad | 1 233 000 kr                |
| Målning avluftshuvar                       | Tak      | Bostadshus | Upprepas: 8 år  | Planerad | 23 000 kr                   |
| Målning betongfasad                        | Fasader  | Bostadshus | Upprepas: 16 år | Planerad | 1 854 000 kr                |
| Målning betongsockel                       | Fasader  | Bostadshus | Upprepad: 8 år  | Planerad | 43 000 kr                   |
| Målning fibercementskivor                  | Fasader  | Bostadshus | Upprepas: 16 år | Planerad | 162 000 kr                  |
| Målning fönsterbleck                       | Fasader  | Bostadshus | Upprepas: 8 år  | Planerad | 248 000 kr                  |
| Målning fönsterbleck                       | Mark     | Miljörum   | Upprepas: 8 år  | Planerad | 1 000 kr                    |
| Målning krönplåt                           | Mark     | Miljörum   | Upprepas: 8 år  | Planerad | 5 000 kr                    |
| Målning krönplåtar                         | Tak      | Bostadshus | Upprepas: 8 år  | Planerad | 181 000 kr                  |
| Målning ovan- och undersida balkongplattor | Fasader  | Bostadshus | Upprepas: 16 år | Planerad | 331 000 kr                  |
| Målning plåt entrétek                      | Fasader  | Bostadshus | Upprepas: 8 år  | Planerad | 8 000 kr                    |
| Målning ventilationshuvar                  | Tak      | Bostadshus | Upprepas: 8 år  | Planerad | 9 000 kr                    |
| Oljning sarg lekplats                      | Mark     | Lekplats   | Upprepad: 2 år  | Planerad | 8 000 kr                    |
| Oljning trä bänkar och bord                | Mark     | Innergård  | Upprepad: 2 år  | Planerad | 9 000 kr                    |
| Oljning trästaket lekplats                 | Mark     | Lekplats   | Upprepad: 2 år  | Planerad | 5 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning          | Mark     | Lekplats   | Upprepad: 1 år  | Planerad | 9 000 kr                    |
| Ställning för fasadarbeten                 | Fasader  | Bostadshus | Upprepas: 8 år  | Planerad | 1 308 000 kr                |

5 518 000 kr

## 2031

| Åtgärd                            | Kategori | Läge     | Intervall      | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|----------|----------------|----------|-----------------------------|
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats | Upprepad: 1 år | Planerad | 9 000 kr                    |

9 000 kr

## 2032

| Åtgärd                                  | Kategori       | Läge                  | Intervall       | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------------|-----------------|----------|-----------------------------|
| Byte leksand                            | Mark           | Lekplats              | Upprepad: 2 år  | Planerad | 11 000 kr                   |
| Lasering gungställning                  | Mark           | Lekplats              | Upprepad: 6 år  | Planerad | 4 000 kr                    |
| Lasering träpanel                       | Mark           | Miljörum              | Upprepad: 6 år  | Planerad | 16 000 kr                   |
| Lasering träpanel balkonger och entréer | Fasader        | Bostadshus            | Upprepad: 6 år  | Planerad | 689 000 kr                  |
| Lasering trästaket                      | Mark           | Cykelparkering        | Upprepad: 6 år  | Planerad | 21 000 kr                   |
| Målning lekställning                    | Mark           | Lekplats              | Upprepad: 6 år  | Planerad | 5 000 kr                    |
| Oljning sarg lekplats                   | Mark           | Lekplats              | Upprepad: 2 år  | Planerad | 9 000 kr                    |
| Oljning trä bänkar och bord             | Mark           | Innergård             | Upprepad: 2 år  | Planerad | 9 000 kr                    |
| Oljning trästaket lekplats              | Mark           | Lekplats              | Upprepad: 2 år  | Planerad | 5 000 kr                    |
| Rensning ventilationskanaler            | Installationer | Ventilation generellt | Upprepas: 18 år | Planerad | 248 000 kr                  |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning       | Mark           | Lekplats              | Upprepad: 1 år  | Planerad | 9 000 kr                    |

1 027 000 kr

## 2033

| Åtgärd                            | Kategori | Läge     | Intervall      | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|----------|----------------|----------|-----------------------------|
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats | Upprepad: 1 år | Planerad | 10 000 kr                   |

10 000 kr

2034

| Åtgärd                                        | Kategori       | Läge                    | Intervall       | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|----------|-----------------------------|
| Byte automatiska dörröppnare miljörum         | Installationer | EI                      | Upprepas: 20 år | Planerad | 43 000 kr                   |
| Byte automatiska dörröppnare trapphus         | Installationer | EI                      | Upprepas: 20 år | Planerad | 302 000 kr                  |
| Byte automatiska dörröppnare vindsplan        | Installationer | EI                      | Upprepas: 20 år | Planerad | 474 000 kr                  |
| Byte belysningar LED cykelställ               | Installationer | EI                      | Upprepad: 10 år | Planerad | 46 000 kr                   |
| Byte belysningar LED trapphus                 | Installationer | EI                      | Upprepad: 10 år | Planerad | 603 000 kr                  |
| Byte blandare och utslagsback                 | Invändigt      | Teknikrum/städ          | Upprepas: 20 år | Planerad | 17 000 kr                   |
| Byte blandare och utslagsback                 | Invändigt      | Fastighetsförråd        | Upprepas: 20 år | Planerad | 6 000 kr                    |
| Byte entrébelysningar LED                     | Installationer | EI                      | Upprepad: 10 år | Planerad | 32 000 kr                   |
| Byte fasadbelysningar LED                     | Installationer | EI                      | Upprepad: 10 år | Planerad | 421 000 kr                  |
| Byte fjädergunglek                            | Mark           | Lekplats                | Upprepas: 20 år | Planerad | 14 000 kr                   |
| Byte hissmatta                                | Installationer | Hissar                  | Upprepad: 10 år | Planerad | 55 000 kr                   |
| Byte leksand                                  | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 2 år  | Planerad | 12 000 kr                   |
| Byte lekställning                             | Mark           | Lekplats                | Upprepas: 20 år | Planerad | 30 000 kr                   |
| Byte papperskorg                              | Mark           | Innergård               | Upprepas: 20 år | Planerad | 3 000 kr                    |
| Byte porttelefoner                            | Installationer | Tele                    | Upprepas: 20 år | Planerad | 503 000 kr                  |
| Byte sarg lekplats                            | Mark           | Lekplats                | Upprepas: 20 år | Planerad | 39 000 kr                   |
| Byte stolpbelysningar LED                     | Installationer | EI                      | Upprepad: 10 år | Planerad | 61 000 kr                   |
| Byte strid sand                               | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 5 år  | Planerad | 45 000 kr                   |
| Byte tätningslister fönster och balkongdörrar | Fasader        | Bostadshus              | Upprepas: 20 år | Planerad | 354 000 kr                  |
| Byte termostater                              | Installationer | Värme generellt         | Upprepas: 20 år | Planerad | 413 000 kr                  |
| Byte trä bänkar och bord                      | Mark           | Innergård               | Upprepas: 20 år | Planerad | 14 000 kr                   |
| Dammbindning golv                             | Invändigt      | Styrelserum             | Upprepad: 5 år  | Planerad | 17 000 kr                   |
| Dammbindning golv                             | Invändigt      | Lägenhetsförråd         | Upprepad: 5 år  | Planerad | 75 000 kr                   |
| Dammbindning golv                             | Invändigt      | Cykel- och barnvagnsrum | Upprepad: 5 år  | Planerad | 42 000 kr                   |
| Dammbindning golv                             | Invändigt      | Fastighetsförråd        | Upprepad: 5 år  | Planerad | 24 000 kr                   |
| Dammbindning golv                             | Invändigt      | Miljörum                | Upprepad: 5 år  | Planerad | 12 000 kr                   |
| Injustering värme                             | Installationer | Värme generellt         | Upprepas: 20 år | Planerad | 165 000 kr                  |
| Justering betongplattor                       | Mark           | Innergård               | Upprepad: 10 år | Planerad | 70 000 kr                   |

|                                                   |                |                         |                 |          |              |
|---------------------------------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|----------|--------------|
| Målning trapphus och entréer                      | Invändigt      | Trapphus och entréer    | Upprepas: 20 år | Planerad | 1 617 000 kr |
| Målning väggar                                    | Invändigt      | Teknikrum/städ          | Upprepas: 20 år | Planerad | 37 000 kr    |
| Målning väggar                                    | Invändigt      | Miljörum                | Upprepas: 20 år | Planerad | 9 000 kr     |
| Målning väggar                                    | Invändigt      | Styrelserum             | Upprepas: 20 år | Planerad | 26 000 kr    |
| Målning väggar                                    | Invändigt      | Cykel- och barnvagnsrum | Upprepas: 20 år | Planerad | 63 000 kr    |
| Målning väggar                                    | Invändigt      | Fastighetsförråd        | Upprepas: 20 år | Planerad | 35 000 kr    |
| Oljning sarg lekplats                             | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 2 år  | Planerad | 9 000 kr     |
| Oljning trä bänkar och bord                       | Mark           | Innergård               | Upprepad: 2 år  | Planerad | 10 000 kr    |
| Oljning trästaket lekplats                        | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 2 år  | Planerad | 5 000 kr     |
| Renovering frånluftsaggregat                      | Installationer | Ventilation teknikrum   | Upprepas: 20 år | Planerad | 86 000 kr    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning                 | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 1 år  | Planerad | 10 000 kr    |
| Säkerhetsbesiktning taksäkerhet                   | Tak            | Bostadshus              | Upprepad: 5 år  | Planerad | 19 000 kr    |
| Slamsugning brunnar                               | Mark           | Innergård               | Upprepad: 5 år  | Planerad | 5 000 kr     |
| Smörjning och justering fönster och balkongdörrar | Fasader        | Bostadshus              | Upprepad: 10 år | Planerad | 216 000 kr   |
| Uppgradering styrning värme                       | Installationer | Värme undercentral      | Upprepas: 20 år | Planerad | 86 000 kr    |

6 123 000 kr

## 2035

| Åtgärd                                  | Kategori       | Läge                  | Intervall      | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|----------|-----------------------------|
| Beskärning träd                         | Mark           | Innergård             | Upprepad: 5 år | Planerad | 77 000 kr                   |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | Installationer | Ventilation generellt | Upprepad: 6 år | Planerad | 94 000 kr                   |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning       | Mark           | Lekplats              | Upprepad: 1 år | Planerad | 10 000 kr                   |

182 000 kr

## 2036

| Åtgärd                            | Kategori | Läge      | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|-----------|------------------|----------|-----------------------------|
| Byte leksand                      | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 12 000 kr                   |
| Oljning sarg lekplats             | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 9 000 kr                    |
| Oljning trä bänkar och bord       | Mark     | Innergård | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 10 000 kr                   |
| Oljning trästaket lekplats        | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 6 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 10 000 kr                   |

48 000 kr

## 2037

| Åtgärd                            | Kategori | Läge     | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|----------|------------------|----------|-----------------------------|
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 10 000 kr                   |

10 000 kr



2038

| Åtgärd                                  | Kategori       | Läge            | Intervall         | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|-------------------|----------|-----------------------------|
| Byte leksand                            | Mark           | Lekplats        | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 13 000 kr                   |
| Energideklaration                       | Installationer | Värme generellt | 🔄 Upprepad: 10 år | Planerad | 49 000 kr                   |
| Lasering gungställning                  | Mark           | Lekplats        | 🔄 Upprepad: 6 år  | Planerad | 4 000 kr                    |
| Lasering träpanel                       | Mark           | Miljörum        | 🔄 Upprepad: 6 år  | Planerad | 18 000 kr                   |
| Lasering träpanel balkonger och entréer | Fasader        | Bostadshus      | 🔄 Upprepad: 6 år  | Planerad | 776 000 kr                  |
| Lasering trästaket                      | Mark           | Cykelparkering  | 🔄 Upprepad: 6 år  | Planerad | 23 000 kr                   |
| Målning avluftshuvar                    | Tak            | Bostadshus      | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 27 000 kr                   |
| Målning betongsockel                    | Fasader        | Bostadshus      | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 51 000 kr                   |
| Målning fönsterbleck                    | Fasader        | Bostadshus      | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 291 000 kr                  |
| Målning fönsterbleck                    | Mark           | Miljörum        | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 2 000 kr                    |
| Målning krönplåt                        | Mark           | Miljörum        | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 5 000 kr                    |
| Målning krönplåtar                      | Tak            | Bostadshus      | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 212 000 kr                  |
| Målning lekställning                    | Mark           | Lekplats        | 🔄 Upprepad: 6 år  | Planerad | 6 000 kr                    |
| Målning plåt entrétak                   | Fasader        | Bostadshus      | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 9 000 kr                    |
| Målning ventilationshuvar               | Tak            | Bostadshus      | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 10 000 kr                   |
| Oljning sarg lekplats                   | Mark           | Lekplats        | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 10 000 kr                   |
| Oljning trä bänkar och bord             | Mark           | Innergård       | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 11 000 kr                   |
| Oljning trästaket lekplats              | Mark           | Lekplats        | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 6 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning       | Mark           | Lekplats        | 🔄 Upprepad: 1 år  | Planerad | 11 000 kr                   |
| Ställning för fasadarbeten              | Fasader        | Bostadshus      | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 1 533 000 kr                |

3 066 000 kr

## 2039

| Åtgärd                            | Kategori  | Läge                    | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|-----------|-------------------------|------------------|----------|-----------------------------|
| Byte strid sand                   | Mark      | Lekplats                | 🔄 Upprepad: 5 år | Planerad | 50 000 kr                   |
| Dammbindning golv                 | Invändigt | Miljörum                | 🔄 Upprepad: 5 år | Planerad | 13 000 kr                   |
| Dammbindning golv                 | Invändigt | Styrelserum             | 🔄 Upprepad: 5 år | Planerad | 19 000 kr                   |
| Dammbindning golv                 | Invändigt | Fastighetsförråd        | 🔄 Upprepad: 5 år | Planerad | 26 000 kr                   |
| Dammbindning golv                 | Invändigt | Cykel- och barnvagnsrum | 🔄 Upprepad: 5 år | Planerad | 47 000 kr                   |
| Dammbindning golv                 | Invändigt | Lägenhetsförråd         | 🔄 Upprepad: 5 år | Planerad | 83 000 kr                   |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark      | Lekplats                | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 11 000 kr                   |
| Säkerhetsbesiktning taksäkerhet   | Tak       | Bostadshus              | 🔄 Upprepad: 5 år | Planerad | 21 000 kr                   |
| Slamsugning brunnar               | Mark      | Innergård               | 🔄 Upprepad: 5 år | Planerad | 5 000 kr                    |

274 000 kr

## 2040

| Åtgärd                            | Kategori | Läge      | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|-----------|------------------|----------|-----------------------------|
| Beskärning träd                   | Mark     | Innergård | 🔄 Upprepad: 5 år | Planerad | 85 000 kr                   |
| Byte leksand                      | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 13 000 kr                   |
| Oljning sarg lekplats             | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 10 000 kr                   |
| Oljning trä bänkar och bord       | Mark     | Innergård | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 11 000 kr                   |
| Oljning trästaket lekplats        | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 6 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 11 000 kr                   |

137 000 kr

## 2041

| Åtgärd                                  | Kategori       | Läge                  | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------|-----------------------------|
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | Installationer | Ventilation generellt | 🔄 Upprepad: 6 år | Planerad | 106 000 kr                  |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning       | Mark           | Lekplats              | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 11 000 kr                   |
|                                         |                |                       |                  |          | 118 000 kr                  |

## 2042

| Åtgärd                            | Kategori | Läge      | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|-----------|------------------|----------|-----------------------------|
| Byte leksand                      | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 14 000 kr                   |
| Oljning sarg lekplats             | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 10 000 kr                   |
| Oljning trä bänkar och bord       | Mark     | Innergård | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 12 000 kr                   |
| Oljning trästaket lekplats        | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 2 år | Planerad | 6 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats  | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 12 000 kr                   |
|                                   |          |           |                  |          | 54 000 kr                   |

## 2043

| Åtgärd                            | Kategori | Läge     | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|----------|------------------|----------|-----------------------------|
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 12 000 kr                   |
|                                   |          |          |                  |          | 12 000 kr                   |

2044

| Åtgärd                                           | Kategori       | Läge                 | Intervall       | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------------|-----------------|----------|-----------------------------|
| Byte akustikplattor tak                          | Invändigt      | Trapphus och entréer | Upprepas: 30 år | Planerad | 242 000 kr                  |
| Byte avjoniserare                                | Invändigt      | Miljörum             | Upprepad: 15 år | Planerad | 12 000 kr                   |
| Byte avluftshuvar                                | Tak            | Bostadshus           | Upprepas: 30 år | Planerad | 46 000 kr                   |
| Byte belysningar LED cykelställ                  | Installationer | Ei                   | Upprepad: 10 år | Planerad | 56 000 kr                   |
| Byte belysningar LED trapphus                    | Installationer | Ei                   | Upprepad: 10 år | Planerad | 735 000 kr                  |
| Byte belysningar till LED cykel och barnvagnsrum | Installationer | Ei                   | Upprepas: 10 år | Planerad | 49 000 kr                   |
| Byte belysningar till LED lägenhetsförråd        | Installationer | Ei                   | Upprepas: 10 år | Planerad | 115 000 kr                  |
| Byte belysningar till LED styrelserum            | Installationer | Ei                   | Upprepas: 10 år | Planerad | 17 000 kr                   |
| Byte belysningar till LED fastighetsförråd       | Installationer | Ei                   | Upprepas: 10 år | Planerad | 23 000 kr                   |
| Byte belysning till LED Miljörum                 | Installationer | Ei                   | Upprepas: 10 år | Planerad | 6 000 kr                    |
| Byte belysning till LED teknikrum/städ           | Installationer | Ei                   | Upprepas: 10 år | Planerad | 32 000 kr                   |
| Byte betongkantstöd                              | Mark           | Innergård            | Upprepas: 30 år | Planerad | 15 000 kr                   |
| Byte betongplattor                               | Mark           | Innergård            | Upprepas: 30 år | Planerad | 259 000 kr                  |
| Byte cirkulationspumpar VS1-P1                   | Installationer | Värme undercentral   | Upprepad: 15 år | Planerad | 145 000 kr                  |
| Byte cirkulationspumpar VS1-P2                   | Installationer | Värme undercentral   | Upprepad: 15 år | Planerad | 145 000 kr                  |
| Byte entrébelysningar LED                        | Installationer | Ei                   | Upprepad: 10 år | Planerad | 38 000 kr                   |
| Byte fasadbelysningar LED                        | Installationer | Ei                   | Upprepad: 10 år | Planerad | 513 000 kr                  |
| Byte gungställning                               | Mark           | Lekplats             | Upprepas: 30 år | Planerad | 11 000 kr                   |
| Byte hängränna                                   | Mark           | Miljörum             | Upprepas: 30 år | Planerad | 6 000 kr                    |
| Byte hängränna                                   | Mark           | Cykelparkering       | Upprepas: 30 år | Planerad | 3 000 kr                    |
| Byte hängrännor                                  | Tak            | Bostadshus           | Upprepas: 30 år | Planerad | 254 000 kr                  |
| Byte hissmaskiner                                | Installationer | Hissar               | Upprepas: 30 år | Planerad | 1 941 000 kr                |
| Byte hissmatta                                   | Installationer | Hissar               | Upprepad: 10 år | Planerad | 67 000 kr                   |
| Byte korginredning                               | Installationer | Hissar               | Upprepas: 30 år | Planerad | 518 000 kr                  |
| Byte krönplåtar                                  | Tak            | Bostadshus           | Upprepas: 30 år | Planerad | 453 000 kr                  |
| Byte leksand                                     | Mark           | Lekplats             | Upprepad: 2 år  | Planerad | 14 000 kr                   |
| Byte plastmatta golv                             | Invändigt      | Teknikrum/städ       | Upprepas: 30 år | Planerad | 93 000 kr                   |

|                                          |                |                         |                 |          |              |
|------------------------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|----------|--------------|
| Byte postboxar                           | Invändigt      | Trapphus och entréer    | Upprepas: 30 år | Planerad | 129 000 kr   |
| Byte reglerventiler                      | Installationer | Värme undercentral      | Upprepad: 15 år | Planerad | 52 000 kr    |
| Byte stolpbelysningar LED                | Installationer | El                      | Upprepad: 10 år | Planerad | 75 000 kr    |
| Byte strid sand                          | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 5 år  | Planerad | 55 000 kr    |
| Byte stuprör                             | Mark           | Cykelparkering          | Upprepas: 30 år | Planerad | 3 000 kr     |
| Byte stuprör                             | Fasader        | Bostadshus              | Upprepas: 30 år | Planerad | 244 000 kr   |
| Byte styrsystem                          | Installationer | Hissar                  | Upprepas: 30 år | Planerad | 1 941 000 kr |
| Byte taggläsare miljöhus                 | Installationer | Tele                    | Upprepad: 15 år | Planerad | 19 000 kr    |
| Byte takpapp                             | Tak            | Bostadshus              | Upprepas: 30 år | Planerad | 1 766 000 kr |
| Byte taksäkerhetsanordningar             | Tak            | Bostadshus              | Upprepas: 30 år | Planerad | 388 000 kr   |
| Byte tryckknappar våningsplan            | Installationer | Hissar                  | Upprepas: 30 år | Planerad | 155 000 kr   |
| Byte tryckknappsats hisskorg             | Installationer | Hissar                  | Upprepas: 30 år | Planerad | 129 000 kr   |
| Byte tvättmaskin                         | Invändigt      | Teknikrum/städ          | Upprepad: 15 år | Planerad | 19 000 kr    |
| Byte varmvattenberedare fastighetsförråd | Installationer | Värme generellt         | Upprepas: 30 år | Planerad | 7 000 kr     |
| Byte vattenutkastare                     | Mark           | Innergård               | Upprepas: 30 år | Planerad | 3 000 kr     |
| Byte ventilationshuvar                   | Tak            | Bostadshus              | Upprepas: 30 år | Planerad | 22 000 kr    |
| Byte VVC-pumpar VV1-P1                   | Installationer | Värme undercentral      | Upprepad: 15 år | Planerad | 70 000 kr    |
| Dammbindning golv                        | Invändigt      | Miljörum                | Upprepad: 5 år  | Planerad | 14 000 kr    |
| Dammbindning golv                        | Invändigt      | Cykel- och barnvagnsrum | Upprepad: 5 år  | Planerad | 51 000 kr    |
| Dammbindning golv                        | Invändigt      | Lägenhetsförråd         | Upprepad: 5 år  | Planerad | 91 000 kr    |
| Dammbindning golv                        | Invändigt      | Fastighetsförråd        | Upprepad: 5 år  | Planerad | 29 000 kr    |
| Dammbindning golv                        | Invändigt      | Styrelserum             | Upprepad: 5 år  | Planerad | 21 000 kr    |
| Justering betongplattor                  | Mark           | Innergård               | Upprepad: 10 år | Planerad | 85 000 kr    |
| Lasering gungställning                   | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 6 år  | Planerad | 5 000 kr     |
| Lasering träpanel                        | Mark           | Miljörum                | Upprepad: 6 år  | Planerad | 21 000 kr    |
| Lasering träpanel balkonger och entréer  | Fasader        | Bostadshus              | Upprepad: 6 år  | Planerad | 874 000 kr   |
| Lasering trästaket                       | Mark           | Cykelparkering          | Upprepad: 6 år  | Planerad | 26 000 kr    |
| Målning lekställning                     | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 6 år  | Planerad | 7 000 kr     |
| Oljning sarg lekplats                    | Mark           | Lekplats                | Upprepad: 2 år  | Planerad | 11 000 kr    |

|                                                   |         |            |                 |          |            |
|---------------------------------------------------|---------|------------|-----------------|----------|------------|
| Oljning trä bänkar och bord                       | Mark    | Innergård  | Upprepad: 2 år  | Planerad | 12 000 kr  |
| Oljning trästaket lekplats                        | Mark    | Lekplats   | Upprepad: 2 år  | Planerad | 6 000 kr   |
| Omläggning asfalt                                 | Mark    | Innergård  | Upprepas: 30 år | Planerad | 503 000 kr |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning                 | Mark    | Lekplats   | Upprepad: 1 år  | Planerad | 12 000 kr  |
| Säkerhetsbesiktning taksäkerhet                   | Tak     | Bostadshus | Upprepad: 5 år  | Planerad | 24 000 kr  |
| Slamsugning brunnar                               | Mark    | Innergård  | Upprepad: 5 år  | Planerad | 6 000 kr   |
| Smörjning och justering fönster och balkongdörrar | Fasader | Bostadshus | Upprepad: 10 år | Planerad | 263 000 kr |
| Takfötsställning för takomläggning                | Tak     | Bostadshus | Upprepas: 30 år | Planerad | 785 000 kr |

13 731 000 kr

## 2045

| Åtgärd                            | Kategori | Läge      | Intervall      | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|----------|-----------|----------------|----------|-----------------------------|
| Beskärning träd                   | Mark     | Innergård | Upprepad: 5 år | Planerad | 94 000 kr                   |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | Mark     | Lekplats  | Upprepad: 1 år | Planerad | 12 000 kr                   |

107 000 kr



## 2046

| Åtgärd                                     | Kategori | Läge       | Intervall         | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|--------------------------------------------|----------|------------|-------------------|----------|-----------------------------|
| Byte leksand                               | Mark     | Lekplats   | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 15 000 kr                   |
| Byte mjukfog                               | Fasader  | Bostadshus | 🔄 Upprepad: 16 år | Planerad | 1 692 000 kr                |
| Målning avluftshuvar                       | Tak      | Bostadshus | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 32 000 kr                   |
| Målning betongfasad                        | Fasader  | Bostadshus | 🔄 Upprepad: 16 år | Planerad | 2 546 000 kr                |
| Målning betongsockel                       | Fasader  | Bostadshus | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 59 000 kr                   |
| Målning fibercementskivor                  | Fasader  | Bostadshus | 🔄 Upprepad: 16 år | Planerad | 222 000 kr                  |
| Målning fönsterbleck                       | Mark     | Miljörum   | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 2 000 kr                    |
| Målning fönsterbleck                       | Fasader  | Bostadshus | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 340 000 kr                  |
| Målning krönplåt                           | Mark     | Miljörum   | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 6 000 kr                    |
| Målning krönplåtar                         | Tak      | Bostadshus | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 249 000 kr                  |
| Målning ovan- och undersida balkongplattor | Fasader  | Bostadshus | 🔄 Upprepad: 16 år | Planerad | 454 000 kr                  |
| Målning plåt entrétag                      | Fasader  | Bostadshus | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 11 000 kr                   |
| Målning ventilationshuvar                  | Tak      | Bostadshus | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 12 000 kr                   |
| Oljning sarg lekplats                      | Mark     | Lekplats   | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 11 000 kr                   |
| Oljning trä bänkar och bord                | Mark     | Innergård  | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 13 000 kr                   |
| Oljning trästaket lekplats                 | Mark     | Lekplats   | 🔄 Upprepad: 2 år  | Planerad | 7 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning          | Mark     | Lekplats   | 🔄 Upprepad: 1 år  | Planerad | 13 000 kr                   |
| Ställning för fasadarbeten                 | Fasader  | Bostadshus | 🔄 Upprepad: 8 år  | Planerad | 1 796 000 kr                |

7 478 000 kr

## 2047

| Åtgärd                                  | Kategori       | Läge                  | Intervall        | Status   | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------|-----------------------------|
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | Installationer | Ventilation generellt | 🔄 Upprepad: 6 år | Planerad | 120 000 kr                  |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning       | Mark           | Lekplats              | 🔄 Upprepad: 1 år | Planerad | 13 000 kr                   |

132 000 kr

# Åtgärder per kategori

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

## Fasader

| Namn                                              | År   | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|---------------------------------------------------|------|-----------|-----------|-------|-------|-----------|-----------------------------|
| <b>Bostadshus</b>                                 |      |           |           |       |       |           |                             |
| Byte mjukfog                                      | 2030 | 16        |           | 2450  | m1    | 350 kr    | 1 233 000 kr                |
| Byte stuprör                                      | 2044 | 30        |           | 339   | m1    | 500 kr    | 244 000 kr                  |
| Byte tätningslister fönster och balkongdörrar     | 2034 | 20        |           | 615   | st    | 400 kr    | 354 000 kr                  |
| Lasering träpanel balkonger och entréer           | 2020 | 6         |           | 1260  | m2    | 300 kr    | 543 000 kr                  |
| Målning betongfasad                               | 2030 | 16        | 2014      | 4300  | m2    | 300 kr    | 1 854 000 kr                |
| Målning betongsockel                              | 2022 | 8         |           | 128   | m2    | 200 kr    | 37 000 kr                   |
| Målning fibercementskivor                         | 2030 | 16        |           | 250   | m2    | 450 kr    | 162 000 kr                  |
| Målning fönsterbleck                              | 2030 | 8         |           | 690   | m1    | 250 kr    | 248 000 kr                  |
| Målning ovan- och undersida balkongplattor        | 2030 | 16        |           | 2300  | m2    | 100 kr    | 331 000 kr                  |
| Målning plåt entrétak                             | 2030 | 8         |           | 27    | m2    | 200 kr    | 8 000 kr                    |
| Smörjning och justering fönster och balkongdörrar | 2024 | 10        |           | 615   | st    | 200 kr    | 177 000 kr                  |
| Ställning för fasadarbeten                        | 2030 | 8         |           | 4550  | m2    | 200 kr    | 1 308 000 kr                |

## Installationer

| Namn                                             | År   | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris  | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|--------------------------------------------------|------|-----------|-----------|-------|-------|------------|-----------------------------|
| <b>El</b>                                        |      |           |           |       |       |            |                             |
| Byte automatiska dörröppnare miljörum            | 2034 | 20        | 2014      | 2     | st    | 15 000 kr  | 43 000 kr                   |
| Byte automatiska dörröppnare trapphus            | 2034 | 20        | 2014      | 14    | st    | 15 000 kr  | 302 000 kr                  |
| Byte automatiska dörröppnare vindsplan           | 2034 | 20        | 2014      | 22    | st    | 15 000 kr  | 474 000 kr                  |
| Byte belysningar LED cykelställ                  | 2024 | 10        | 2014      | 13    | st    | 2 000 kr   | 37 000 kr                   |
| Byte belysningar LED trapphus                    | 2024 | 10        | 2014      | 172   | st    | 2 000 kr   | 495 000 kr                  |
| Byte belysningar till LED cykel och barnvagnsrum | 2044 | 10        | 2014      | 17    | st    | 2 000 kr   | 49 000 kr                   |
| Byte belysningar till LED lägenhetsförråd        | 2044 | 10        | 2014      | 40    | st    | 2 000 kr   | 115 000 kr                  |
| Byte belysningar till LED styrelserum            | 2044 | 10        | 2014      | 6     | st    | 2 000 kr   | 17 000 kr                   |
| Byte belysningar till LED fastighetsförråd       | 2044 | 10        | 2014      | 8     | st    | 2 000 kr   | 23 000 kr                   |
| Byte belysning till LED Miljörum                 | 2044 | 10        | 2014      | 2     | st    | 2 000 kr   | 6 000 kr                    |
| Byte belysning till LED teknikrum/städ           | 2044 | 10        | 2014      | 11    | st    | 2 000 kr   | 32 000 kr                   |
| Byte entrébelysningar LED                        | 2024 | 10        | 2014      | 9     | st    | 2 000 kr   | 26 000 kr                   |
| Byte fasadbelysningar LED                        | 2024 | 10        | 2014      | 120   | st    | 2 000 kr   | 345 000 kr                  |
| Byte stolpbelysningar LED                        | 2024 | 10        | 2014      | 7     | st    | 5 000 kr   | 50 000 kr                   |
| <b>Hissar</b>                                    |      |           |           |       |       |            |                             |
| Byte hissmaskiner                                | 2044 | 30        | 2014      | 9     | st    | 150 000 kr | 1 941 000 kr                |
| Byte hissmatta                                   | 2024 | 10        | 2014      | 9     | st    | 3 500 kr   | 45 000 kr                   |
| Byte korginredning                               | 2044 | 30        | 2014      | 9     | st    | 40 000 kr  | 518 000 kr                  |
| Byte styrsystem                                  | 2044 | 30        | 2014      | 9     | st    | 150 000 kr | 1 941 000 kr                |
| Byte tryckknappar våningsplan                    | 2044 | 30        | 2014      | 54    | st    | 2 000 kr   | 155 000 kr                  |
| Byte tryckknappsats hisskorg                     | 2044 | 30        | 2014      | 9     | st    | 10 000 kr  | 129 000 kr                  |
| <b>Tele</b>                                      |      |           |           |       |       |            |                             |
| Byte porttelefoner                               | 2034 | 20        | 2014      | 14    | st    | 25 000 kr  | 503 000 kr                  |
| Byte taggläsare miljöhus                         | 2029 | 15        | 2014      | 2     | st    | 5 000 kr   | 14 000 kr                   |
| <b>Värme generellt</b>                           |      |           |           |       |       |            |                             |
| Byte termostater                                 | 2034 | 20        |           | 575   | st    | 500 kr     | 413 000 kr                  |
| Byte varmvattenberedare fastighetsförråd         | 2044 | 30        | 2014      | 1     | st    | 5 000 kr   | 7 000 kr                    |
| Energideklaration                                | 2018 | 10        |           | 1     | omg   | 23 000 kr  | 33 000 kr                   |

|                                         |      |    |      |     |     |           |            |
|-----------------------------------------|------|----|------|-----|-----|-----------|------------|
| Injustering värme                       | 2034 | 20 |      | 115 | lgh | 1 000 kr  | 165 000 kr |
| <b>Värme undercentral</b>               |      |    |      |     |     |           |            |
| Byte cirkulationspumpar VS1-P1          | 2029 | 15 | 2014 | 3   | st  | 25 000 kr | 108 000 kr |
| Byte cirkulationspumpar VS1-P2          | 2029 | 15 | 2014 | 3   | st  | 25 000 kr | 108 000 kr |
| Byte reglerventiler                     | 2029 | 15 | 2014 | 6   | st  | 4 500 kr  | 39 000 kr  |
| Byte VVC-pumpar VV1-P1                  | 2029 | 15 | 2014 | 3   | st  | 12 000 kr | 52 000 kr  |
| Uppgradering styrning värme             | 2034 | 20 | 2014 | 3   | st  | 20 000 kr | 86 000 kr  |
| <b>Ventilation generellt</b>            |      |    |      |     |     |           |            |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 2023 | 6  | 2017 | 1   | st  | 51 750 kr | 74 000 kr  |
| Rensning ventilationskanaler            | 2032 | 18 |      | 115 | lgh | 1 500 kr  | 248 000 kr |
| <b>Ventilation teknikrum</b>            |      |    |      |     |     |           |            |
| Renovering frånluftsaggregat            | 2034 | 20 |      | 3   | st  | 20 000 kr | 86 000 kr  |

## Invändigt

| Namn                                     | År   | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|------------------------------------------|------|-----------|-----------|-------|-------|-----------|-----------------------------|
| <b>Cykel- och barnvagnsrum</b>           |      |           |           |       |       |           |                             |
| Dammbindning golv                        | 2019 | 5         | 2014      | 218   | m2    | 100 kr    | 31 000 kr                   |
| Målning väggar                           | 2034 | 20        | 2014      | 218   | m2    | 200 kr    | 63 000 kr                   |
| <b>Fastighetsförråd</b>                  |      |           |           |       |       |           |                             |
| Byte blandare och utslagsback            | 2034 | 20        | 2014      | 1     | st    | 4 000 kr  | 6 000 kr                    |
| Dammbindning golv                        | 2019 | 5         | 2014      | 122   | m2    | 100 kr    | 18 000 kr                   |
| Målning väggar                           | 2034 | 20        | 2014      | 122   | m2    | 200 kr    | 35 000 kr                   |
| <b>Lägenhetsförråd</b>                   |      |           |           |       |       |           |                             |
| Dammbindning golv                        | 2019 | 5         | 2014      | 387   | m2    | 100 kr    | 56 000 kr                   |
| <b>Miljörum</b>                          |      |           |           |       |       |           |                             |
| Byte avjoniserare                        | 2029 | 15        | 2014      | 2     | st    | 3 000 kr  | 9 000 kr                    |
| Dammbindning golv                        | 2019 | 5         |           | 60    | m2    | 100 kr    | 9 000 kr                    |
| Målning väggar                           | 2034 | 20        | 2014      | 30    | m2    | 200 kr    | 9 000 kr                    |
| <b>Styrelserum</b>                       |      |           |           |       |       |           |                             |
| Dammbindning golv                        | 2019 | 5         | 2014      | 89    | m2    | 100 kr    | 13 000 kr                   |
| Målning väggar                           | 2034 | 20        | 2014      | 89    | m2    | 200 kr    | 26 000 kr                   |
| <b>Teknikrum/städ</b>                    |      |           |           |       |       |           |                             |
| Byte blandare och utslagsback            | 2034 | 20        | 2014      | 3     | st    | 4 000 kr  | 17 000 kr                   |
| Byte plastmatta golv                     | 2044 | 30        | 2014      | 130   | m2    | 500 kr    | 93 000 kr                   |
| Byte tvättmaskin                         | 2029 | 15        | 2014      | 1     | st    | 10 000 kr | 14 000 kr                   |
| Målning väggar                           | 2034 | 20        | 2014      | 130   | m2    | 200 kr    | 37 000 kr                   |
| <b>Trapphus och entréer</b>              |      |           |           |       |       |           |                             |
| Byte akustikplattor tak                  | 2044 | 30        | 2014      | 421   | m2    | 400 kr    | 242 000 kr                  |
| Byte postboxar                           | 2044 | 30        | 2014      | 9     | st    | 10 000 kr | 129 000 kr                  |
| Målning trapphus och entréer             | 2034 | 20        | 2014      | 45    | plan  | 25 000 kr | 1 617 000 kr                |
| Montering plåtskoningar vägghörn entréer | 2018 |           |           | 9     | omg   | 2 000 kr  | 26 000 kr                   |



## Mark

| Namn                              | År   | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|-----------------------------------|------|-----------|-----------|-------|-------|-----------|-----------------------------|
| <b>Cykelparkering</b>             |      |           |           |       |       |           |                             |
| Byte hängränna                    | 2044 | 30        |           | 4     | m1    | 500 kr    | 3 000 kr                    |
| Byte stuprör                      | 2044 | 30        |           | 4     | m1    | 500 kr    | 3 000 kr                    |
| Lasering trästaket                | 2020 | 6         |           | 76    | m2    | 150 kr    | 16 000 kr                   |
| <b>Innergård</b>                  |      |           |           |       |       |           |                             |
| Beskärning träd                   | 2020 | 5         |           | 16    | st    | 2 500 kr  | 58 000 kr                   |
| Byte betongkantstöd               | 2044 | 30        |           | 43    | m1    | 250 kr    | 15 000 kr                   |
| Byte betongplattor                | 2044 | 30        |           | 200   | m2    | 900 kr    | 259 000 kr                  |
| Byte papperskorg                  | 2034 | 20        |           | 1     | st    | 2 000 kr  | 3 000 kr                    |
| Byte trä bänkar och bord          | 2034 | 20        |           | 1     | omg   | 10 000 kr | 14 000 kr                   |
| Byte vattenutkastare              | 2044 | 30        |           | 2     | st    | 1 000 kr  | 3 000 kr                    |
| Justering betongplattor           | 2024 | 10        |           | 200   | m2    | 200 kr    | 58 000 kr                   |
| Oljning trä bänkar och bord       | 2018 | 2         |           | 1     | omg   | 5 000 kr  | 7 000 kr                    |
| Omläggning asfalt                 | 2044 | 30        |           | 1000  | m2    | 350 kr    | 503 000 kr                  |
| Slamsugning brunnar               | 2019 | 5         |           | 6     | st    | 400 kr    | 3 000 kr                    |
| <b>Lekplats</b>                   |      |           |           |       |       |           |                             |
| Byte fjädergunglek                | 2034 | 20        |           | 2     | st    | 4 725 kr  | 14 000 kr                   |
| Byte gungställning                | 2044 | 30        |           | 1     | st    | 7 750 kr  | 11 000 kr                   |
| Byte leksand                      | 2018 | 2         |           | 12    | m2    | 500 kr    | 9 000 kr                    |
| Byte lekställning                 | 2034 | 20        |           | 1     | st    | 20 725 kr | 30 000 kr                   |
| Byte sarg lekplats                | 2034 | 20        |           | 45    | m1    | 600 kr    | 39 000 kr                   |
| Byte strid sand                   | 2019 | 5         |           | 78    | m2    | 300 kr    | 34 000 kr                   |
| Lasering gungställning            | 2020 | 6         |           | 1     | omg   | 2 000 kr  | 3 000 kr                    |
| Målning lekställning              | 2020 | 6         |           | 1     | omg   | 3 000 kr  | 4 000 kr                    |
| Oljning sarg lekplats             | 2018 | 2         |           | 45    | m1    | 100 kr    | 6 000 kr                    |
| Oljning trästaket lekplats        | 2018 | 2         |           | 27    | m1    | 100 kr    | 4 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning lekutrustning | 2018 | 1         |           | 1     | omg   | 5 000 kr  | 7 000 kr                    |
| <b>Miljörum</b>                   |      |           |           |       |       |           |                             |
| Byte hängränna                    | 2044 | 30        |           | 8     | m1    | 500 kr    | 6 000 kr                    |

|                      |      |   |    |    |        |           |
|----------------------|------|---|----|----|--------|-----------|
| Lasering träpanel    | 2020 | 6 | 60 | m2 | 150 kr | 13 000 kr |
| Målning fönsterbleck | 2030 | 8 | 4  | m1 | 250 kr | 1 000 kr  |
| Målning krönplåt     | 2030 | 8 | 16 | m1 | 200 kr | 5 000 kr  |

## Tak

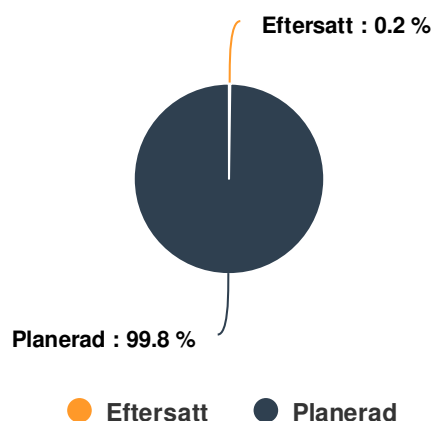
| Namn                               | År   | Intervall | Föreg. år | Mängd | Enhet | Styckpris  | Total kostnad<br>Inkl. moms |
|------------------------------------|------|-----------|-----------|-------|-------|------------|-----------------------------|
| <b>Bostadshus</b>                  |      |           |           |       |       |            |                             |
| Byte avluftshuvar                  | 2044 | 30        | 2014      | 16    | st    | 2 000 kr   | 46 000 kr                   |
| Byte hänggrännor                   | 2044 | 30        |           | 354   | m1    | 500 kr     | 254 000 kr                  |
| Byte krönplåtar                    | 2044 | 30        | 2014      | 630   | m1    | 500 kr     | 453 000 kr                  |
| Byte takpapp                       | 2044 | 30        | 2014      | 2730  | m2    | 450 kr     | 1 766 000 kr                |
| Byte taksäkerhetsanordningar       | 2044 | 30        | 2014      | 1     | omg   | 270 000 kr | 388 000 kr                  |
| Byte ventilationshuvar             | 2044 | 30        | 2014      | 3     | st    | 5 000 kr   | 22 000 kr                   |
| Målning avluftshuvar               | 2030 | 8         |           | 16    | st    | 1 000 kr   | 23 000 kr                   |
| Målning krönplåtar                 | 2030 | 8         |           | 630   | m1    | 200 kr     | 181 000 kr                  |
| Målning ventilationshuvar          | 2030 | 8         |           | 3     | st    | 2 000 kr   | 9 000 kr                    |
| Säkerhetsbesiktning taksäkerhet    | 2019 | 5         |           | 1     | omg   | 10 000 kr  | 14 000 kr                   |
| Takfotsställning för takomläggning | 2044 | 30        |           | 4550  | m2    | 120 kr     | 785 000 kr                  |

# Ekonomisk Analys

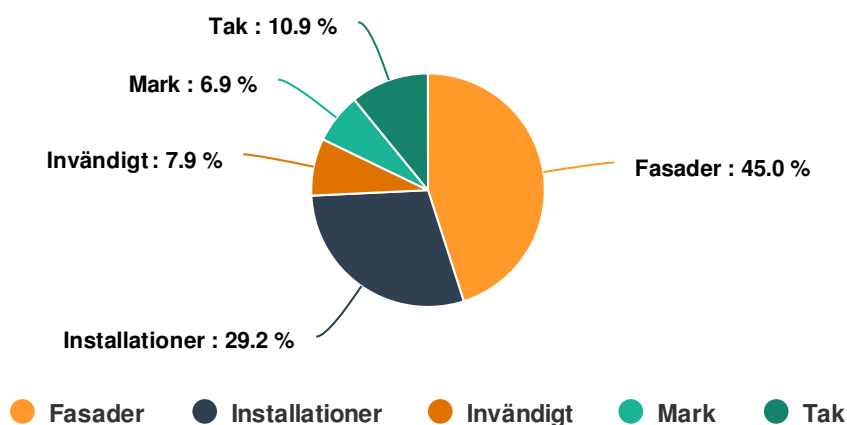
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Underhållskostnad per år            | 1 403 987 kr            |
| Underhållskostnad BOA per år        | 199 kr / m <sup>2</sup> |
| Underhållskostnad LOA per år        | -                       |
| Underhållskostnad baserat på status | Inkl (25%)              |

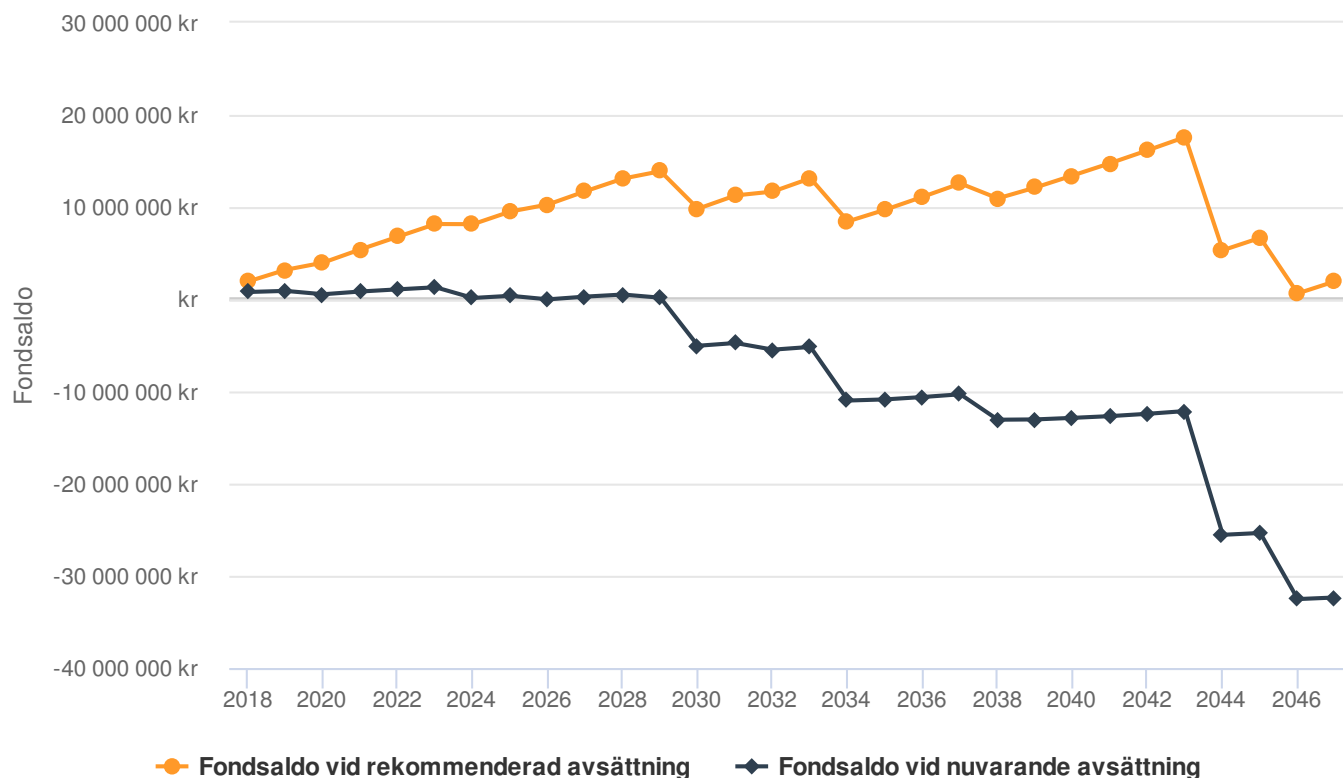
## Underhållskostnad baserat på status



## Underhållskostnad baserat på kategorier



## Avsättningsanalys



|                                                                 |                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Nuvarande avsättning per m2 (BOA)                               | 43 kr / m <sup>2</sup>  |
| Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)                           | 206 kr / m <sup>2</sup> |
| Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll          | 1 450 000 kr            |
| Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll              | 306 600 kr              |
| Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår | 573 000 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 märkvärda. Det är en nödvändighet. Vi måste börja tänka långsiktigt. Tänka hållbarhet.

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

## Stockholm

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

## Göteborg

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

## Malmö

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

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