



Brf Malmö Living

Malmö

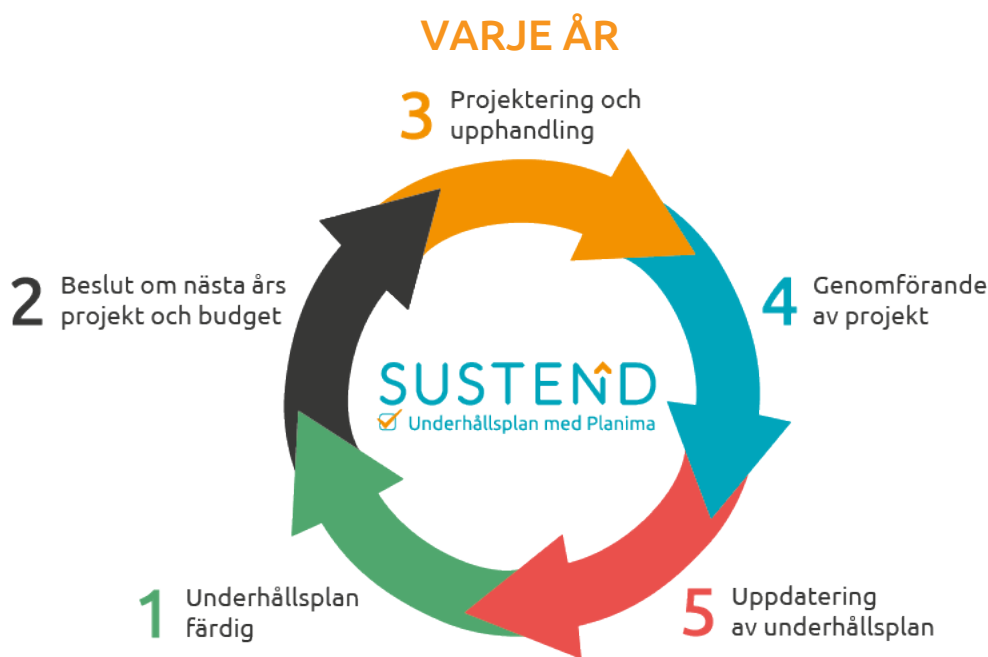
2019-12-23

www.sustend.se
© Sustend AB 2019

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!

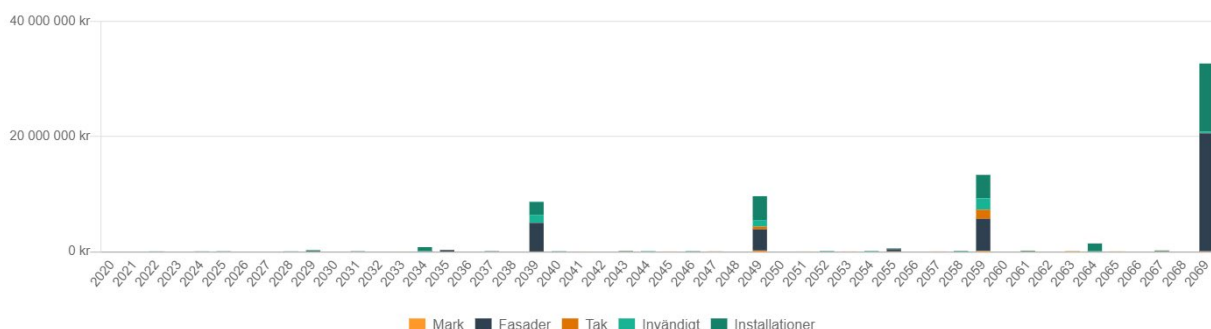
NUVARANDE STATUS



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

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

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2020 Inga rekommenderade projekt

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år

1 401 000 kr

INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?.....	5
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN	6
DEL 1 - GUIDE	8
INFORMATION OM FASTIGHETEN	8
HISTORIK.....	10
BESIKTNINGSRAPPORT	11
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	31
EKONOMI	32
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	33
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR	33
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI	33
EKONOMISK ANALYS	33
SLUTSATS.....	34



INTRODUKTION

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



DEL 1 - GUIDE

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



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

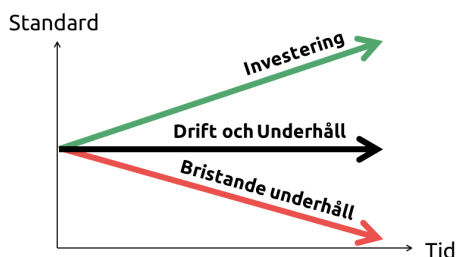
Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

INTRODUKTION

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

BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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



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

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

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

EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

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



DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

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

VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg. För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. För detta finns Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. Genom att arbeta med Planima säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VAD SÄGER LAGEN?

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

Bostadsrättslagen

"5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] 7. de grunder enligt vilka medel skall 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 huvud-författningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."

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

FLER VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

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

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

- **Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)** - Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras och uppdateras årligen.
- **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)** - OVK-besiktning ska utföras i samtliga flerbostadshus och lokaler. Intervallet mellan besiktningen skiljer sig beroende på vilket ventilationssystem fastigheten har.
- **Lekplatsbesiktning** - Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.
- **Taksäkerhet** - Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av sakkunnig i taksäkerhet, vilka kan hittas på: www.taksakerhet.se.
- **Besiktning av hissar** - För att fastighetens hissar ska få användas, krävs att de besiktigas eller kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.
- **Energideklaration** - Enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska energideklaration utföras var 10:e år.
- **Radonmätning** - Regeringen har satt upp ett mål om att radonhalten i alla bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft. Radonmätare kan beställas via kommunens miljökontor eller direkt från ett mätlaboratorium.
- **PCB-inventering** - Samtliga byggnader uppförda 1956-1969 ska vara inventerade och sanerade senast den 30 juni 2016. Tillsynsmyndigheten, i regel kommunen, har ett visst utrymme för att ge dispenser från tidsgränserna för sanering.
- **Brandskyddskontroll och täthetsprovning av eldstäder** - Eldstäder ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, vilket är något som fastighetsägaren beställer. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkanalerna för att kontrollera tätheten.
- **Besiktning av tryckkärl** - Vissa tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.
- **Besiktning av gasledningar** - Ledningarna bör täthetsbesiktigas vart femte år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.
- **Is och snö på tak** - Det är fastighetsägarens ansvar att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats.

SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

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

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

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

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

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

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

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

Läs mer på vår hemsida:

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](https://www.sustend.se)

METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

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

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



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



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



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



Presentation - Byggkonsulten som ansvarar för er plan kommer att presentera planen, svara på frågor och hjälpa er komma igång med det fortsatta arbetet.



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

Besiktningen genomfördes under december månad 2019. Planen startar 2020-01-01 och sträcker sig 50 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet. Innehållet är uppdelat i:

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

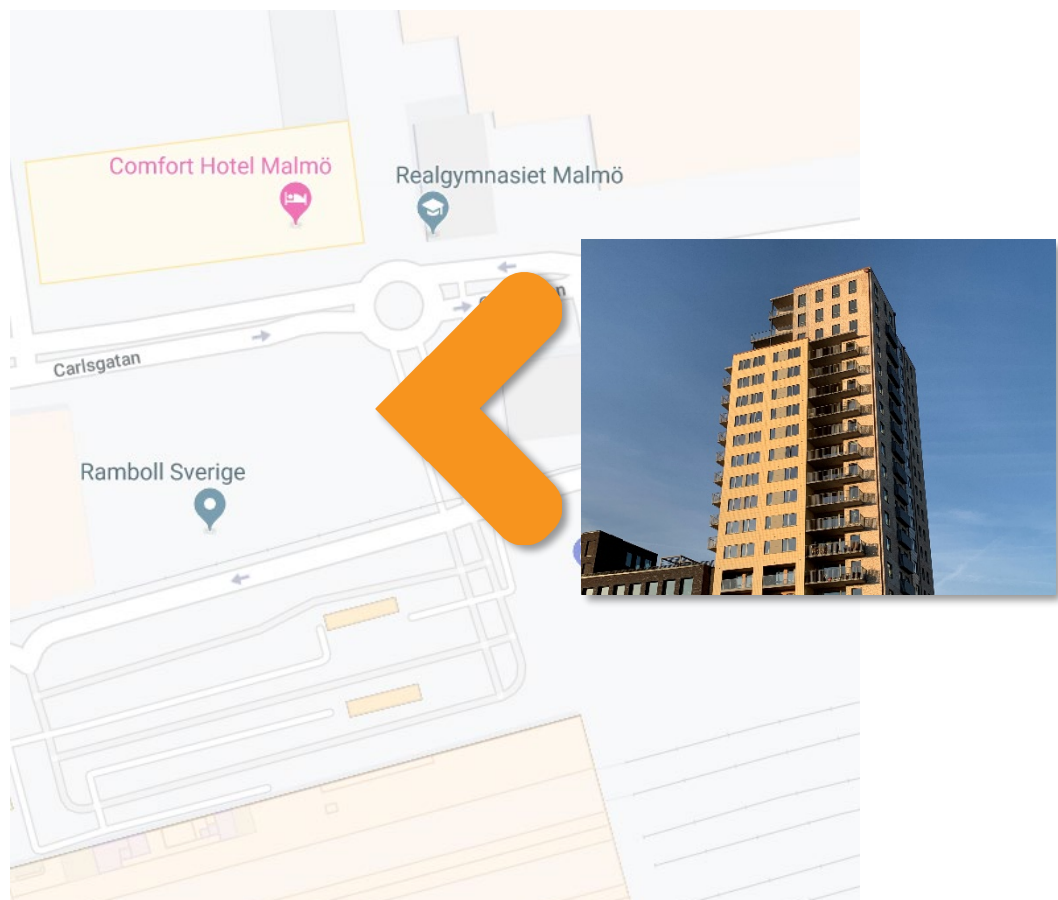
Priserna i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader. Detta är ett påslag som görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras såsom projektering, projektledning och besiktningar. 2% årlig indexuppräknings är pålagt på samtliga kostnader i planen.

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

DEL 1 - GUIDE

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

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Rallaren 1		
Adress	Carlsgatan 7 E-G och Lokgatan 14-16, 211 20 Malmö		
Byggår	2019		
Antal lägenheter	86 st	Total boarea (BOA)	5 735 m ²
Antal lokaler	2 st	Total lokalaria (LOA)	184 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett bostadshus på 20 våningar med två lokaler i bottenplan.

Grund	Pålad betongplatta på mark
Stomme	Betong
Fasader	Tegel
Tak	Papp
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast Varm- och kallvattenledningar av PEX-rör
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

Alla hus är konstverk, oavsett utformning och tidsepok. Med sina tidstypiska detaljer och material är de viktiga kulturhistoriska objekt som bjuder kommande generationer på en lärorik resa bakåt i tiden. Underhållet ska givetvis ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och ska bevara husets säregna uttryck, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

Arkitekt	Jais Arkitekter AB
----------	--------------------

HISTORIK

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

År	Underhållsåtgärder
	Inga underhållsåtgärder utförda

BESIKTNINGSRAPPORT

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



MARK

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

MARKYTOR



Föreningens markytor består av marksten. Skicket är fint. De hårdgjorda ytorna påräknas en livslängd på 30 år varefter de byts ut. Cykelpollarna är av varmförzinkat stål och har en livslängd uppemot 40 år. Samtliga pollare byts därefter ut.

GEMENSAM UTEPLATS



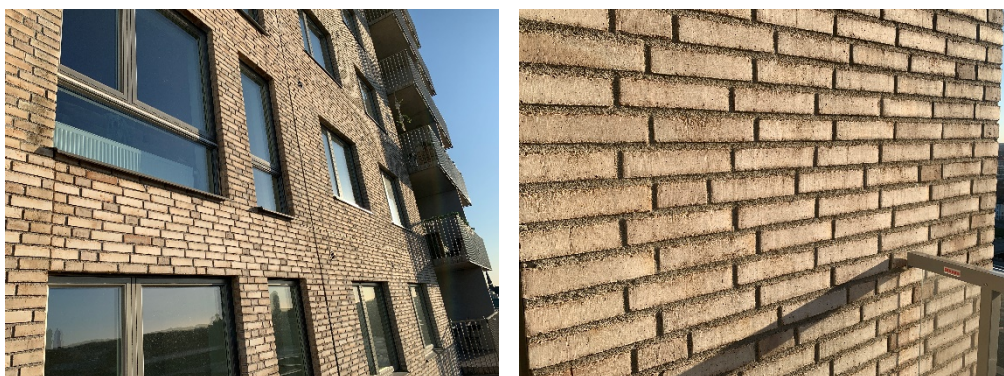
Föreningen har tecknat ett nyttjanderättsavtal med Jernhusen Rallaren AB som ger rättigheten att använda den gemensamma uteplatsen belägen på taket till grannföreningen. Enligt avtalet skall föreningen underhålla uteplatsen 25 år fram i tiden, till och med år 2044. I del 2 av underhållsplanen kan åtgärder studeras i närmare detalj.



FASADER

Denna del av byggnadens skal är ofta det första man möter och det som ger fastigheten mycket av sin karaktär och själ. En välmående fasad skyddar mot väder och vind och ser till att huset håller sig varmt, tyst och torrt.

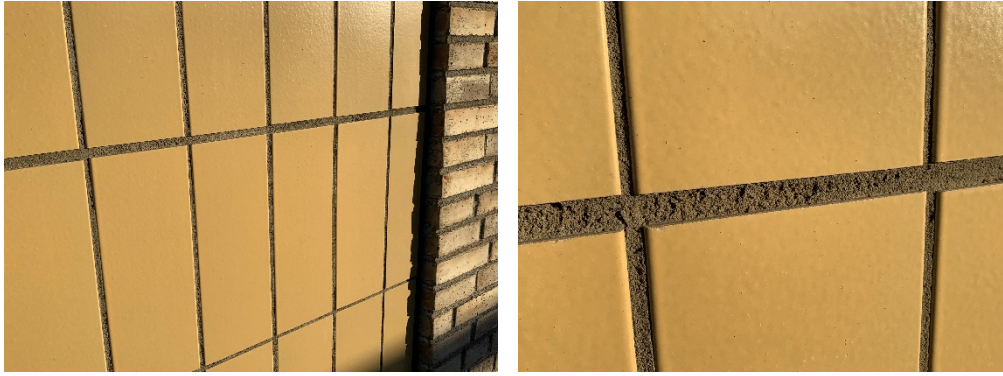
FASADMATERIAL



Fasaderna är till största delen klädda med tegel. Skicket är fint. Tegel som fasadmateriäl är ett tåligt och bestående material, men kräver ändå viss översyn och underhåll. En översyn planeras in efter 30 år. Det är viktigt att fogarna mellan teglet hålls i trim eftersom de skyddar mot vatten som kan tränga in i teglet och orsaka frostsprängning.



Fasadens känsliga punkt är de mjukfogar som finns mellan fasadelementen. 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. Fogarna beräknas ha en teknisk livslängd på 20 år varefter de byts ut. Denna åtgärd finns att granska närmre i Del 2 av underhållsplanen.



De keramiska plattorna som till viss del klär fasaden klarar sig i långa tider utan underhåll. En översyn är viktig att utföra i samband med att fasadställning finns tillgänglig.



Den nedre delen av fasaden är inklädd med skivor i träimitation. Dessa har inget förväntat underhållsbehov framöver, bortsett från kontroll av skivornas infästningar, vilket sker som en del av det löpande underhållet för fastigheten.

ENTRÉER



Entrépartierna är av aluminium och de glasade partierna ger 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.

DÖRRAR



Övriga dörrar är av aluminium och har en fabrikslackad yta. Livslängden på den fabrikslackade ytan är längre än vad en platsmålad yta är, men med tiden bleknar färgen och släpper från dörren. Då planeras en målning som görs återkommande vart åttonde år tills dörren byts efter en livslängd på 40 år.

FÖNSTER



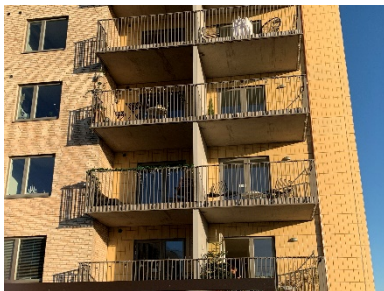
Fönstren är moderna utåtgående 3-glasfönster med en utvändig beklädnad av aluminium. Med avseende på både aluminium som material och den valda kulören bedöms inte någon utvändig målning behövas under de närmaste 50 åren. Dock kan färgen med tiden blekas och se tråkiga ut men kan vara svårt att sia om. 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 tätningsslistor vart 20:e år.



Lokalernas glasade partier har en livslängd på omkring 40 år varefter de byts ut.

BALKONGER



Balkongerna består av en betongplatta med räcken och fronter av glas och aluminium. Livslängden bedöms till uppemot 40 år innan ett komplett byte kan bli aktuellt och planeras in år 2059.



Balkongplattorna är av betong och helt omålade, vilket idag är vanligt vid nybyggnation. Detta då de teoretiskt ska hålla 40-50 år. För detta krävs dock optimala förutsättningar under produktionen. Fördelen med målade betongplattor är att färgen har en skyddande effekt som förhindrar karbonatisering och på så vis förlänger livslängden på konstruktionen. Målning planeras längre fram i tiden.

PLÅT



Stuprör och hängrännor är av varmgalvaniserad (zinkbelagd) stålplåt som korrosionsskyddats med en polyester eller polyuretanförstärkt färg, så kallad HBP. Livslängden är 30 år. Målning av stuprören under den tiden är inte speciellt meningsfullt eftersom de rostar inifrån, där det är svårt att nå med en pensel. En målning är också bara marginellt billigare än att byta röret, vilket också talar emot målning.

Falsen är vänd utåt vilket är helt korrekt, för på det viset upptäcks lättare eventuella frostsprängningar som kan uppstå då isproppar bildas vilka spränger sönder rören och orsakar läckor.

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.

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.

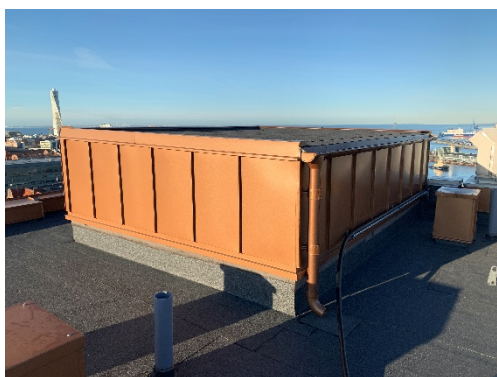
TAKBELÄGGNINGAR



Taket är låglutande och täckt med papp. Runt 30 år kan det nämligen förlöpa i ur och skur och brännande sol innan materialet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut.

Delar av 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 byggnaderna. Livslängden är lång, bortåt 40 år kan påräknas, detta förutsätter dock att leverantörens anvisningar om det löpande underhållet följs.

PLÅTDETALJER



Uppbyggnaderna på taket är inklädda med plåt. Skicket är som förväntat gott och en livslängd på omkring 20 år påräknas innan målning av plåten är aktuellt. Därefter återkommer åtgärden med ett intervall på åtta år.



Längs taket löper en krönplåt och skyddar konstruktionen mellan tak och fasad och är fabriksmålad. En livslängd på 20 år påräknas varpå den målas och sedan byts den i sin helhet i samband med att takpappen byts.

TERRASSER



Till föreningen hör flertalet terrasser. Trallen ligger på den boendes ansvar, men det som ligger i föreningens intresse, är att tätskiktet är tätt mot underliggande lägenheter. En normal livslängd är 40 år, vilket gör att ett byte av tätskikten läggs in under år 2059.

TAKSÄKERHET



Taksäkerhetsanordningarna består utav fästöglor och stegar. Skicket är som förväntat gott. Anordningarna förväntas hålla längre än takbeklädningen men byts av rationella skäl ut i samband med att takpappen läggs om.

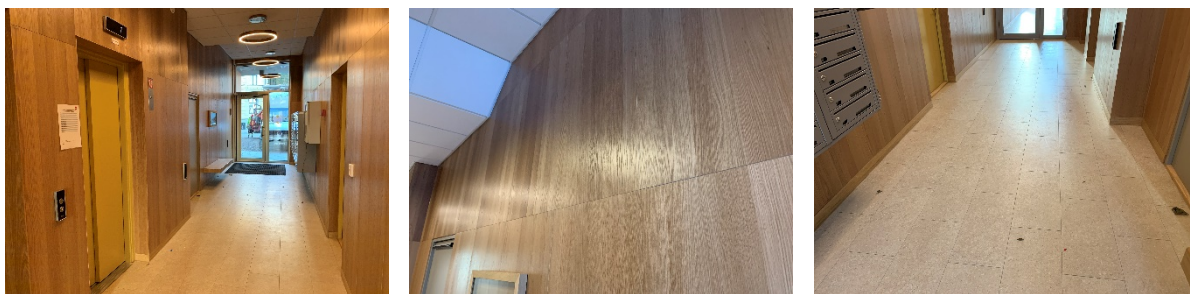
Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att se till så att alla fastighetens tekniska funktioner upprätthålls. Detta innebär också taksäkerhetsutrustningen. Om denna brister i funktion, finns risk för livsfara. Ändå är bristande taksäkerhet alltför vanligt på svenska fastigheter. För att förbättra taksäkerheten finns en branschstandard framtagen. I denna föreslås bland annat en återkommande taksäkerhetsbesiktning. Vi föreslår att detta görs vart femte år för att kunna ge trygghet både till fastighetsägaren som bär ansvaret och till den personal som ska beträda taket. Detta är en mer detaljerad besiktning än underhållsbesiktningen, där bland annat infästningar kontrolleras. Besiktningen bör utföras av sakkunnig i taksäkerhet, vilket är en tjänst som vi kan bistå med. Sakkunniga kan även hittas på: www.taksakerhet.se.

INVÄNDIGT



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

ENTRÉ



Entrén är rymlig och med högt i tak. Väl valda ytskikt gör att något särskilt underhåll inte ska behövas i den närmaste framtiden. Taket är beklätt med akustikplattor med god ljuddämpning och de byts efter en livslängd på 30 år. De träbeklädda väggarna utgör i princip inget underhåll och likaså talar det vackra klinkergolvet för beständighet under långa tider. Detta tillsammans med modern LED-belysning inger en härlig atmosfär.



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. Postboxarna byts efter 30 år.



De nedfällda avskrapningsmattorna som finns innanför entrédörrarna är i gott skick. Byte av dessa tas inte med i denna underhållsplan då de mer är att betrakta som lös inredning. Det är ändå värt att notera att det finns ett värde i att de hålls i trim för att stoppa grus och smuts som annars riskerar att öka slitaget på övriga golv. Dessutom minskas behovet av trapphusstädning.

KÄLLARGÅNG

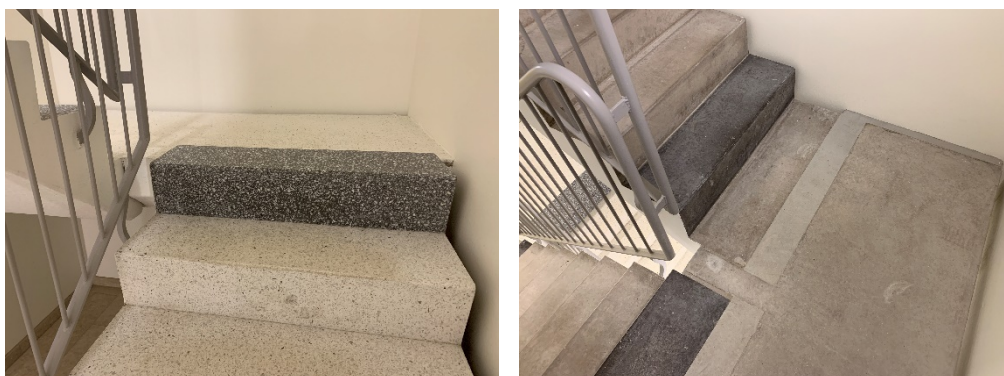


Källargången är som förväntat i fint skick. Tak och väggar är målade och betonggolvet är dammbundet. För att upprätthålla ett bra skick planeras målning in vart 20:e år. För golven föreslås en dammbindning vart femte år. Det innebär att en färglös vätska svabbas ut på golvet som ger en blank och fräsch yta, samtidigt som det binder det damm som annars släpper naturligt från betongen.

TRAPPHUS



Våningsplanen är ljusa och fräscha. Väggarna är målade och 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. Golven på våningsplanen är klädda med klinker, ett bra alternativ som håller under lång tid utan underhåll.



I trapphuset är trapporna av betong, betong är ett bra och robust material med lite underhåll, för dessa trappor föreslås en dammbindning. Det innebär att en färglös vätska svabbas ut på trapporna. Vätskan ger en blank och fräsch yta, samtidigt som det binder det damm som annars släpper naturligt från betongen. Utöver betongtrapporna finns det trappor som består av cementmosaik, också det ett bra alternativ som håller under lång tid utan underhåll. Med tiden kan stenen slipas för att återfå sin lyster. Dock inget som görs varje dag utan en åtgärd som har ett intervall på 30 år.



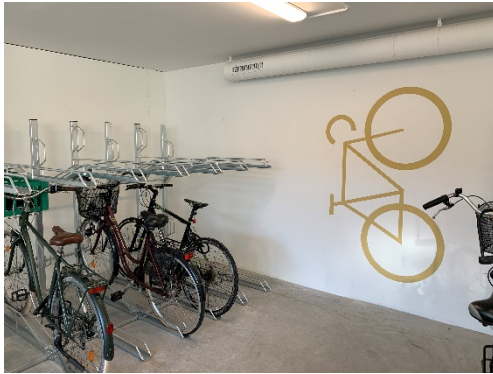
Längst upp i trapphuset finns en röklucka som ska öppnas om trapphuset blir rökfyllt. Öppning kan även ske manuellt via en knapp i entrén. Öppningsmekanismen ska kontrolleras årligen som en del av fastighetsägarens systematiska brandskyddsarbete (SBA). Livslängden på luckorna är satt till 30 år.

SOPRUM



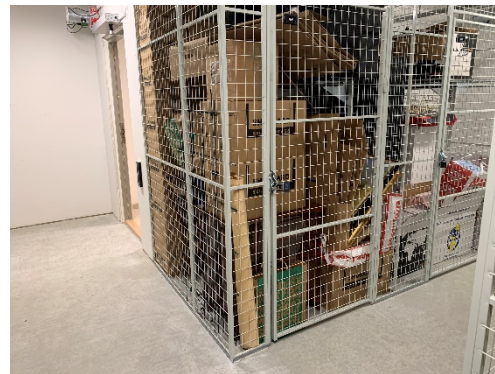
Soprummets ytskikt är väl iordningställda och i gott skick. Avbärarplanken skyddar väggarna mot skrap ifrån sopkärlen. Tak och väggar målas återkommande vart 20:e år. För golven föreslås en dammbindning. Det innebär att en färglös vätska påförs golvet som impregnerar betongen något och därmed minskar absorptionsförmågan. Dammbindningen gör golvet lättare att hålla rent samt minskar risken för odörer.

CYKELFÖRRÅD



Cykelförrådet är väldimensionerat och i två plan. Tak och väggar målas återkommande vart 20:e år och betonggolvet behandlas återkommande vart femte år i form av dammbindning.

LÄGENHETSFÖRRÅD



Förrådsutrymmena finns på våning 3-7 och är ljusa och fräscha med väl upplysta förrådsytor. Här förvarar de boende sina tillhörigheter bakom säkra gallerdörrar och nätväggar. Den goda insynen och möjligheten att se runt hörn, skapar en känsla av trygghet. Betonggolvet dammbinds återkommande vart femte år. Tak och väggar målas med ett intervall på 20 år.

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 undercentralen leds värmen till varje radiator i vardera lägenhet. Värmepumparna är tryckstyrda, vilket betyder att de anpassar värmebehovet och därmed både sparar energi och ökar komforten. Samtliga komponenter rörande fjärrvärme-centralen 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 tillförlitlig värmereglerande funktion kvar. I samband med termostatbyte 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. Injustering är något som bör göras i snitt vart 20:e år, vilket tas upp som en återkommande post i underhållsplanen.

VENTILATION



Lägenheterna ventileras med mekanisk till- och frånluft med återvinning, ett så kallat FTX-system. Friskluften tas in via tilluftskanaler och leds in i FTX-aggregaten där den värms upp innan den sedan sprids ut i lägenheterna genom tilluftsventiler. Den varma förbrukade luften sugas ut ur lägenheterna genom frånluftsdon. På vägen ut passerar luften återigen aggregatet där energin i den varma frånluften används till att värma upp den kallare tilluften.

Ventilationsaggregatet som betjänar lägenheterna återfinns på plan 2. För aggregatet planeras en större renovering efter 20 år där delar som slitits genom åren byts ut.

För detta ventilationssystem krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart tredje år, vilket läggs in i planen. Vart 15:e år är det av brand- och hygieniska skäl lämpligt att rensa frånluftskanaler 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 PEX-rör och har en livslängd uppemot 60 år vilket gör att ett byte hamnar utanför planens tidshorisont. De kan också hålla olika länge beroende på framförallt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden.

AVLOPP



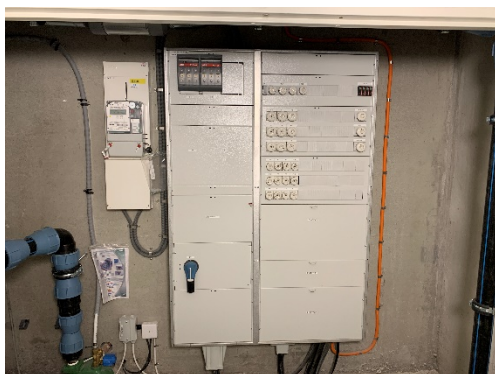
Avloppsstammarna är av plast. De har en förväntad livslängd på 50 år. Innan livslängden är uppnådd planeras för relining.

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



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.



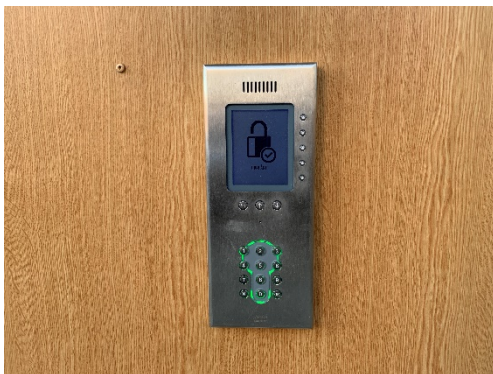
Samtliga belysningsarmaturer är av typen LED. Livslängden är satt till 20 år. Därefter blir det troligtvis svårt att få tag på reservdelar samt att andra positiva effekter kan uppnås i takt med att utvecklingen går framåt inom detta område.

HISS



Trapphuset är utrustat med två linhissar. Hissmaskin samt styrning finns integrerat i hisskorgarna. Allt håller under en lång tid framöver, men finns med i planen för att ekonomisk beredskap ska finnas när byte blir aktuellt.

TELE



Passagesystemet med porttelefoner och taggläsare är funktionellt och är av modern standard. Byte planeras efter 20 år. Då är det troligtvis inte anläggningens funktionella livslängd som blir avgörande för ett byte, utan hur länge en teknisk utrustning är modern och där intåget av ny teknik skapar ny efterfrågan.

BRAND



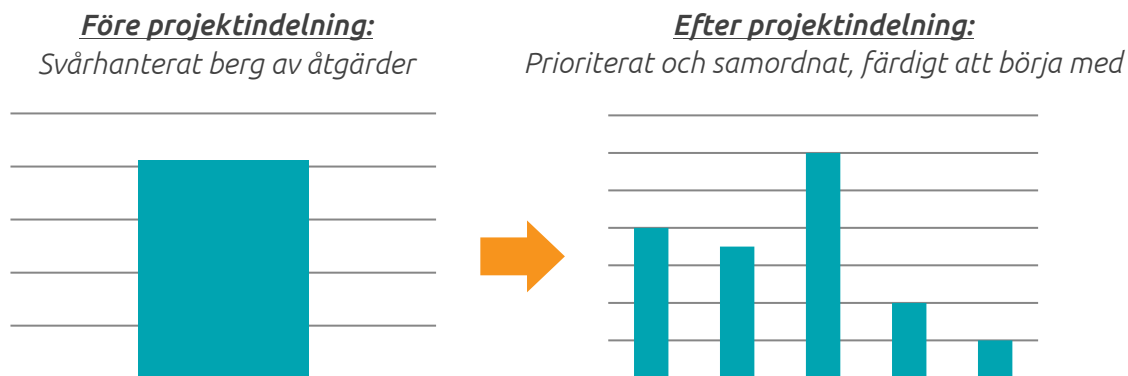
Fastigheten är utrustad med ett brandlarmsystem. Utöver komponentbytet som sker vart 30:e år, bör brandlarmet funktionstestas minst en gång årligen. Detta för att säkerhetsställa att funktionen är fullgod vid eventuell brand och skarp användning. Ett alternativ är att se över ett eventuellt serviceavtal med ett auktoriserat företag, där det årliga funktionstestet och byte av brandlarm är inkluderat i en serviceavgift.



Fastigheten är också utrustad med ett sprinklersystem. Kontroll och provning ingår i det löpande underhållet. Livslängden på systemet som helhet är över 50 år. Sprinklerpumparna förstärker den kommunala vattenförsörjningen och måste starta omgående i händelse av brand. Inspektion, provning och service krävs också för dessa löpande. Förväntad livslängd är 20 år.

AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

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



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

Summa aktuellt underhåll (se Del 2 för detaljer): 0 kr

EKONOMI

HUR SKA VI FINANSIERA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA?

Er underhållsplan är ett svårslaget verktyg för att få koll på fastighetens kommande underhållsbehov. Den innehåller budgeterade kostnader i hög detaljnivå och under lång tid framöver vilket gör det lätt att planera i god tid för kommande kostnader. När planen är färdig börjar ofta den ekonomiska diskussionen, och där vill vi passa på att ge lite tips!

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

Mycket förenklat så finns det två olika perspektiv att se på kostnaderna i underhållsplanen: kassaflöde eller redovisning. När vi pratar kassaflöde så innebär det verkliga pengar d.v.s. pengar som flödar in ut och från era konton. Redovisning innebär de siffror som ni hittar i er årsredovisning. När vi pratar redovisning så är kopplingen till verkliga pengar ibland inte lika tydlig. Exempelvis så innebär inte begreppet "avsättning till underhållsfond" att ni nödvändigtvis sätter in pengar i en fond eller på ett konto. Ni kan ha mycket pengar i er underhållsfond i redovisningens värld, men det behöver inte betyda att ni har verkliga pengar att betala kommande underhåll med. Inte heller avskrivningar har en tydlig koppling till faktiska pengar för en bostadsrättsförening.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

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

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

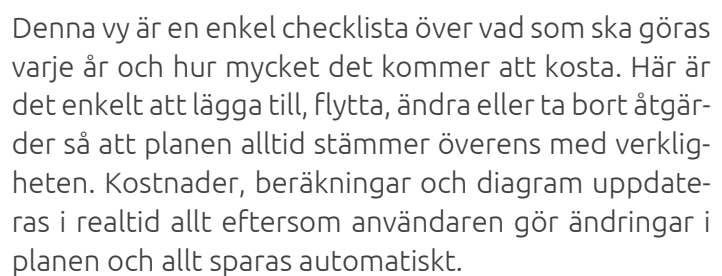
VEM SKA VI VÄNDA OSS TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

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

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

Underhållsplanering ska vara enkelt! Just därför använder vi Planima, en användarvänlig webb-applikation 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.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



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.

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. Genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och en ekonomisk fördelaktig förvaltning säkerställas.

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

Vi tackar för att vi fått förtroendet att upprätta er Sustend Underhållsplan och vi hjälper gärna till med att svara på frågor och hjälpa er vidare i underhållsarbetet!

SUSTEND AB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

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



Carl Magnus Jonsson



Underhållsplan

År 2020 till 2069

Brf Malmö Living

Rallaren 1

Datum för utskrift: 2019-12-23

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	27
Ekonomisk analys	32

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Malmö Living
Startår	2020
Slutår	2069
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräknings av kostnader (%)	2.0%
Startår för indexering	2020
Filter	• År: 2020 - 2069 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Rallaren 1

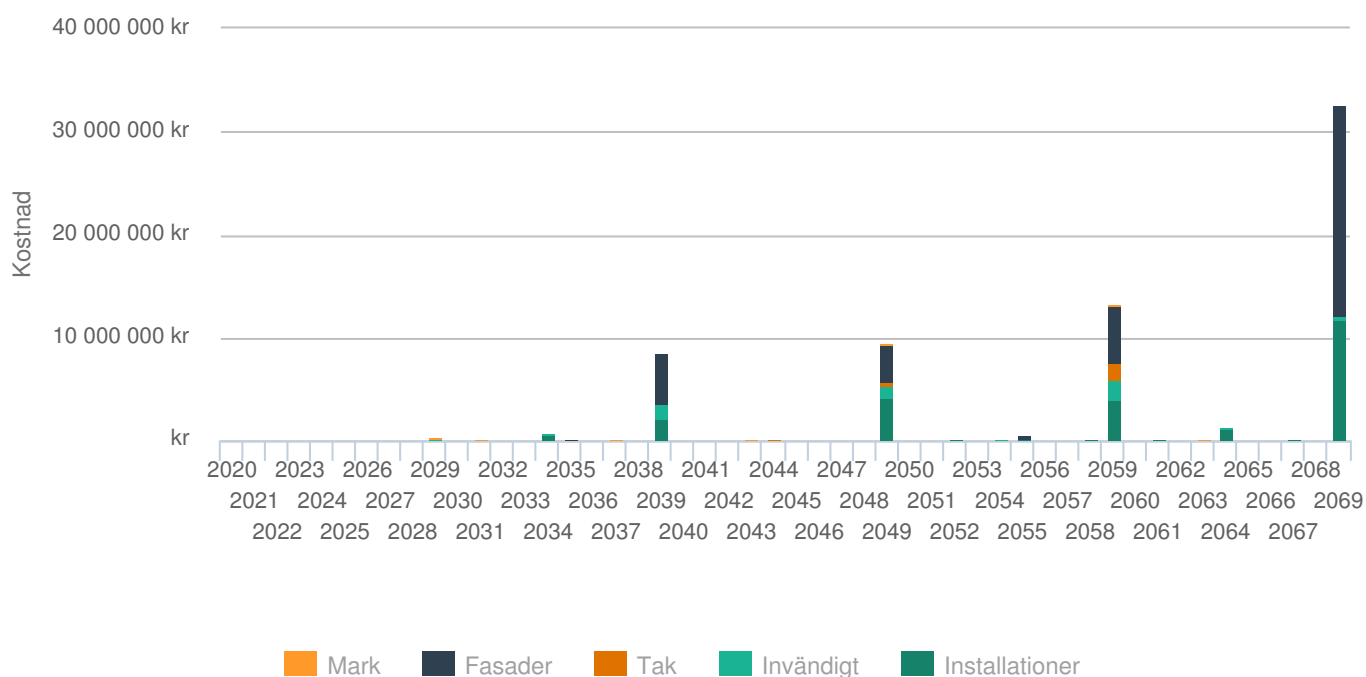


Adress	Carlsgatan 7 E-G, Lokgatan 14-16 211 20 Malmö
Boarea (BOA)	5735 m ²
Lokalarea (LOA)	184 m ²
Byggår	2019

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	23 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr

29 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	58 000 kr

58 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	24 000 kr
					30 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 år	Planerad	2 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	19 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	5 år	Planerad	800 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	37 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargång	5 år	Planerad	1 000 kr
					78 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	25 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	61 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
					92 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	26 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
					32 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	65 000 kr
					65 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	41 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	5 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	5 år	Planerad	3 000 kr
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	118 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	5 år	Planerad	900 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	21 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargång	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	10 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	37 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	27 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	15 000 kr
Dammbindning trappsteg betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	31 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr

320 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	69 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	29 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr

104 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	30 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr

36 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	5 år	Planerad	900 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	11 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	23 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargång	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	46 000 kr
Byte tryckstegringspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	152 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	73 000 kr
Byte cirkulationspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	190 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	5 år	Planerad	2 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	245 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	34 000 kr

788 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning undersida balkongplattor	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	252 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	31 000 kr

289 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	32 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	78 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr

117 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	96 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	1 600 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	5 år	Planerad	2 000 kr
Målning väggar och tak entréplan trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	9 000 kr
Målning krönplåt	Tak	Generellt	8 år	Planerad	26 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	34 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	13 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	900 000 kr
Byte pump sprinklersystem	Installationer	Brand	20 år	Planerad	188 000 kr

Byte centralenhet	Installationer	Brand	20 år	Planerad	63 000 kr
Byte taggläsare	Installationer	Tele	20 år	Planerad	21 000 kr
Byte porttelefoner	Installationer	Tele	20 år	Planerad	126 000 kr
Byte belysning LED våningsplan	Installationer	El	20 år	Planerad	377 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	50 000 kr
Byte belysning LED barnvagns- och rullstolsförråd	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED städ	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED fläktrum	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	Installationer	El	20 år	Planerad	75 000 kr
Byte belysning LED entré	Installationer	El	20 år	Planerad	42 000 kr
Byte belysning LED källargång	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED soprum	Installationer	El	20 år	Planerad	17 000 kr
Byte belysning LED elcentral	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	17 000 kr
Byte spotlights LED uteplats	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte fasadbelysning LED	Installationer	El	20 år	Planerad	34 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	180 000 kr
Renovering FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	42 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	45 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Våningsplan	20 år	Planerad	330 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	18 000 kr
Byte tätningslister fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	450 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	20 år	Planerad	18 000 kr
Dammbindning trappsteg betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	37 000 kr
Byte mjukfogar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	251 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elcentral	20 år	Planerad	6 000 kr
Översyn och komplettering fogar	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	2 513 000 kr
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	144 000 kr

Målning väggar och tak	Invändigt	Soprum	20 år	Planerad	38 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	628 000 kr
Målning aluminiumdörr	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargång	20 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	5 år	Planerad	1 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	25 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	20 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	151 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargång	5 år	Planerad	2 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum	20 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städ	20 år	Planerad	3 000 kr

8 651 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	83 000 kr

83 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	35 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr

42 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	36 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	88 000 kr

132 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargång	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	5 år	Planerad	2 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	28 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	55 000 kr

115 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	38 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr

46 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	93 000 kr

93 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr
Målning aluminiumdörr	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	5 000 kr
Målning krönplåt	Tak	Generellt	8 år	Planerad	30 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	39 000 kr

83 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	61 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargång	5 år	Planerad	2 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	31 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	281 000 kr
Byte räcke balkonger och terrasser	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	3 219 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 år	Planerad	3 000 kr
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	176 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Trapphus	30 år	Planerad	82 000 kr
Dammbindning trappsteg betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	46 000 kr
Slipning terrazzo trappsteg	Invändigt	Trapphus	30 år	Planerad	115 000 kr

Byte taksäkerhet	Tak	Generellt	30 år	Planerad	146 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	22 000 kr
Byte krönplåt	Tak	Generellt	30 år	Planerad	79 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr
Slipning terrazzo våningsplan	Invändigt	Trapphus	30 år	Planerad	31 000 kr
Byte cirkulationspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	255 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	46 000 kr
Byte tryckstegringspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	204 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	55 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	41 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Våningsplan	30 år	Planerad	536 000 kr
Byte komplett linhiss	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	3 114 000 kr
Byte betongplattor gatuplan	Mark	Generellt	30 år	Planerad	149 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	329 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	15 000 kr
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	38 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	5 år	Planerad	2 000 kr
Byte takpapp	Tak	Generellt	30 år	Planerad	218 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	7 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	99 000 kr
Byte postboxar	Invändigt	Entré trapphus	30 år	Planerad	149 000 kr
Byte utslagsback och blandare	Invändigt	Städ	30 år	Planerad	13 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Entré trapphus	30 år	Planerad	51 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	5 år	Planerad	1 000 kr

9 630 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	42 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr
					52 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	105 000 kr
					105 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	44 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
					54 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	34 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargång	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	5 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	68 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	17 000 kr

141 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning krönplåt	Tak	Generellt	8 år	Planerad	36 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr
Målning undersida balkongplattor	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	374 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	111 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Målning aluminiumdörr	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	6 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	46 000 kr

582 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	48 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	4 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
					58 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	118 000 kr
					118 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cykelpollare gatuplan	Mark	Generellt	40 år	Planerad	62 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	50 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Byte mjukfogar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	373 000 kr
Byte tätningslister fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	669 000 kr
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	214 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	2 377 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	37 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	20 år	Planerad	26 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	9 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elcentral	20 år	Planerad	8 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Soprum	20 år	Planerad	56 000 kr

Dammbindning golv	Invändigt	Källargång	5 år	Planerad	2 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	224 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	75 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum	20 år	Planerad	16 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	5 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städ	20 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	5 år	Planerad	2 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	20 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 år	Planerad	4 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	934 000 kr
Dammbindning trappsteg betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	56 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	26 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Våningsplan	20 år	Planerad	490 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	1 338 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	268 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	67 000 kr
Byte fasadbelysning LED	Installationer	El	20 år	Planerad	50 000 kr
Byte spotlights LED uteplats	Installationer	El	20 år	Planerad	12 000 kr
Byte belysning LED undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	25 000 kr
Byte belysning LED elcentral	Installationer	El	20 år	Planerad	6 000 kr
Byte belysning LED soprum	Installationer	El	20 år	Planerad	25 000 kr
Byte belysning LED källargång	Installationer	El	20 år	Planerad	12 000 kr
Byte belysning LED entré	Installationer	El	20 år	Planerad	62 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	Installationer	El	20 år	Planerad	112 000 kr
Byte belysning LED fläktrum	Installationer	El	20 år	Planerad	6 000 kr
Byte belysning LED städ	Installationer	El	20 år	Planerad	6 000 kr
Byte belysning LED barnvagns- och rullstolsförråd	Installationer	El	20 år	Planerad	6 000 kr
Byte belysning LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	143 000 kr
Byte belysning LED våningsplan	Installationer	El	20 år	Planerad	560 000 kr
Byte porttelefoner	Installationer	Tele	20 år	Planerad	187 000 kr
Byte taggläsare	Installationer	Tele	20 år	Planerad	31 000 kr

Byte centralenhet	Installationer	Brand	20 år	Planerad	93 000 kr
Byte pump sprinklersystem	Installationer	Brand	20 år	Planerad	280 000 kr
Målning väggar och tak entréplan trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	5 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	19 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargång	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	467 000 kr
Byte värmeväxlare	Installationer	Värme undercentral	40 år	Planerad	311 000 kr
Byte tätskikt terrasser	Tak	Generellt	40 år	Planerad	1 416 000 kr
Byte sedumtak	Tak	Generellt	40 år	Planerad	117 000 kr
Byte fasadpartier lokaler	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	1 712 000 kr
Byte aluminiumdörr	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	47 000 kr
Byte entrépartier	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	187 000 kr

13 332 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	125 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	52 000 kr

188 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning krönplåt	Tak	Generellt	8 år	Planerad	42 000 kr
Målning aluminiumdörr	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	7 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	7 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	54 000 kr

114 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	10 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	5 år	Planerad	3 000 kr
Byte tryckstegringspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	275 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	62 000 kr
Byte cirkulationspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	344 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	5 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	82 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargång	5 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	41 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	133 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	15 år	Planerad	443 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	21 000 kr

1 428 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	7 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	56 000 kr
					68 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	58 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	3 år	Planerad	141 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	5 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	7 000 kr
					212 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Soprum	5 år	Planerad	23 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	32 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	61 000 kr
Översyn och komplettering fogar	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	4 552 000 kr
Oljning sandlådesarg	Mark	Generellt	2 år	Planerad	6 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	82 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	5 år	Planerad	3 000 kr
Relining avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp		Planerad	5 872 000 kr
Elstambyte	Installationer	El	50 år	Planerad	5 872 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	11 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	15 659 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	5 år	Planerad	46 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	5 år	Planerad	91 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargång	5 år	Planerad	3 000 kr
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	261 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	5 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	5 år	Planerad	5 000 kr
Byte leksand sandlåda	Mark	Generellt	2 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning trappsteg betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	68 000 kr

32 661 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus							
Byte aluminiumdörr	2059	40		1	st	15 000 kr	47 000 kr
Byte entrépartier	2059	40		2	st	30 000 kr	187 000 kr
Byte fasadpartier lokaler	2059	40		110	m2	5 000 kr	1 712 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	2069	50		516	st	8 000 kr	15 659 000 kr
Byte mjukfogar	2039	20		1	omg	120 000 kr	251 000 kr
Byte räcke balkonger och terrasser	2049	40		485	m1	2 600 kr	3 219 000 kr
Byte stuprör	2049	30		220	m1	500 kr	281 000 kr
Byte tätningslister fönster och fönsterdörrar	2039	20		86	lgh	2 500 kr	450 000 kr
Målning aluminiumdörr	2039	8		1	st	2 000 kr	4 000 kr
Målning undersida balkongplattor	2035	20		1	omg	130 000 kr	252 000 kr
Översyn och komplettering fogar	2039	30		1	omg	1 200 000 kr	2 513 000 kr
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	2029	10		86	lgh	800 kr	118 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	2039	20		3820	m2	200 kr	1 600 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Brand							
Byte centralenhet	2039	20		1	st	30 000 kr	63 000 kr
Byte pump sprinklersystem	2039	20		2	st	45 000 kr	188 000 kr
El							
Byte belysning LED barnvagns- och rullstolsförråd	2039	20		1	st	2 000 kr	4 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	2039	20		18	st	2 000 kr	75 000 kr
Byte belysning LED elcentral	2039	20		1	st	2 000 kr	4 000 kr
Byte belysning LED entré	2039	20		10	st	2 000 kr	42 000 kr
Byte belysning LED fläktrum	2039	20		1	st	2 000 kr	4 000 kr
Byte belysning LED källargång	2039	20		2	st	2 000 kr	8 000 kr
Byte belysning LED soprum	2039	20		4	st	2 000 kr	17 000 kr

Byte belysning LED städ	2039	20	1	st	2 000 kr	4 000 kr
Byte belysning LED trapphus	2039	20	23	st	2 000 kr	96 000 kr
Byte belysning LED undercentral	2039	20	4	st	2 000 kr	17 000 kr
Byte belysning LED våningsplan	2039	20	90	st	2 000 kr	377 000 kr
Byte fasadbelysning LED	2039	20	8	st	2 000 kr	34 000 kr
Byte spotlights LED uteplats	2039	20	2	st	2 000 kr	8 000 kr
Elstambyte	2069	50	86	lgh	18 000 kr	5 872 000 kr
Hiss						
Byte komplett linhiss	2049	30	2	st	610 000 kr	3 114 000 kr
Tele						
Byte porttelefoner	2039	20	2	st	30 000 kr	126 000 kr
Byte taggläsare	2039	20	2	st	5 000 kr	21 000 kr
Värme generellt						
Byte termostater och ventiler radiatorer	2039	20	430	st	1 000 kr	900 000 kr
Energideklaration	2029	10	1	st	21 500 kr	37 000 kr
Injustering värme	2039	20	86	lgh	1 000 kr	180 000 kr
Värme undercentral						
Byte cirkulationspumpar	2034	15	4	st	25 000 kr	190 000 kr
Byte expansionskärl	2049	30	3	st	5 000 kr	38 000 kr
Byte styrventiler	2034	15	4	st	4 500 kr	34 000 kr
Byte tryckstegringspumpar	2034	15	2	st	40 000 kr	152 000 kr
Byte värmeväxlare	2059	40	2	st	50 000 kr	311 000 kr
Vatten och avlopp						
Relining avloppsstammar	2069		86	lgh	18 000 kr	5 872 000 kr
Ventilation						
Byte FTX-aggregat	2059	40	1	st	150 000 kr	467 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2022	3	86	lgh	450 kr	58 000 kr
Renovering FTX-aggregat	2039	40	1	st	20 000 kr	42 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2034	15	86	lgh	1 500 kr	245 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
------	----	-----------	-----------	-------	-------	-----------	-----------------------------

Barnvagns- och rullstolsförråd						
Dammbindning golv	2024	5	12	m2	100 kr	2 000 kr
Målning väggar och tak	2039	20	12	m2	300 kr	8 000 kr
Cykelrum						
Dammbindning golv	2024	5	240	m2	100 kr	37 000 kr
Målning väggar och tak	2039	20	240	m2	300 kr	151 000 kr
Elcentral						
Dammbindning golv	2024	5	9	m2	100 kr	1 000 kr
Målning väggar och tak	2039	20	9	m2	300 kr	6 000 kr
Entré trapphus						
Byte akustikplattor tak	2049	30	50	m2	400 kr	51 000 kr
Byte postboxar	2049	30	90	st	650 kr	149 000 kr
Fläktrum						
Dammbindning golv	2024	5	17	m2	100 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2039	20	17	m2	300 kr	11 000 kr
Källargång						
Dammbindning golv	2024	5	8	m2	100 kr	1 000 kr
Målning väggar och tak	2039	20	8	m2	300 kr	5 000 kr
Soprum						
Dammbindning golv	2024	5	60	m2	100 kr	9 000 kr
Målning väggar och tak	2039	20	60	m2	300 kr	38 000 kr
Städ						
Byte utslagsback och blandare	2049	30	1	st	5 000 kr	13 000 kr
Dammbindning golv	2024	5	5	m2	100 kr	800 kr
Målning väggar och tak	2039	20	5	m2	300 kr	3 000 kr
Trapphus						
Byte akustikplattor tak	2049	30	80	m2	400 kr	82 000 kr
Dammbindning trappsteg betong	2029	10	179	st	100 kr	31 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	2029	10	85	m2	100 kr	15 000 kr
Målning trapphus	2039	20	20	pl	15 000 kr	628 000 kr
Målning väggar och tak entréplan trapphus	2039	20	15	m2	300 kr	9 000 kr
Slipning terrazzo trappsteg	2049	30	75	st	600 kr	115 000 kr
Slipning terrazzo våningsplan	2049	30	24	m2	500 kr	31 000 kr

Undercentral

Dammbindning golv	2024	5	28	m2	100 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2039	20	28	m2	300 kr	18 000 kr

Våningsplan

Byte akustikplattor tak	2049	30	525	m2	400 kr	536 000 kr
Målning väggar	2039	20	525	m2	300 kr	330 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte betongplattor gatuplan	2049	30		65	m2	900 kr	149 000 kr
Byte cykelpollare gatuplan	2059	40		8	st	2 500 kr	62 000 kr
Byte leksand sandlåda	2021	2		4	m2	500 kr	3 000 kr
Oljning sandlådesarg	2021	2		1	omg	1 500 kr	2 000 kr
Oljning trätrall uteplats	2021	2		80	m2	200 kr	23 000 kr

Tak

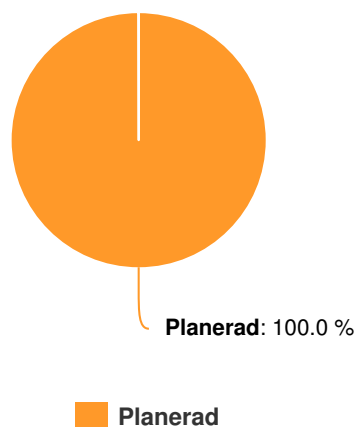
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte krönplåt	2049	30		62	m1	500 kr	79 000 kr
Byte sedumtak	2059	40		25	m2	1 500 kr	117 000 kr
Byte takpapp	2049	30		190	m2	450 kr	218 000 kr
Byte taksäkerhet	2049	30		1	omg	57 000 kr	146 000 kr
Byte tätskikt terrasser	2059	40		130	m2	3 500 kr	1 416 000 kr
Målning krönplåt	2039	8		62	m1	200 kr	26 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2024	5		1	st	12 000 kr	19 000 kr

Ekonomisk analys

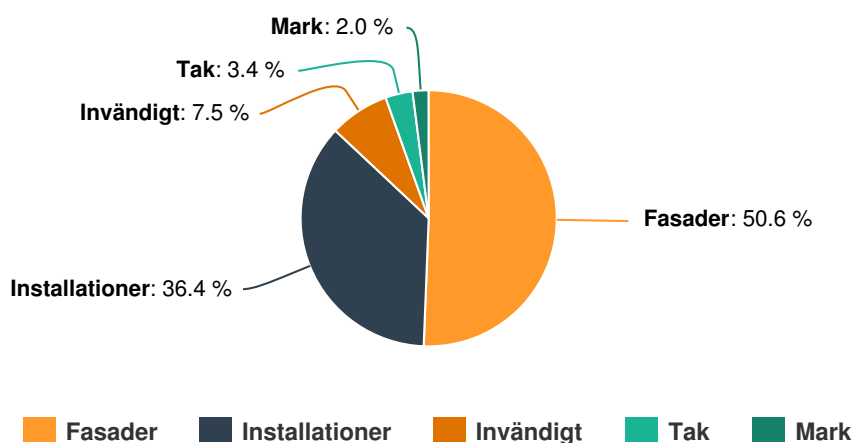
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Kostnad per år	1 400 557 kr
Kostnad BOA per år	244 kr / m ²
Kostnad LOA per år	7612 kr / m ²

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier



SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

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

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

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

