



UPPDATERING UNDERHÅLLSPLAN

Brf Malmö Living
Malmö

2024-09-06

© Sustend AB 2024

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna må bra i långa tider framöver. För att ni snabbt ska få bästa möjliga nytta av planen rekommenderar vi att ni säkerställer att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och inför rutiner för användande och uppdatering av underhållsplanen, så att det effektiva underhållsarbete ni startat kan fortsätta år efter år.

Lägg gärna ut underhållsplanen på er hemsida. Det skapar förtroende och förståelse för underhållsarbetet hos de boende.

Kom ihåg att ni alltid kan
fråga ansvarig konsult om något är oklart,
det kostar inget!

TELEFON:	010 - 175 69 09
EPOST:	Info@sustend.se
WEBB:	sustend.se

UNDERHÅLLSPLANEN ÄR BARA BÖRJAN!

Även om vårt uppdrag med er underhållsplan nu är avslutat så står vi alltid till er tjänst om ni önskar hjälp med projektledning för att genomföra åtgärderna i planen, eller har behov av någon av våra andra tjänster. Vi är aldrig längre än ett telefonsamtal bort!

Våra tjänster



Underhållsplanering, statusbesiktningar, kalkyl och investeringsanalyser



Projekt- och projekteringsledning inom ROT och nyproduktion



Installations- och byggledning, entreprenadbesiktningar och KA enl. PBL

UPPHANDLING OCH PROJEKTLEDNING

En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna för renoverings- och underhållsprojekt. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten [Sustend Projektledning](#).



Projektledning
Projektering
Upphandling
Underhållsplan
Besiktningar
Byggtekniska utredningar

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	2
OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN	3
INTRODUKTION.....	5
VAD SÄGER LAGEN?	8
ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ	9
DEL 1 - GUIDE	10
INFORMATION OM FASTIGHETEN	10
HISTORIK.....	12
BESIKTNINGSRAPPORT	13
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	32
EKONOMI.....	33
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN.....	34
SLUTSATS.....	35



INTRODUKTION

En kort introduktion till underhållsplanering och den årliga arbetsprocessen.



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.

SAMMANFATTNING

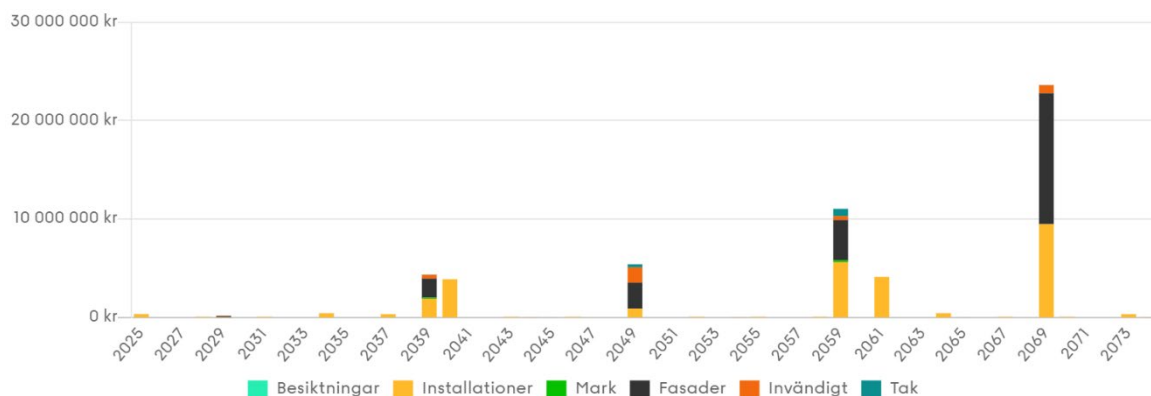
NUVARANDE STATUS



Fastigheten är i 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

2025	Utemiljö och ventilation
------	--------------------------

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder har noterats

EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år
1 069 000 kr

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN

Planen startar:	2025-01-01
Planen är upprättad:	2019-12-23
Planen är uppdaterad:	2024-08-30
Tidsomfattning:	50 år
Omfattning:	Samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet, indelat i: • Mark • Fasader • Tak • Invändigt (allmänna utrymmen) • Installationer
Övrig information:	Vid besiktning av denna fastighet genomfördes stickprovsbesiktning av en lägenhet.
Kostnadsangivelser:	Uppskattade kostnader i planen är inklusive moms och inklusive 10% byggherrekostnader*. Kostnaderna är exklusive indexuppräkning. Hänsyn till det bör tas inför varje ny årsbudget.

* Byggherrekostnader är ett påslag som inkluderar indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras, exempelvis projektering, projektledning och besiktningar.

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

SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

Förarbete - Vi hämtar in 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.



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

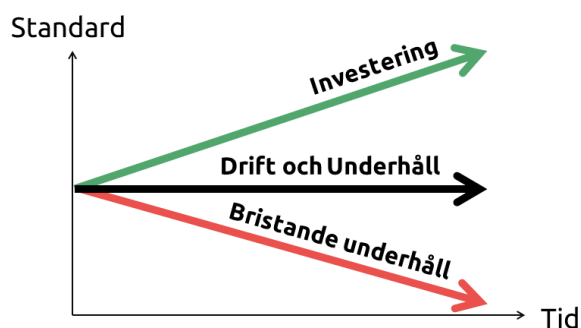


Uppföljning - Underhållsplaneringsarbetet tar inte slut i samband med leverans av rapporten. Vi är måna om att ni ska få så stor nytta som möjligt av er underhållsplan och att ni får till ett strukturerat arbete med uppföljningen av underhåll i er förening. Därför är ni varmt välkomna att kostnadsfritt kontakta oss för att ställa frågor om planen eller enskilda underhållsåtgärder även efter presentationen.

INTRODUKTION

VAD ÄR UNDERHÅLLSPANERING?

Genom aktiv underhållsplanering kan fastighetsägaren planera långsiktigt och kostnadseffektivt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande. Underhåll är kärnan av fastighetsägandet och den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet.



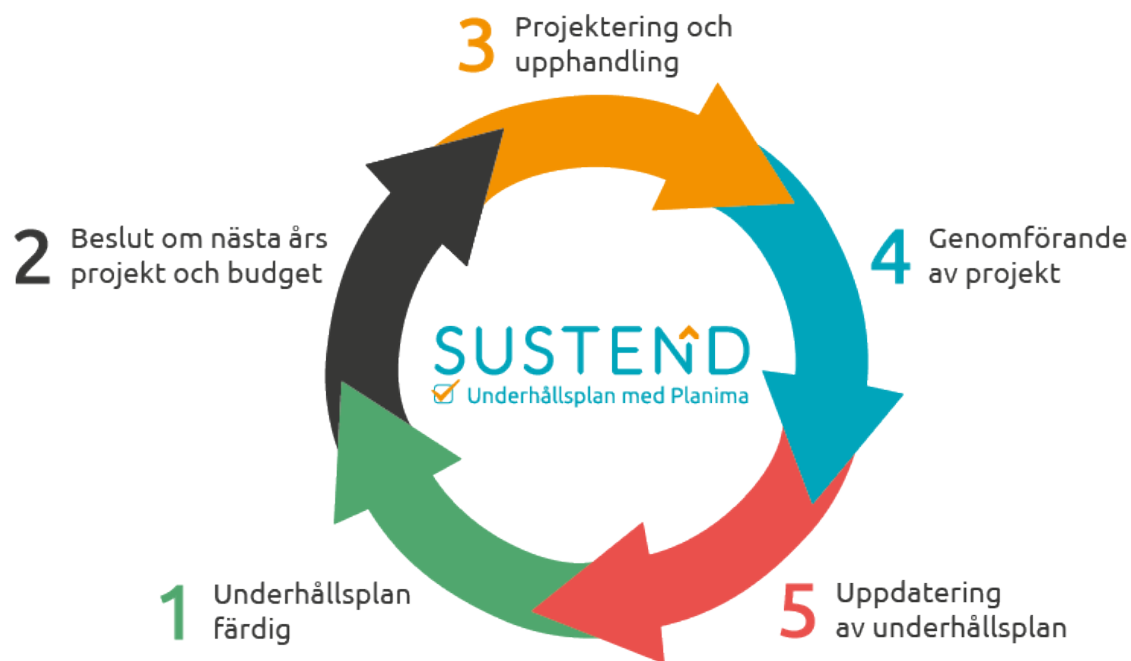
UNDERHÅLL: Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: Ett tak bör underhållas innan det börjat läcka snarare än att lagas då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått.

DRIFT: Åtgärder som bibehåller en funktion. Ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Exempel är smörjning av lås, filterbyten och byte av ljuskällor. Drift hanteras löpande och dessa åtgärder tas inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR: Standardhöjande åtgärder, exempelvis byte till säkerhetsdörrar eller installation av bergvärme. Underhållsåtgärder kan ha karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när en komponent ersätts med en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar ingår inte i underhållsplanen om det inte uttryckligen önskats eller redan beslutats då planen tas fram.

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder och för dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna. Efter färdigställandet följs arbetet upp. Underhållsplanen uppdateras, 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.



VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. 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. På så sätt säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

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.
- 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.
- Nya ledamöter sätter sig snabbt in 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.](#)

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: Medel ska avsättas till underhåll, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. Underhållsplanen ger vägledning till 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 fastigheten 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 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 byggs, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.

ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

SBA

Systematiskt brandskyddsarbete. Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras årligen.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll. Ska utföras regelbundet i flerbostadshus och lokaler. Besiktningsintervallet beror på vilket ventilationssystem fastigheten har.

ENERGIDEKLARATION

Ska utföras var 10:e år.

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 besiktningsman som är sakkunnig i taksäkerhet.

BESIKTNING AV HISSAR

För att hissarna ska få användas krävs att de kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.

RADONMÄTNING

Radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft.

PCB-INVENTERING

Byggnader uppförda 1956-1969 ska vara sanerade från PCB (senast 2016).

ELDSTÄDER

Eldstäder ska genomgå en brandskydds-kontroll vart sjätte år, på fastighetsägarens initiativ. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkana-lerna för att kontrollera tätheten.

BESIKTNING AV TRYCKKÄRL

Tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.

BESIKTNING AV GASLEDNINGAR

Ledningar bör täthetsbesiktas vart 5:e år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.

IS OCH SNÖ PÅ TAK

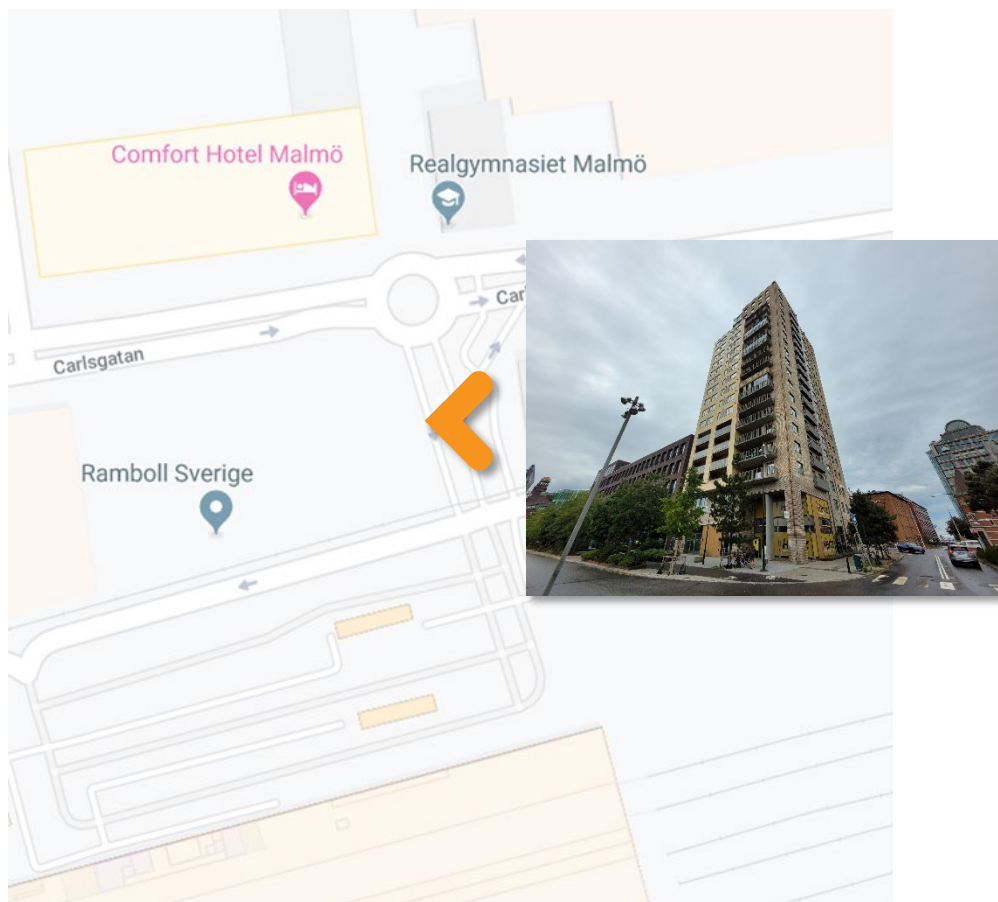
Fastighetsägaren ansvarar för att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom

Prata med ansvarig konsult om ni vill veta mer och få hjälp med att kontrollera de olika områdena.

DEL 1 - GUIDE

Här beskrivs fastighetens olika delar och deras underhållsbehov. Besiktningsrapporten ger en tydlig bild av hur fastigheten mår och vad som behöver göras framöver. Kapitlet ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som återfinns 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 lokalarea (LOA)	184 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett bostadshus på 20 våningar med två lokaler på 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 ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och bevara husets identitet, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

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

HISTORIK

En kronologisk sammanställning av större utförda underhållsåtgärder. Den grundar sig på information som erhållits från fastighetsägaren. Historiken bör uppdateras kontinuerligt, minst på årlig basis. På så vis kan framtida beslutsfattare se vad som gjorts.

År	Underhållsåtgärder
2023	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2024	Målning golv i korridor och soprum

BESIKTNINGSRAPPORT

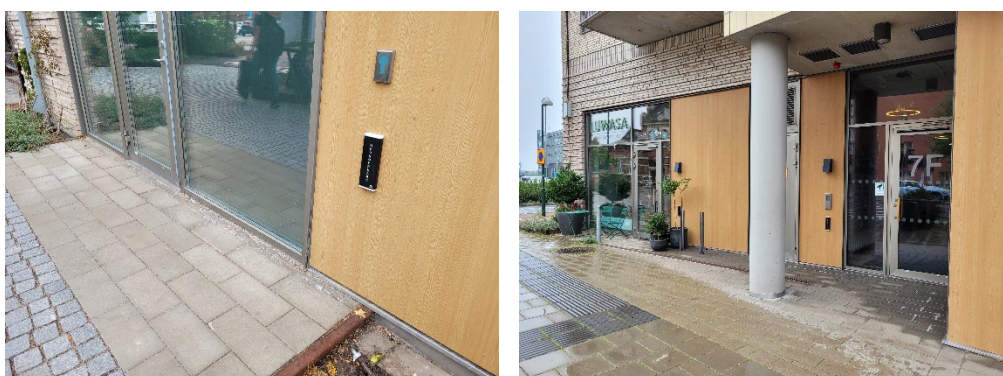
Besiktningsrapporten beskriver fastighetens status och underhållsbehov och ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som redovisas i Del 2 - Underhållsplan.



MARK

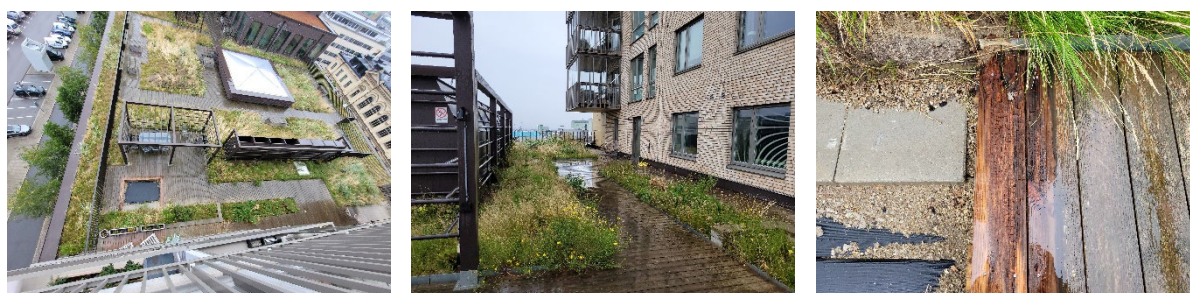
Fastighetens markanläggning är en viktig del av helheten och ska erbjuda en trivsam miljö för dem som vill njuta av den friska luften. Här ska människor och varor också kunna transporteras säkert till och från huset.

MARKYTOR



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

GEMENSAM UTEPLATS/TERRASS



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. Föreningen har nyligen avlägsnat en sandlåda på uteplatsen varpå åtgärder för denna också tas bort från underhållsplanen. I anslutning till där sandlådan tidigare stått syns rötskador på trallen varpå en översyn och lagning av trallen planeras. Även målning av pergolan planeras år 2029.



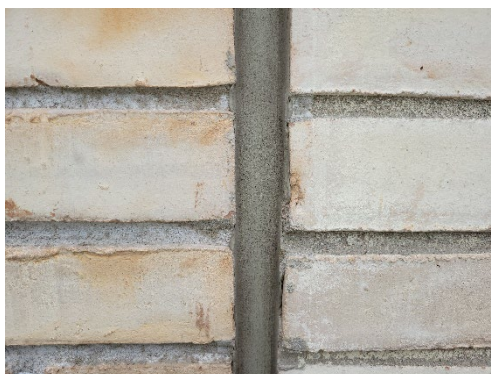
FASADER

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 del 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.

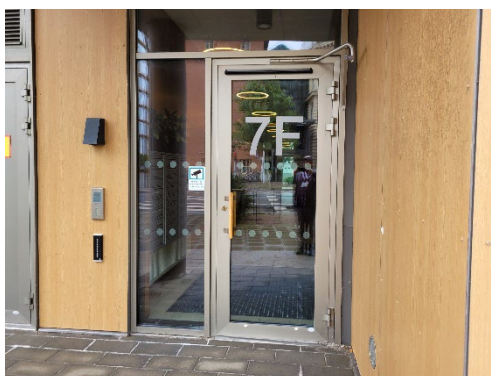


De keramiska plattorna som till viss del klär fasaden klarar sig i långa tider utan underhåll. En översyn planeras i samband med tegelfogarna.



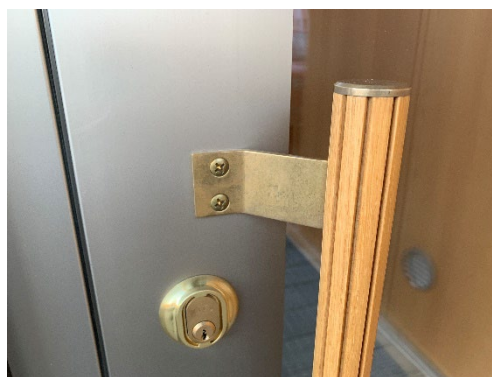
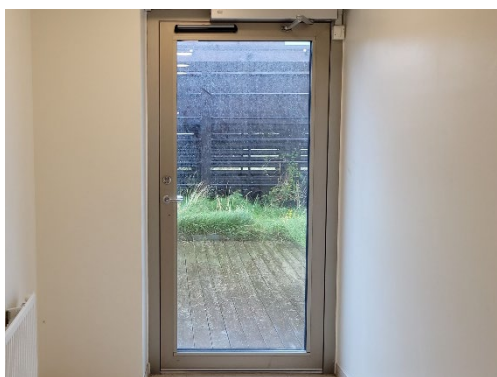
Den nedre delen av fasaden är inklädd med skivor i träimitation. Dessa har inget förväntat underhållsbehov framöver, bortsett från kontroll av skivornas infästningar, vilket sker som en del av det löpande underhållet för fastigheten.

ENTRÉER



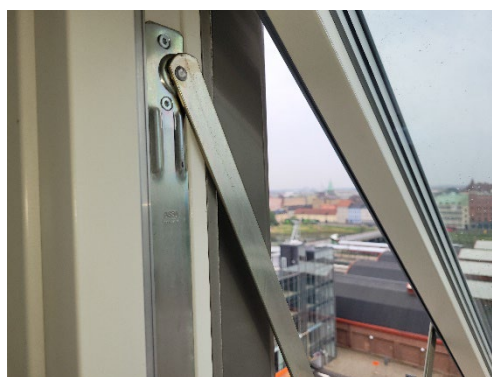
Entrépartierna är av aluminium och de glasade partierna ger mycket ljusinsläpp. Samtliga är försedda med automatiska dörröppnare, vilket ger ökad komfort och ger ett mindre slitage på dörrarna. Livslängden bedöms uppgå till omkring 40 år.

DÖRRAR OCH PORTAR



Övriga dörrar är av aluminium med undantag för en dörr som är platsmålad. Den målade dörren planeras för målning vart tionde år. Byte av dörrar planeras efter en livslängd på 40 år.

FÖNSTER

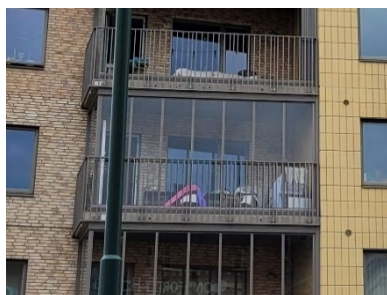
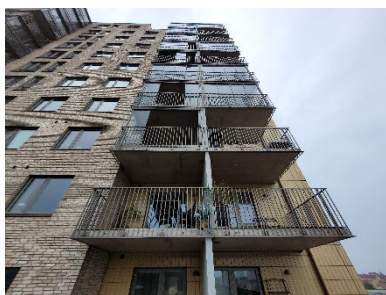


Fönstren är moderna utåtgående 3-glasfönster med en utvändig beklädnad av aluminium. Med avseende på både aluminium som material och den valda kulören bedöms inte någon utvändig målning behövas under de närmaste 50 åren. Dock kan färgen med tiden blekas och se tråkiga ut men kan vara svårt att sia om.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

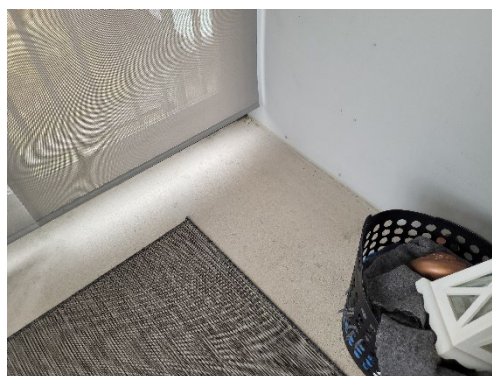


Lokalernas glasade partier har en livslängd på omkring 50 år, byte samordnas med byte av fönster.

BALKONGER



Balkongerna består av en betongplatta med räcken och fronter av glas och/eller aluminium. Livslängden bedöms till uppemot 50 år innan ett komplett byte kan bli aktuellt och planeras in år 2059. Inglasningen är tillval gjorda av boende själva varpå de inte planeras i föreningens underhållsplan.



Balkongplattorna är av betong och helt omålade, vilket idag är vanligt vid nybyggnation. Detta då de teoretiskt ska hålla i mer än 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 inte i underhållsplanen då åtgärden är en investering som påför ett återkommande underhållsbehov. Dock bör åtgärden övervägas.

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

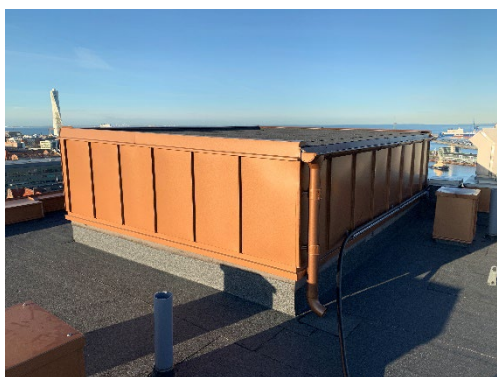
Trots att man sällan lägger märke till det så är taket en oerhört viktig del av byggnadens skal, både tekniskt och estetiskt. Takets viktigaste uppgift är att se till att nederbörd transporteras bort utan att huset och dess invånare blir blöta.

TAKBELÄGGNINGAR



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

PLÅTDETLJER



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 som skyddar konstruktionen mellan tak och fasad. Plåten 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 30-40 år. Byte av tätskikten läggs in under år 2049 i samband med takpappen.

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.

ÖVRIGA DETALJER



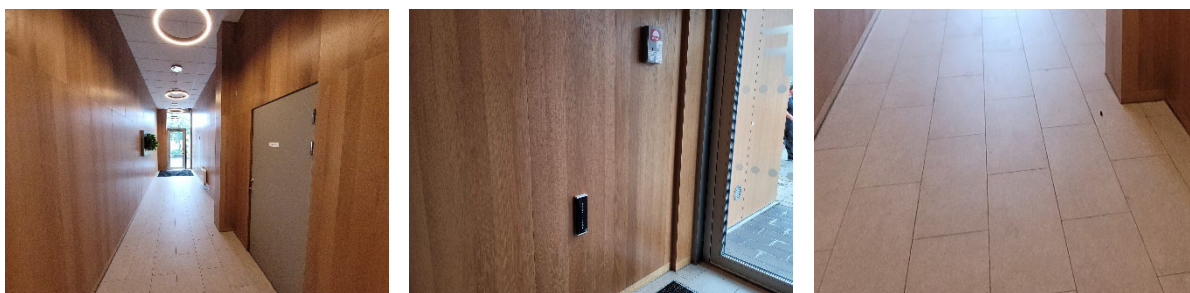
Vid besiktningstillfället uppmärksammades en skadad lucka på rökgasfläktens huv. Luckan bör ses över och lagas. Åtgärden ses som felavhjälpare och tas inte med i underhållsplanen, dock bör undersökas om skadan kan åberopas som garantiärende mot ansvarig entreprenör.



INVÄNDIGT

Inuti en fastighet 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 40 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 40 år.



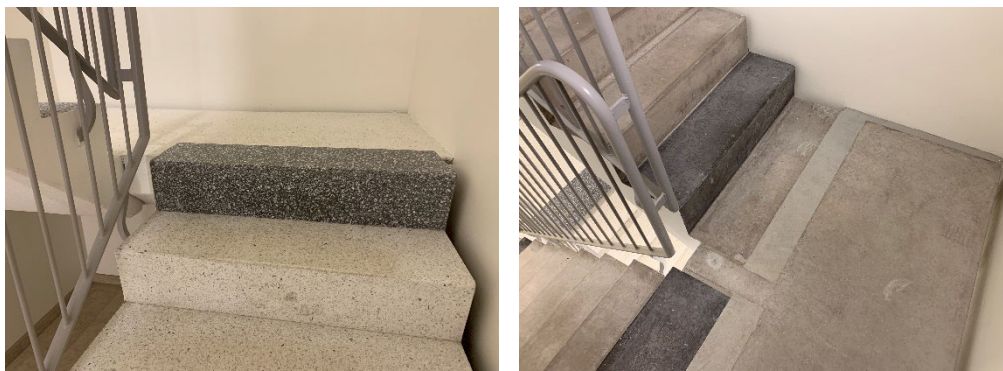
De nedfällda avskrapningsmattorna som finns innanför entrédörrarna är i gott skick. Byte av dessa tas inte med i denna underhållsplan då de mer är att betrakta som lös inredning. Det är ändå värt att notera att det finns ett värde i att de hålls i trim för att stoppa grus och smuts som annars riskerar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

TRAPPHUS



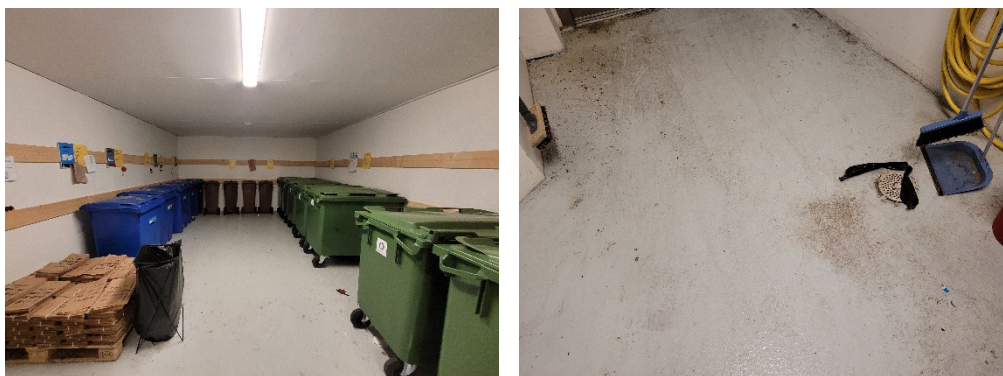
Våningsplanen är ljusa och fräscha. Väggarna är målade och målning planeras och återkommer med ett 20: årigt intervall. De ljudabsorberande plattor som till stor del klär takytorna bör inte målas utan byts helt enkelt ut då de uppnått en ålder på 40 år. Efter den tiden har det oftast uppkommit märken 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 delvis 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. Detta bedöms dock ej vara aktuellt inom underhållsplanens tidshorisont varpå åtgärden plockas bort från planen.

KORRIDOR OCH SOPRUM

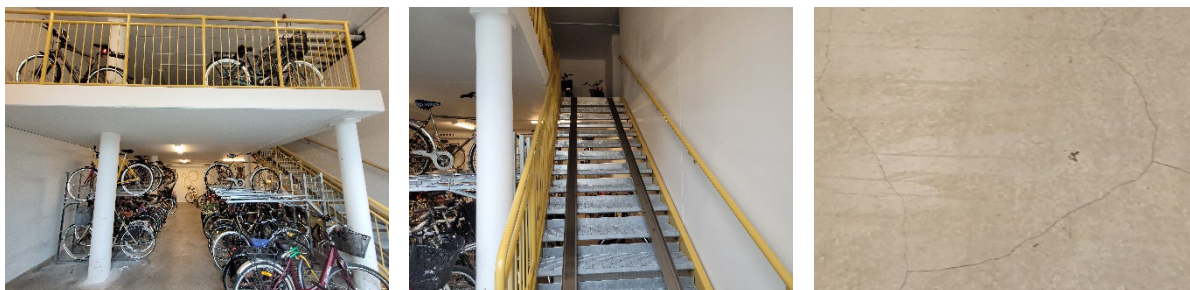


Soprummet och korridorens ytskikt är väl iordningställda och i gott skick. Avbärarplanken i soprummet skyddar väggarna mot skrap ifrån sopkärnen. Tak och väggar målas återkommande vart 20:e år. Golven har målats sedan upprättande av underhållsplanen år 2019. Målning planeras framåt vart tionde år.



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.

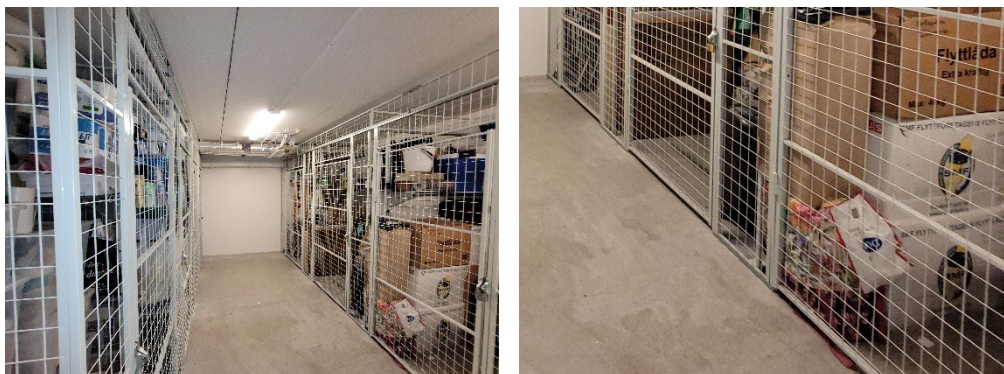
CYKELFÖRRÅD



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

Golvet i cykelförrådet har omfattande sprickbildningar. Sprickorna bör lyftas med ansvarig entreprenör och besiktningsman om det inte redan är gjort.

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 tionde 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 var-dera lägenhet. Cirkulationspumparna är tryckstyrda, vilket betyder att de anpassar värmebe-hovet och därmed både sparar energi och ökar komforten. Samtliga komponenter rörande fjärrvärmecentralen 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 re-glerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termo-stater 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 ur-sprungligen var tänkt återställs. Detta ger en bättre komfort och kan även sänka energiför-brukningen. Injustering är något som bör göras i snitt vart 20:e år, vilket tas upp som en åter-kommande post i underhållsplanen.

VENTILATION



Lägenheterna ventileras med individuella mekaniska till- och frånlufts aggregat 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. Lägenhets aggregat har en förväntad teknisk livslängd på runt 20 år.

Ett ventilationsaggregat som betjänar övriga ytor återfinns på plan 2. För aggregatet planeras en större renovering efter 20 år där delar som slitits genom åren byts ut.

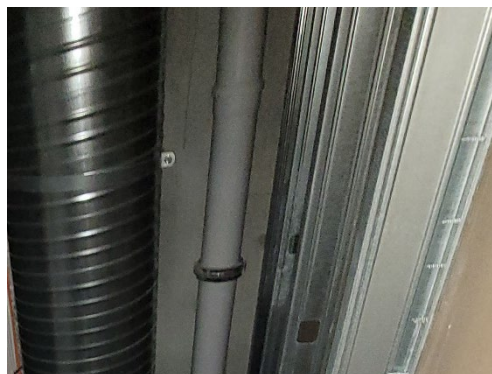
För detta ventilationssystem krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart tredje år, vilket läggs in i planen. Vart 12:e år är det av brand- och hygieniska skäl lämpligt att rensa frånluftskanalerna från det fett, damm och andra partiklar som samlas under årens lopp. På så vis uppnås ett bättre flöde i anläggningen och förutom de säkerhetsmässiga aspekterna kan även en lägre energiförbrukning uppnås.

VATTEN



Vattenledningarna är av 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 framför allt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden.

AVLOPP

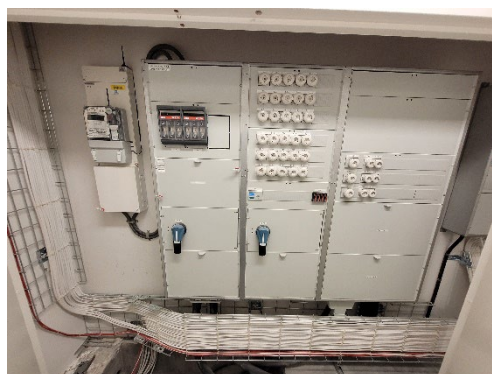
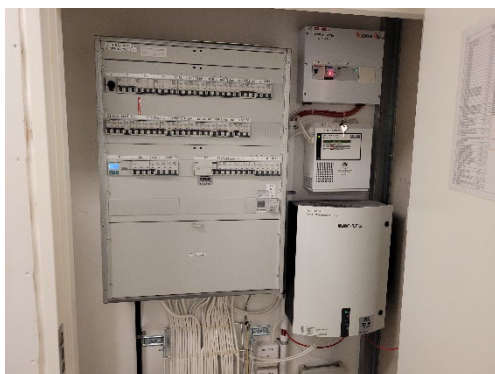


Avloppsstammarna är av plast. De har en förväntad livslängd på 50 år. Innan livslängden är uppnådd planeras relining år 2069.

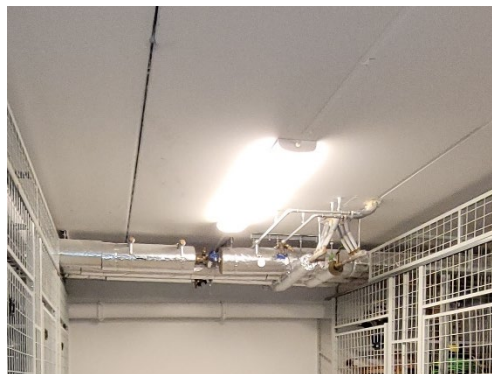
Relining innebär att nya rör av plast gjuts invändigt i de gamla. Metoden är idag vedertagen och man har gått ifrån att använda de ämnen som tidigare användes som skapade oro för människors hälsa. En stor fördel med relining är att föreningen slipper göra om alla badrum i samband med åtgärden. Detta 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.

Att underhållsspola avloppsrören är en del av det planerade underhållet i en fastighet. Underhållsspolning förlänger egentligen inte rörens livslängd men det förebygger onödiga akuta stopp som i sin tur kan orsaka vattenskador i lägenheter eller utrymmen. Åtgärden planeras vart sjunde år.

EL

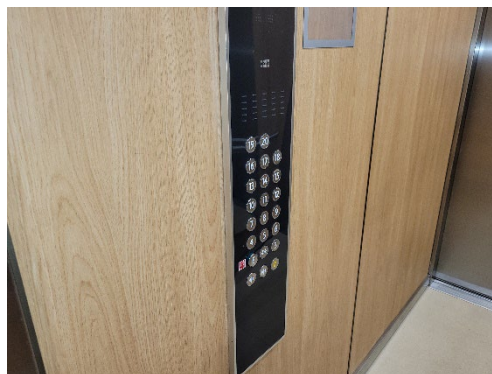


Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Generellt gäller att el bör bytas ut efter ett visst intervall även om det fungerar. Slitage, uttorkade kontakter och kablar innebär risker som inte alltid syns. Av denna anledning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



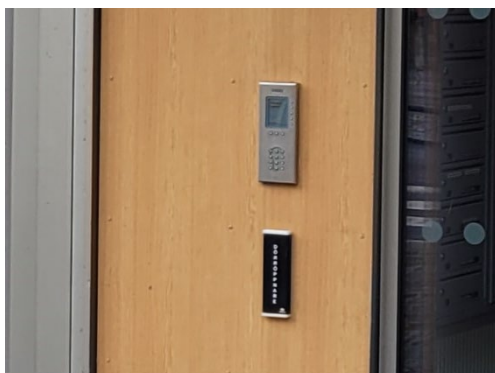
Samtliga belysningsarmaturer är av typen LED. Livslängden är satt till 20 år. Därefter blir det troligtvis svårt att få tag på reservdelar samt att andra positiva effekter kan uppnås i takt med att utvecklingen går framåt inom detta område.

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



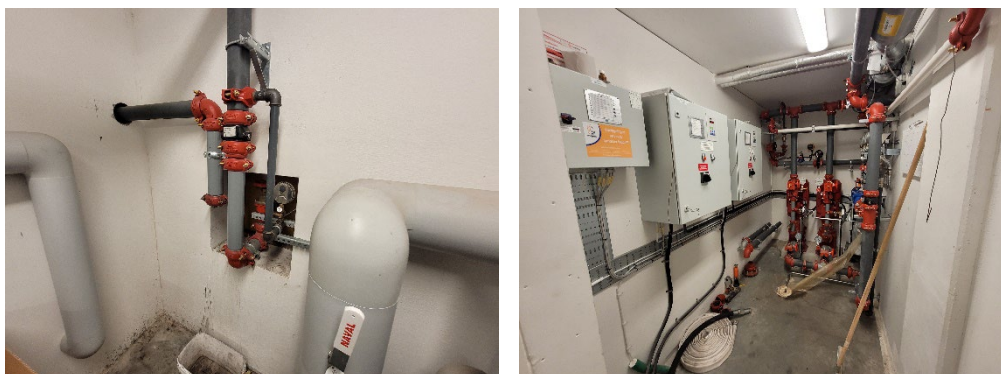
Passagesystemet med porttelefoner och taggläsare är funktionellt och är av modern standard. Byte planeras efter 20 år. Då är det troligtvis inte anläggningens funktionella livslängd som

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 inkluderad i en serviceavgift.



Fastigheten är också utrustad med ett sprinklersystem och stigarledningar. 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 denna del sammanfattas alla aktuella underhållsåtgärder, d.v.s. åtgärder som är akuta eller eftersatta och bör genomföras omgående.

Av olika skäl, oftast ekonomiska, kan det vara svårt att genomföra allt aktuellt underhåll direkt. För fastigheter med stort aktuellt underhållsbehov har åtgärderna därför samordnats i 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.

Står ni inför större underhållsprojekt rekommenderar vi er att ta in en projektledare, som en del av tjänsten Sustend Projektledning kan våra erfarna projektledare hjälpa er att driva igenom era underhållsprojekt.

2025 – UTEMILJÖ OCH VENTILATION	
Omfattning	Reparation och oljning trall OVK-besiktning samt rensning ventilationskanaler
Motivering	Trallen bör repareras efter att sandlådan plockats bort och rötskadat trä avlägsnat. För att motverka framtida rötskador och torrsprickor kan trallen oljas. OVK-besiktning är aktuellt enligt dialog med styrelserepresentant i samband med besiktningen bör ventilationskanalerna rensas om detta inte är utfört i närtid.

SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL*

283 000 kr

* Se Del 2 - Underhållsplan för detaljer

EKONOMI

HUR SKA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA FINANSIERAS?

Er underhållsplan 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

Förenklat 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 så 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.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

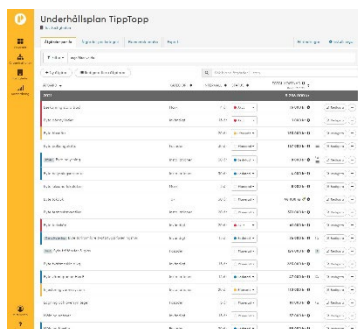
I underhållsplanen pratar vi kassaflöde. Underhållsåtgärderna kommer att kosta verkliga pengar som måste finnas tillgängliga när det är dags för genomförande. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att ta upp nya lån, eller en kombination av dessa alternativ. Det är upp till er att välja strategi. Vår rekommendation är att ni säkerställer att verkliga pengar finns tillgängliga. För en fingervisning om ett lämpligt belopp så är nyckeltalet "Genomsnittlig underhållskostnad per år" en bra utgångspunkt. I Planima kan ni prova er fram med olika scenarion för hur just er förening kan finansiera det planerade underhållet.

DEM SKA NI VÄNDA ER TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

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

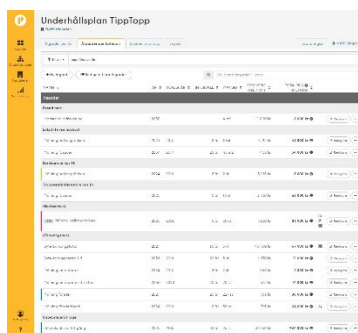
DEL 2 - UNDERHÅLLSPPLAN

Underhållsplanering ska vara enkelt! Därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. Där kan ni själva ändra i planen och testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.



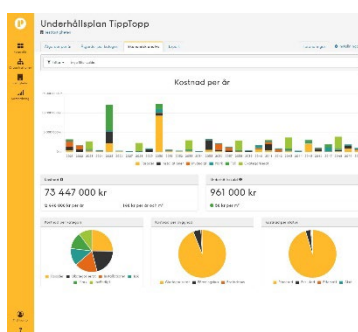
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/ KOSTNADER PER ÅR

Denna vy är en checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här kan ni lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras automatiskt och i realtid så att ni direkt ser hur scenariot förändras.



UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER KATEGORI

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för efter år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se antalet fönster. Vyn ger en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov samt mängder och styckpriser.



EKONOMISK ANALYS

Hur mycket kostar underhållet? 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 fastigheten 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 eller hjälper er vidare i underhållsarbetet!

SUSTEND AB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

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



Christoffer Sjöström



Underhållsplan

År 2025 till 2074

Brf Malmö Living

Rallaren 1

Datum för utskrift: 2024-10-02

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	28
Ekonomisk analys	34

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Malmö Living uppd. 2024
Startår	2025
Slutår	2074
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	0.0%
Basår för indexering	2024
Filter	• År: 2025 - 2074 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Rallaren 1

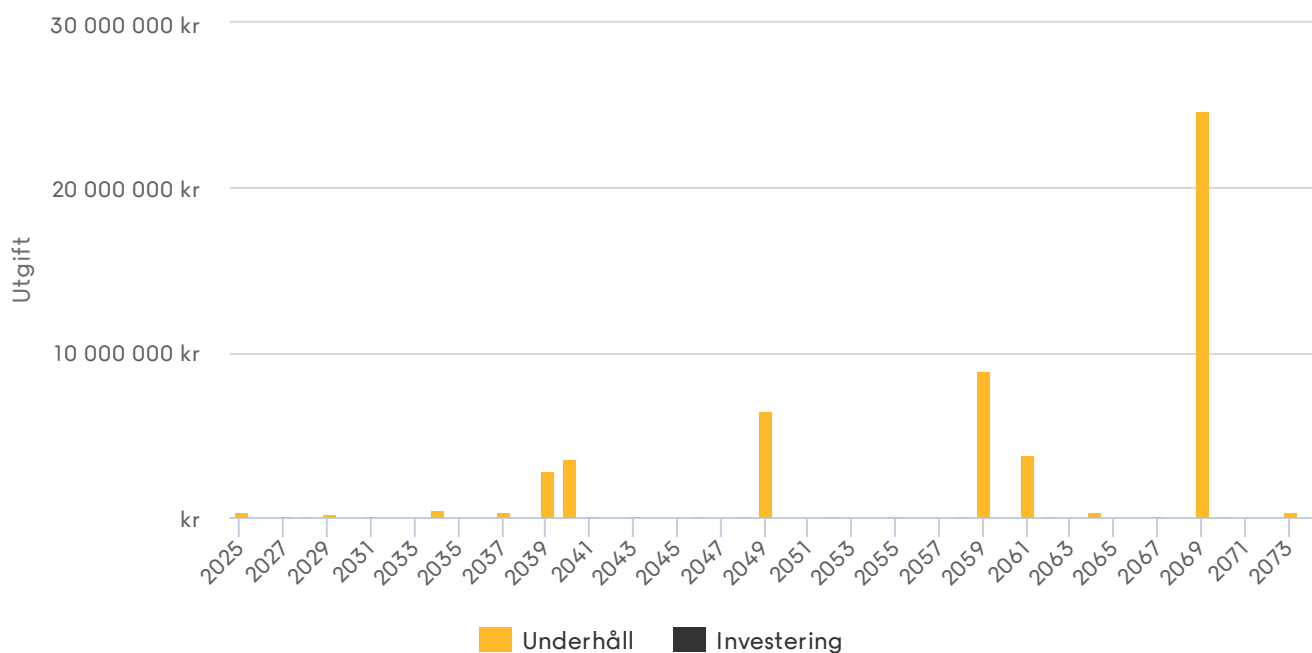


Adress	Carlskatan 7 E-G, Lokkatan 14-16 211 20 Malmö
Boarea (BOA)	5735 m ²
Lokalarea (LOA)	184 m ²
Byggår	2019

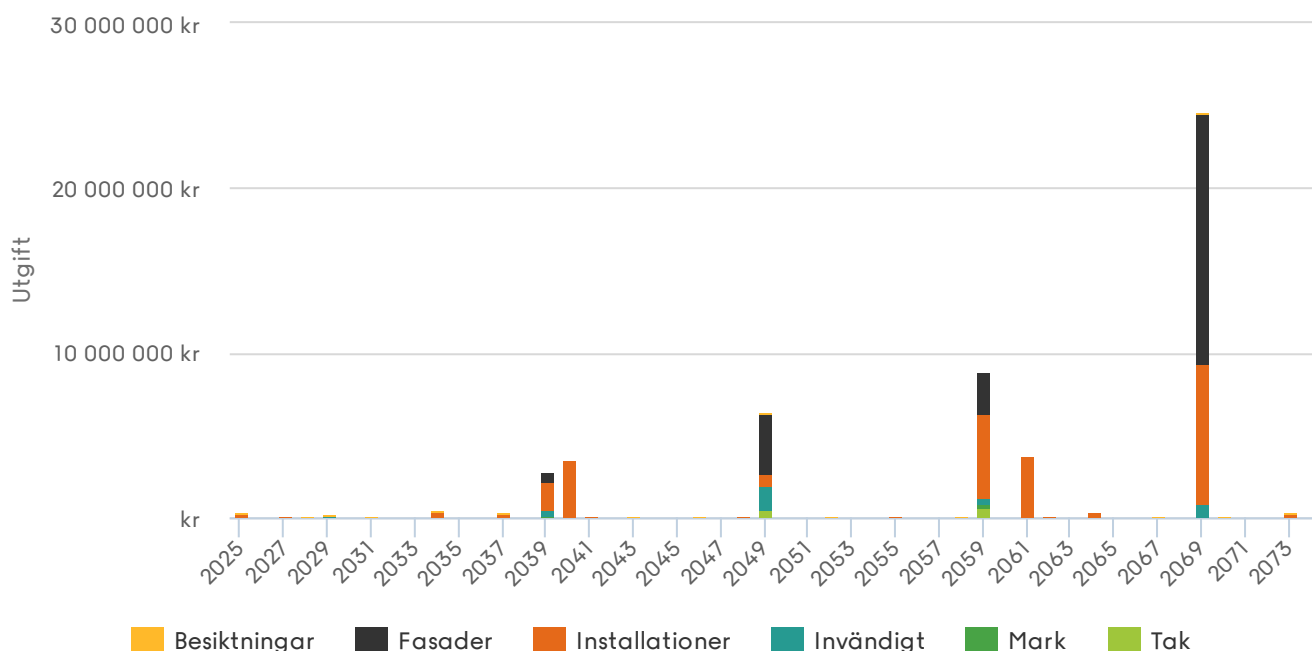
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	229 000 kr
Reparation trätrall lärk 5% Gemensam terrass	Mark	Generellt	20 år	Planerad	10 000 kr

324 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr

0 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Spolning avlopp	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	83 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

105 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr

63 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	18 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	10 år	Planerad	900 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	15 år	Planerad	400 kr
Dammbindning trappsteg betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	7 000 kr
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	23 000 kr
Målning aluminiumdörr	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning pergola	Mark	Generellt	10 år	Planerad	8 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	95 000 kr

190 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se					

0 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se					

85 000
kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se					

22 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte cirkulationspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	157 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	21 000 kr
Byte tryckstegringspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	122 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	15 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	15 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	15 år	Planerad	700 kr
Målning betonggolv	Invändigt	Soprum	10 år	Planerad	15 000 kr
Målning betonggolv	Invändigt	Korridor	10 år	Planerad	2 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr
Spolning avlopp	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	83 000 kr

467 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Målning undersida balkongplattor	Fasader	Bostadshus	20 år	Utkast	0 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr

22 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

0 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	229 000 kr

314 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta trätrall lärk Terrass	Mark	Generellt	20 år	Planerad	99 000 kr
Byte belysning LED barnvagns- och rullstolsförråd	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	Installationer	El	20 år	Planerad	68 000 kr
Byte belysning LED elcentral	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED entré	Installationer	El	20 år	Planerad	38 000 kr
Byte belysning LED fläktrum	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED källargång	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED soprum	Installationer	El	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte belysning LED städ	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	87 000 kr
Byte belysning LED undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte belysning LED våningsplan	Installationer	El	20 år	Planerad	339 000 kr
Byte centralenhet	Installationer	Brand	20 år	Planerad	84 000 kr
Byte fasadbelysning LED	Installationer	El	20 år	Planerad	30 000 kr
Byte mjukfogar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	165 000 kr
Byte porttelefoner	Installationer	Tele	20 år	Planerad	72 000 kr
Byte pump sprinklersystem	Installationer	Brand	20 år	Planerad	178 000 kr
Byte spotlights LED uteplats	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte taggläsare	Installationer	Tele	20 år	Planerad	24 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	591 000 kr
Byte tätningslister fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	296 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	18 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	10 år	Planerad	900 kr
Dammbindning trappsteg betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	7 000 kr
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	23 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	118 000 kr
Målning aluminiumdörr	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning krönplåt	Tak	Generellt	30 år	Planerad	17 000 kr
Målning pergola	Mark	Generellt	10 år	Planerad	8 000 kr

Målning plåtdetaljer	Tak	Generellt	30 år	Planerad	13 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Våningsplan	20 år	Planerad	199 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städ	20 år	Planerad	2 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	91 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	20 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Korridor	20 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Soprum	20 år	Planerad	25 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Renovering FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	28 000 kr
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	95 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se					

**2 821 000
kr****2040**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte FTX-aggregat Lägenheter	Installationer	Ventilation	21 år	Planerad	3 481 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr

3 544 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Spolning avlopp	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	83 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se					

105 000
kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se					

0 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr

85 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	15 år	Planerad	400 kr
Målning betonggolv	Invändigt	Korridor	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning betonggolv	Invändigt	Soprum	10 år	Planerad	15 000 kr

17 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Reparation trätrall lärk 5% Gemensam terrass	Mark	Generellt	20 år	Planerad	10 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

32 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr

63 000
kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr

22 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avlopp	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	83 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

83 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Våningsplan	40 år	Planerad	440 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Entré trapphus	40 år	Planerad	42 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Trapphus	40 år	Planerad	67 000 kr
Byte cirkulationspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	157 000 kr
Byte expansionskärl	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	27 000 kr
Byte krönplåt	Tak	Generellt	30 år	Planerad	97 000 kr
Byte plåtdetaljer	Tak	Generellt	30 år	Planerad	87 000 kr
Byte postboxar	Invändigt	Entré trapphus	40 år	Planerad	80 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	499 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	21 000 kr
Byte takpapp	Tak	Generellt	30 år	Planerad	234 000 kr
Byte taksäkerhet	Tak	Generellt	30 år	Planerad	78 000 kr
Byte tryckstegringspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	122 000 kr
Byte utslagsback och blandare	Invändigt	Stöd	30 år	Planerad	7 000 kr
Byte värmeväxlare	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	165 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	10 år	Planerad	900 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	15 år	Planerad	700 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	15 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	18 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	15 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning trappsteg betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	7 000 kr
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	23 000 kr
Målning aluminiumdörr	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning pergola	Mark	Generellt	10 år	Planerad	8 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	712 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum	30 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elcentral	30 år	Planerad	3 000 kr

Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	30 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak entréplan trapphus	Invändigt	Trapphus	30 år	Planerad	6 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	229 000 kr
Slipning terrazzo trappsteg	Invändigt	Trapphus	30 år	Utkast	0 kr
Slipning terrazzo våningsplan	Invändigt	Trapphus	30 år	Utkast	0 kr
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	95 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	1 208 000 kr
Översyn och komplettering fogar 5%	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	1 829 000 kr

6 385 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

22 000
kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr

63 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr

22 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Målning betonggolv	Invändigt	Soprum	10 år	Planerad	15 000 kr
Målning betonggolv	Invändigt	Korridor	10 år	Planerad	2 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se

17 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr
Spolning avlopp	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	83 000 kr

168 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr

För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se

0 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se					

22 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr

63 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta trätrall lärk Terrass	Mark	Generellt	20 år	Planerad	99 000 kr
Byte aluminiumdörr	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	30 000 kr
Byte belysning LED barnvagns- och rullstolsförråd	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	Installationer	El	20 år	Planerad	68 000 kr
Byte belysning LED elcentral	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED entré	Installationer	El	20 år	Planerad	38 000 kr
Byte belysning LED fläktrum	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED källargång	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED soprum	Installationer	El	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte belysning LED städ	Installationer	El	20 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	87 000 kr
Byte belysning LED undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte belysning LED våningsplan	Installationer	El	20 år	Planerad	339 000 kr
Byte betongplattor gatuplan	Mark	Generellt	40 år	Planerad	55 000 kr
Byte centralenhet	Installationer	Brand	20 år	Planerad	84 000 kr
Byte cykelpollare gatuplan	Mark	Generellt	40 år	Planerad	28 000 kr
Byte entrépartier	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	216 000 kr
Byte fasadbelysning LED	Installationer	El	20 år	Planerad	30 000 kr
Byte FTX-aggregat Fläktrum	Installationer	Ventilation	40 år	Planerad	317 000 kr
Byte komplett linhiss	Installationer	Hiss	40 år	Planerad	3 112 000 kr
Byte mjukfogar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	165 000 kr
Byte porttelefoner	Installationer	Tele	20 år	Planerad	72 000 kr
Byte pump sprinklersystem	Installationer	Brand	20 år	Planerad	178 000 kr
Byte räcke balkonger och terrasser	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	1 734 000 kr
Byte spotlights LED uteplats	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte taggläsare	Installationer	Tele	20 år	Planerad	24 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	591 000 kr
Byte tätningslister fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	296 000 kr
Byte tätskikt terrasser	Tak	Generellt	30 år	Planerad	626 000 kr

Dammbindning golv	Invändigt	Städ	15 år	Planerad	400 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	10 år	Planerad	900 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	18 000 kr
Dammbindning trappsteg betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	7 000 kr
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	23 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	118 000 kr
Målning aluminiumdörr	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning pergola	Mark	Generellt	10 år	Planerad	8 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Våningsplan	20 år	Planerad	199 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	20 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Cykelrum	20 år	Planerad	91 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städ	20 år	Planerad	2 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Soprum	20 år	Planerad	25 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Korridor	20 år	Planerad	3 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	95 000 kr

8 881 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se					

0 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte FTX-aggregat Lägenheter	Installationer	Ventilation	21 år	Planerad	3 481 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	229 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr

3 795
000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Spolning avlopp	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	83 000 kr

83 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

22 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte cirkulationspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	157 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	21 000 kr
Byte tryckstegringspumpar	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	122 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elcentral	15 år	Planerad	700 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	15 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Fläktrum	15 år	Planerad	1 000 kr
Målning betonggolv	Invändigt	Soprum	10 år	Planerad	15 000 kr
Målning betonggolv	Invändigt	Korridor	10 år	Planerad	2 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr

384 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Reparation trätrall lärk 5% Gemensam terrass	Mark	Generellt	20 år	Planerad	10 000 kr

32 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

0 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr

85 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byte fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	11 086 000 kr
Byte fönsterpartier lokaler	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	1 010 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Barnvagns- och rullstolsförråd	10 år	Planerad	900 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelrum	10 år	Planerad	18 000 kr
Dammbindning trappsteg betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	Invändigt	Trapphus	10 år	Planerad	7 000 kr
Elstambyte	Installationer	El	50 år	Planerad	2 542 000 kr
Energideklaration	Besiktningar	Värme generellt	10 år	Planerad	23 000 kr
Målning aluminiumdörr	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning krönplåt	Tak	Generellt	30 år	Planerad	17 000 kr
Målning pergola	Mark	Generellt	10 år	Planerad	8 000 kr
Målning plåtdetaljer	Tak	Generellt	30 år	Planerad	13 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	712 000 kr
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Relining avloppsstammar	Installationer	Vatten och avlopp		Planerad	5 913 000 kr
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	95 000 kr
Spolning avlopp	Installationer	Vatten och avlopp	7 år	Planerad	83 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	1 208 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se					
Översyn och komplettering fogar 5%	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	1 829 000 kr

24 603
000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr
					63 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Tak	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se					22 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se					0 kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Oljning trätrall uteplats	Mark	Generellt	2 år	Planerad	22 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Besiktningar	Ventilation	3 år	Planerad	63 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	229 000 kr
					314 000 kr

2074

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Städ	15 år	Planerad	400 kr
Målning betonggolv	Invändigt	Korridor	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning betonggolv	Invändigt	Soprum	10 år	Planerad	15 000 kr

17 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Besiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Tak							
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2026	5 år		1	st	0 kr	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se							
Underhållsplan							
Uppdatering underhållsplan	2027	3 år	2024	1	st	0 kr	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se							
Ventilation							
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2025	3 år		5735	m2	8 kr	63 000 kr
Värme generellt							
Energideklaration	2029	10 år		1	st	16 610 kr	23 000 kr

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Bostadshus							
Byte aluminiumdörr	2059	40 år		1	st	22 170 kr	30 000 kr
Byte entrépartier	2059	40 år		2	st	78 400 kr	216 000 kr
Byte fönster och fönsterdörrar	2069	50 år		516	st	15 625 kr	11 086 000 kr
Byte fönsterpartier lokaler	2069	50 år		110	m2	6 680 kr	1 010 000 kr
Byte mjukfogar	2039	20 år		1	omg	120 000 kr	165 000 kr
Byte räcke balkonger och terrasser	2059	50 år		485	m1	2 600 kr	1 734 000 kr
Byte stuprör	2049	30 år		220	m1	1 650 kr	499 000 kr
Byte tätningslister fönster och fönsterdörrar	2039	20 år		86	lgh	2 500 kr	296 000 kr
Målning aluminiumdörr	2029	10 år		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Målning undersida balkongplattor	2035	20 år		1	omg	130 000 kr	0 kr
Utkast							
Smörjning och justering fönster och fönsterdörrar	2029	10 år		86	lgh	800 kr	95 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	2049	20 år		3820	m2	230 kr	1 208 000 kr
Översyn och komplettering fogar 5%	2049	20 år		4650	m2	286 kr	1 829 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Brand							
Byte centralenhet	2039	20 år		1	st	60 840 kr	84 000 kr
Byte pump sprinklersystem	2039	20 år		2	st	64 650 kr	178 000 kr
El							
Byte belysning LED barnvagns- och rullstolsförråd	2039	20 år		1	st	2 740 kr	4 000 kr
Byte belysning LED cykelrum	2039	20 år		18	st	2 740 kr	68 000 kr
Byte belysning LED elcentral	2039	20 år		1	st	2 740 kr	4 000 kr
Byte belysning LED entré	2039	20 år		10	st	2 740 kr	38 000 kr
Byte belysning LED fläktrum	2039	20 år		1	st	2 740 kr	4 000 kr
Byte belysning LED källargång	2039	20 år		2	st	2 740 kr	8 000 kr
Byte belysning LED soprum	2039	20 år		4	st	2 740 kr	15 000 kr
Byte belysning LED städ	2039	20 år		1	st	2 740 kr	4 000 kr
Byte belysning LED trapphus	2039	20 år		23	st	2 740 kr	87 000 kr
Byte belysning LED undercentral	2039	20 år		4	st	2 740 kr	15 000 kr
Byte belysning LED våningsplan	2039	20 år		90	st	2 740 kr	339 000 kr
Byte fasadbelysning LED	2039	20 år		8	st	2 740 kr	30 000 kr
Byte spotlights LED uteplats	2039	20 år		2	st	2 740 kr	8 000 kr
Elstambyte	2069	50 år		86	lgh	21 500 kr	2 542 000 kr
Hiss							
Byte komplett linhiss	2059	40 år		2	st	1 131 740 kr	3 112 000 kr
Tele							
Byte porttelefoner	2039	20 år		2	st	26 260 kr	72 000 kr
Byte taggläsare	2039	20 år		2	st	8 840 kr	24 000 kr
Vatten och avlopp							
Relining avloppsstammar	2069			86	lgh	50 000 kr	5 913 000 kr
Spolning avlopp	2027	7 år		86	st	700 kr	83 000 kr
Ventilation							
Byte FTX-aggregat Fläktrum	2059	40 år		1	st	230 740 kr	317 000 kr
Byte FTX-aggregat Lägenheter	2040	21 år		86	lgh	29 440 kr	3 481 000 kr

Renovering FTX-aggregat	2039	40 år	1	st	20 000 kr	28 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2025	12 år	5735	m2	29 kr	229 000 kr
Värme generellt						
Byte termostater och ventiler radiatorer	2039	20 år	430	st	1 000 kr	591 000 kr
Injustering värme	2039	20 år	86	lgh	1 000 kr	118 000 kr
Värme undercentral						
Byte cirkulationspumpar	2034	15 år	4	st	28 550 kr	157 000 kr
Byte expansionskärl	2049	30 år	3	st	6 470 kr	27 000 kr
Byte styrventiler	2034	15 år	4	st	3 780 kr	21 000 kr
Byte tryckstegringspumpar	2034	15 år	2	st	44 250 kr	122 000 kr
Byte värmeväxlare	2049	30 år	2	st	60 000 kr	165 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Barnvagns- och rullstolsförråd							
Dammbindning golv	2029	10 år		12	m2	56 kr	900 kr
Målning väggar och tak	2039	20 år		12	m2	276 kr	5 000 kr
Cykelrum							
Dammbindning golv	2029	10 år		240	m2	56 kr	18 000 kr
Målning väggar och tak	2039	20 år		240	m2	276 kr	91 000 kr
Elcentral							
Dammbindning golv	2034	15 år		9	m2	56 kr	700 kr
Målning väggar och tak	2049	30 år		9	m2	276 kr	3 000 kr
Entré trapphus							
Byte akustikplattor tak	2049	40 år		50	m2	610 kr	42 000 kr
Byte postboxar	2049	40 år		90	st	650 kr	80 000 kr
Fläkttrum							
Dammbindning golv	2034	15 år		17	m2	56 kr	1 000 kr
Målning väggar och tak	2049	30 år		17	m2	276 kr	6 000 kr
Korridor							
Målning betonggolv	2034	10 år	2024	8	m2	182 kr	2 000 kr
Målning väggar och tak	2039	20 år		8	m2	276 kr	3 000 kr
Soprum							
Målning betonggolv	2034	10 år	2024	60	m2	182 kr	15 000 kr
Målning väggar och tak	2039	20 år		60	m2	300 kr	25 000 kr
Städ							
Byte utslagsback och blandare	2049	30 år		1	st	5 000 kr	7 000 kr
Dammbindning golv	2029	15 år		5	m2	56 kr	400 kr
Målning väggar och tak	2039	20 år		5	m2	276 kr	2 000 kr
Trapphus							
Byte akustikplattor tak	2049	40 år		80	m2	610 kr	67 000 kr
Dammbindning trappsteg betong	2029	10 år		179	st	56 kr	14 000 kr
Dammbindning våningsplan betong	2029	10 år		85	m2	56 kr	7 000 kr
Målning trapphus	2049	20 år		30	plan	17 270 kr	712 000 kr
Målning väggar och tak entréplan trapphus	2049	30 år		15	m2	276 kr	6 000 kr

Slipning terrazzo trappsteg Utkast	2049	30 år	75	st	600 kr	0 kr
Slipning terrazzo våningsplan Utkast	2049	30 år	24	m2	500 kr	0 kr
Undercentral						
Dammbindning golv	2034	15 år	28	m2	56 kr	2 000 kr
Målning väggar och tak	2049	30 år	28	m2	276 kr	11 000 kr
Våningsplan						
Byte akustikplattor tak	2049	40 år	525	m2	610 kr	440 000 kr
Målning väggar	2039	20 år	525	m2	276 kr	199 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Generellt							
Byta trätrall lärk Terrass	2039	20 år		80	m2	900 kr	99 000 kr
Byte betongplattor gatuplan	2059	40 år		65	m2	610 kr	55 000 kr
Byte cykelpollare gatuplan	2059	40 år		8	st	2 500 kr	28 000 kr
Målning pergola	2029	10 år		1	st	5 700 kr	8 000 kr
Oljning trätrall uteplats	2025	2 år		80	m2	200 kr	22 000 kr
Reparation trätrall lärk 5% Gemensam terrass	2025	20 år		80	m2	93 kr	10 000 kr

Tak

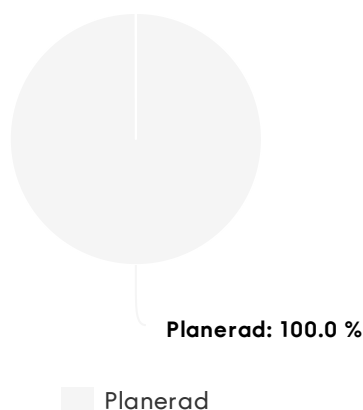
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
Generellt							
Byte krönplåt	2049	30 år		62	m1	1 140 kr	97 000 kr
Byte plåtdetaljer	2049	30 år		500	m1	127 kr	87 000 kr
Byte takpapp	2049	30 år		370	m2	460 kr	234 000 kr
Byte taksäkerhet	2049	30 år		1	omg	57 000 kr	78 000 kr
Byte tätskikt terrasser	2059	30 år		130	m2	3 500 kr	626 000 kr
Målning krönplåt	2039	30 år		62	m1	200 kr	17 000 kr
Målning plåtdetaljer	2039	30 år		500	m2	19 kr	13 000 kr

Ekonomisk analys

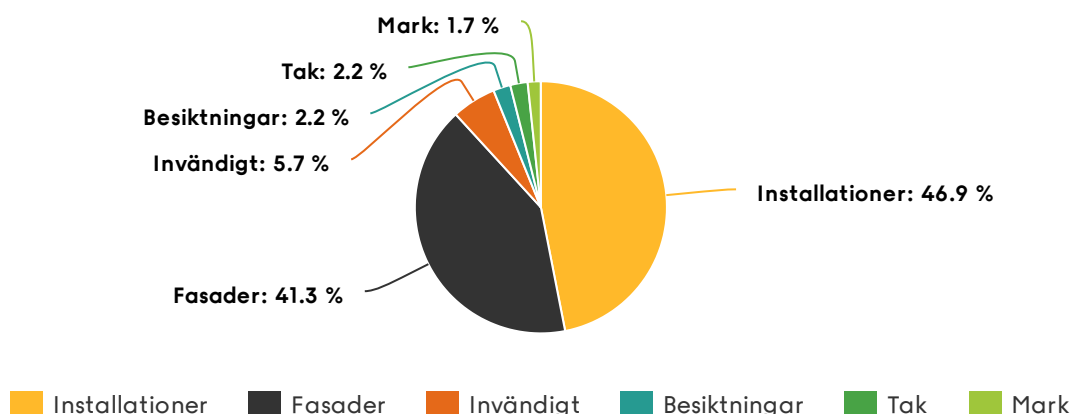
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	53 426 286 kr
Utgift per år	1 068 526 kr
Utgift per år och m ²	181 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Utgift per status



Utgift per kategori



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. De fastigheter som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som i framtiden. 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 ta hand om och utveckla fastigheter på ett hållbart sätt.

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

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

010 - 175 69 09
info@sustend.se
sustend.se

