



UNDERHÅLLSPLAN

Brf Båstadsgården
Malmö

2024-03-15

© 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, entreprenadbekräftelser 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.....	40
EKONOMI.....	41
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN.....	42
SLUTSATS.....	43



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

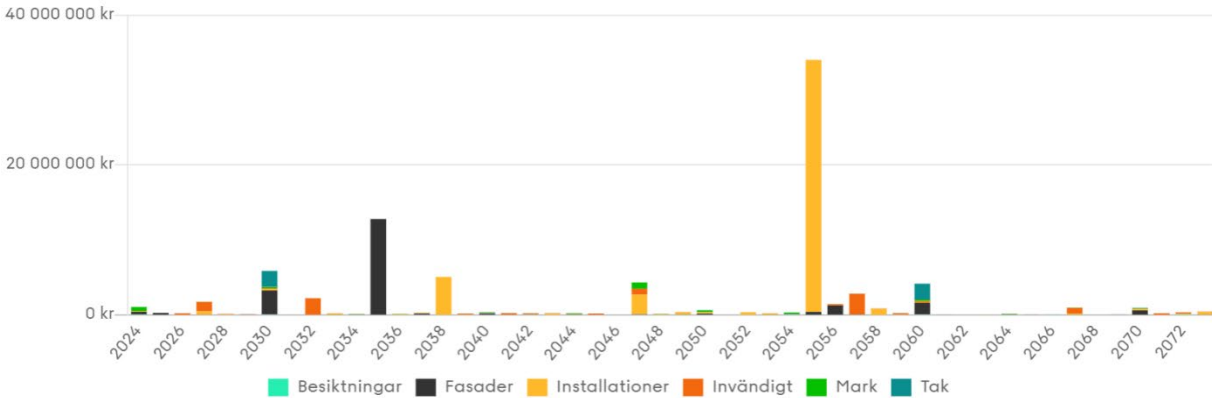
NUVARANDE STATUS



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

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

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2024	Mark och fasader
2025	Fasader

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder har noterats

EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år
1 680 000 kr

OM DENNA UNDERHÅLLSPPLAN

Planen startar:	2024-01-01
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 två lägenheter.
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.

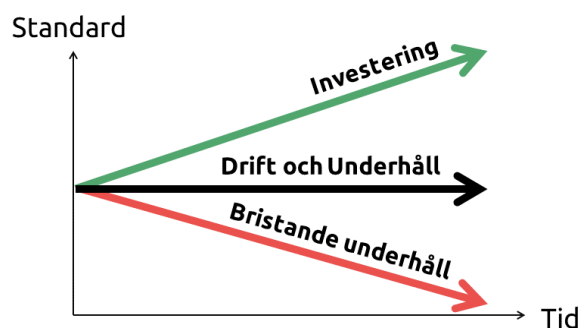


Uppföljning - Underhållsplaneringsarbetet tar inte slut i samband med leverans av rapporten. Vi är måna om att ni ska få så stor nytta som möjligt av er underhållsplan och att ni får till ett strukturerat arbete med uppföljningen av underhåll i er förening. Därför är ni varmt välkomna att kostnadsfritt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

INTRODUKTION

VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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.



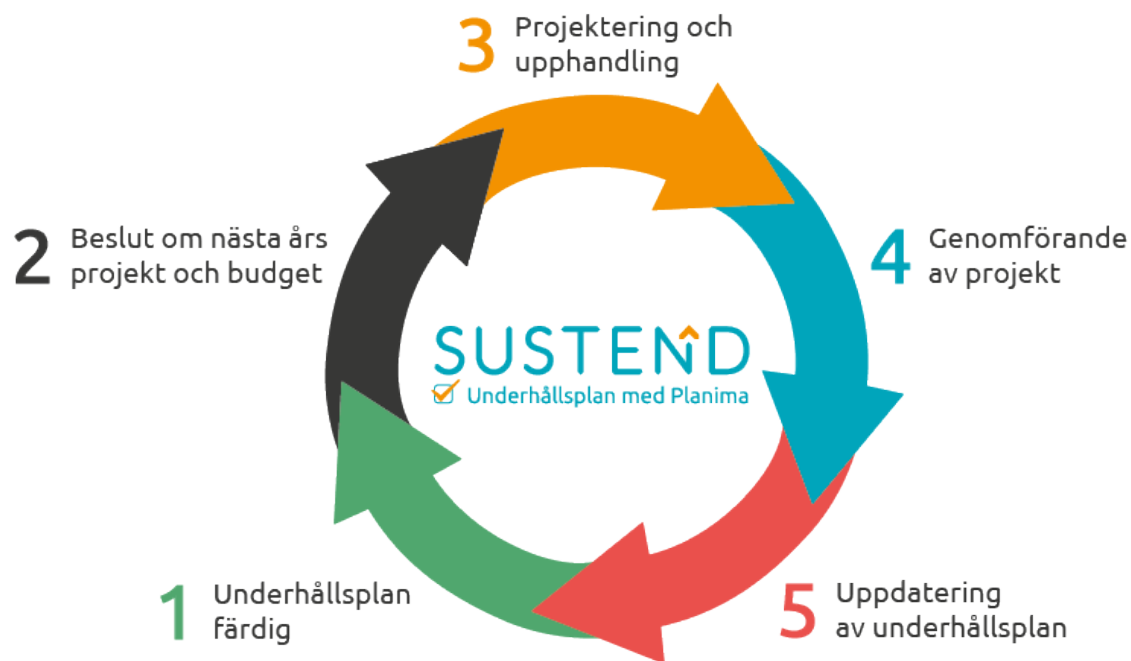
UNDERHÅLL: Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och 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 byggts, 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

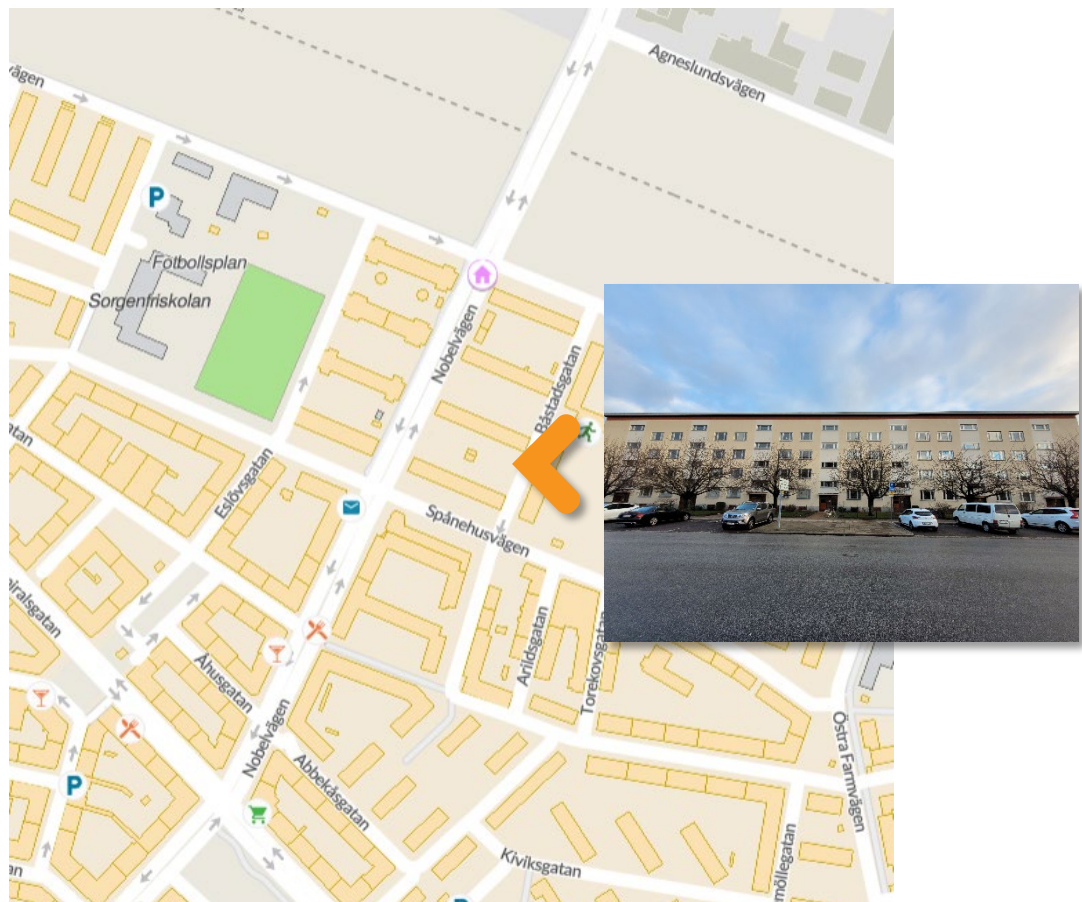
Fastighetsägaren ansvarar för att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom

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	Linden 3 & 4		
Adress	Spånehusvägen 56 A-G, Nobelvägen 117 A-G, 214 33 Malmö		
Byggår	1936		
Antal lägenheter	102 st	Total boarea (BOA)	5569 m ²
Antal lokaler	2 st	Total lokalarea (LOA)	102 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av två bostadshus, två gårdar samt ett miljöhus.

Grund	Källargrund
Stomme	Tegel
Fasader	Puts
Tak	Papp
Ventilation	Självdrag (S)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Relinade avloppsrör av gjutjärn Varm- och kallvattenledningar av koppar
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	Sven Grönqvist & Thorsten Roos
----------	--------------------------------

HISTORIK

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

År	Underhållsåtgärder
2021	Renovering av markytor
2021	Uppdatering av nyckelsystem
2020	Måleriarbete, staket, fjärrvärme, dörrstängare
2019	Inköp 4 torkskåp
2019	Relining
2019	Energideklaration
2018	OVK
2018	Spolning avlopp
2016	Byte termostater och radiatorer
2007	Tamburdörrar (lägenhetsdörrar)
2007	Miljöhus
2003	Takpapp
2002	Putslagning och målning fasader
1990	Byte varm- och kallvattenledningar
1990	Byte elstammar

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.

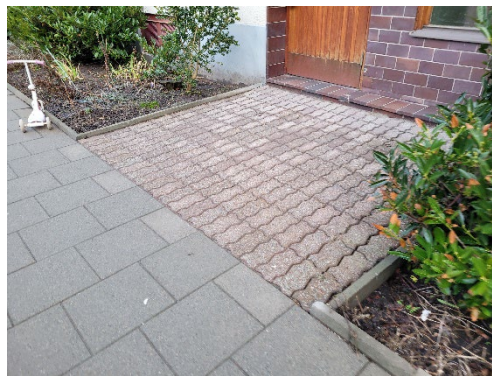
MARKYTOR



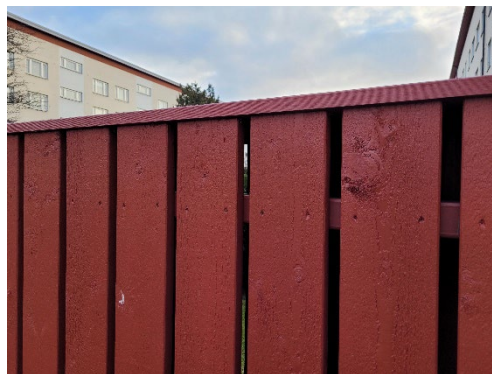
Markytorna består främst utav gräs, asfalt och plattsatta ytor. De gröna ytorna sköts som en del av det löpande underhållet och tas således inte med i denna underhållsplan som rör det planerade underhållet för föreningen.



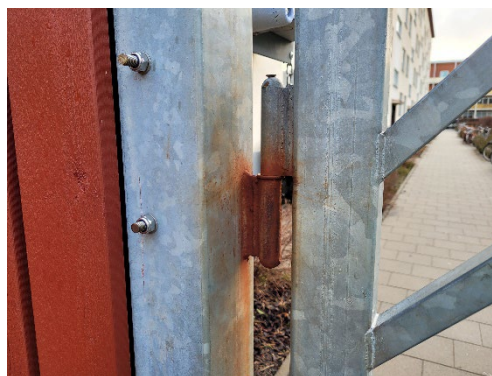
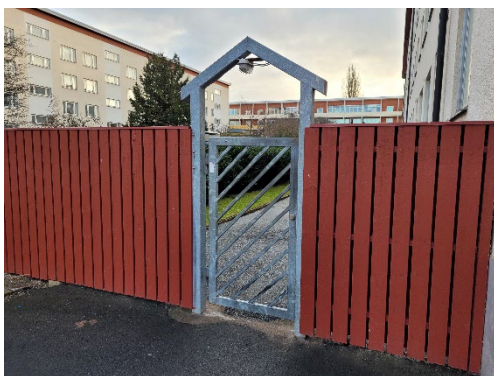
Asfalten på gångarna är sliten, grovkornig och ojämnheter förekommer. Vid regn bildas pölar. Vintertid kan dessa frysa till is och medföra farlig halka. En omläggning av samtliga asfalterade ytor är aktuellt att genomföra och planeras år 2024. Åtgärden återkommer sedan med ett intervall på 30 år.



Markytor belagda med betongplattor och marksten är i varierande utförande och ålder. Skicket är generellt gott. Byte är aktuellt efter en livslängd på 40 år. Detta då betongplattor slits med tiden i kombination med att marksättningar uppstår. Byte planeras år 2047.



Mot Nobelvägen avskärmas gårdarna med ett träplank. Skicket är gott. Målning planeras år 2030 med tio års intervall och byte av staketet planeras år 2050 efter en 30 årig livslängd.



Grindarna är utförda i galvat stål. Mindre rostangrepp på gångjärn bör åtgärdas i den löpande förvaltningen med antingen rotskyddsfärg eller kall-galv. Grindarna förväntas hålla längre än underhållsplanens tidshorisont varpå ingen åtgärd planeras. Detta förutsätter dock att rostangrepp avhjälpas och justering utförs löpande.



Gallerstaketet av smide mot Båstadsgatan är i gott skick. Målning planeras år 2030 och återkommer med ett tioårigt intervall.



Nätstängslet mot Spånehusvägen är i gott skick, byte planeras år 2050. Nätstängslet som angränsar mot grannfastigheten i norr är i sämre skick. Här planeras byte år 2030.

LEKUTRUSTNING



Leksanden i sandlådan bör bytas ut vartannat år av hygieniska skäl. Byte av sandlådesargen planeras år 2030.

KRINGBYGGNADER



Lusthuset är i ett eftersatt skick. Målning och byte av rötskadat trä är aktuellt. Målning planeras återkommande vart tionde år och byte av hela lusthuset planeras år 2044.



Miljöhuset på gården har fasader av målad puts, sedum på taket och dörrar av aluminium. Målning av putsen planeras i samband med bostadshusen år 2027 och byte av tak stuprör, hängrännor och dörrar planeras år 2047.

KÄLLARTRAPPOR



Källartrapporna är i ett eftersatt skick. både stödmurar trappsteg och räcken är i behov av renovering eller byte. Åtgärderna planeras år 2024.

ÖVRIGA DETALJER



Övriga fasta detaljer på gårdarna så som grillar och belysningspollare finns noterat i underhållsplanen med byte, kostnader och intervaller vilket kan studeras närmare i Del 2 av underhållsplanen.

DRÄNERING



Vid besiktningen gjordes stickprovskontroll med hjälp av fuktindikator. Dessa mätningar uppvisar förhöjda värden på olika platser i källaren. Högst upplevdes problemet på styrelserummets yttervägg och västra hörnet på bostadshuset på Spånehusvägen. Orsaken till de förhöjda värdena gick ej att fastslå vid besiktningen. Före större åtgärder vidtas bör man undersöka närmare vart problemet härstammar från samt omfattningen av problemet. Av denna anledning planeras en vidare fuktutredning med provgrop nästkommande år för att säkerställa orsaken till de förhöjda värden som uppvisades vid besiktningstillfället. I nuläget planeras ingen dränering i underhållsplanen men efter utförd utredning bör underhållsplanen kompletteras med rekommenderade åtgärder.



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 putsade. Skicket är medelgott. Utöver det rent estetiskt tilltalande med målad puts så skyddar även färgen fasaderna mot en alltför hög fuktbelastning, vilket kan leda till kostsamma frostsprängningar. Målning är således en viktig åtgärd för att vidmakthålla putsfasaders livslängd. Putsfasaden är dock bra ur underhållssynpunkt då målningsintervallen är långa. 20–30 år kan förflyta mellan varje målning. I underhållsplanen planeras målning år 2030 och återkommer sedan var 30:e år.



Sprickor i fasaderna syns på ett flertal ställen. Dessa bör lagas för att undvika att fukt tränger in i fasaderna och leder till större skador. En bedömd kostnad för lagning redovisas i Del 2 av underhållsplanen utifrån den okulära besiktning som gjorts vid framtagandet av denna underhållsplan. Det är dock viktigt att klargöra att det kan finnas områden där putsen har släppt från underlaget, så kallad bomputs, vilket inte går att se med blotta ögat

TAKFOT



Takfoten är målad. Målning sker i samband med övriga fasaden.

SOCKEL



Grunden är målad. Skicket är eftersatt med färg och avflagningar resulterar i att det nu är dags för en ommålning. Vid ommålningen lagas även de skador som finns. Sockeln är en utsatt del av byggnaden. Sockeln får motstå högt slitage både mekaniskt och fuktmässigt. Därför bör den målas ofta. Ett lämpligt målningsintervall är vart 10:e år.

ENTRÉER



Vid entréerna är väggen klädda med stengodsplattor och dörrar och fönster är av trä. Skicket är medelgott. Mindre skador finns på plattorna vid enstaka entréer. Oljning av dörrar och fönster samt lagning av skadade stengodsplattor och fogar planeras år 2024. Det lilla skärmtaket ovan entréerna är i eftersatt skick. Målning planeras innevarande år.

DÖRRAR



Källardörrarna är av trä och stål. Målning planeras i samband med sockeln och källartrapporna år 2027. Byte av dörrarna finns noterat längre fram i underhållsplanen.

FÖNSTER



Fönstren är av trä med utvändig beklädnad av eloxerad aluminium. Skicket är gott förutom på ytterbågens tätningslister som är i eftersatt skick på majoriteten av de fönster som besiktigats. Fönstren är inåtgående med sidohängda kopplade bågar 2+1 glas. Tack vare aluminiumets beständighet behövs inget yttre underhåll. Byte planeras år 2025. För att samtliga fönster ska fortsätta hållas i ett enhetligt gott skick planeras byte av ytterbågens tätningslister senast år 2025.

I föreningens stadgar behandlas inte ansvarsfördelning avseende tätningslisterna, dock ligger ansvaret för invändig målning samt handtag och beslag på boende varpå ingen smörjning och justering planeras. Även om ansvaret ligger på medlemmarna finns det klara fördelar med att samordna sådana åtgärder inom föreningen. Otäta fönster bidrar nämligen till ökade energiförluster men kan även i vissa fall förkorta fönstrens livslängd.



Skyltfönster mot Nobelvägen är i eftersatt skick och i behov av målning. Åtgärden planeras med ett återkommande intervall på tio år.



Vindsfönstren är av trä och är troligtvis original för fastigheten. Skicket är eftersatt och fönstren är i behov av renovering vilket planeras innevarande år. Målning av fönstren planeras vart tionde år.



Källarfönstren är plåtklädda. Skicket är gott, dock går bakomliggande träfönster ej att besiktiga utifrån på grund av den fasta inklädningen. Byte av plåten planeras år 2035 för ekonomisk beredskap i samband med byte av övriga fönster.

ÖVRIGA DETALJER



Takavattningen planeras för byte i samband med omläggning av taken år 2030.

STÄLLNING



OBS! Annat objekt!

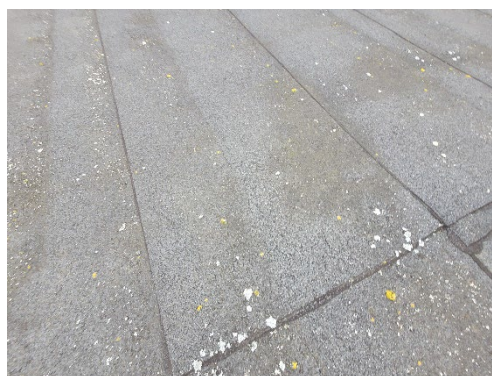
I och med att fasadarbeten kommer utföras så krävs byggnadsställning för att entreprenören skall kunna utföra dessa arbeten i enlighet med arbetsmiljöverkets krav. Denna kostnad är lätt att missa men väldigt viktig att ha med i kostnadsberäkningen för kommande projekt. Uppskattad kostnad för byggnadsställning finns med i Del 2 av underhållsplanen.

TAK



Trots att man 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

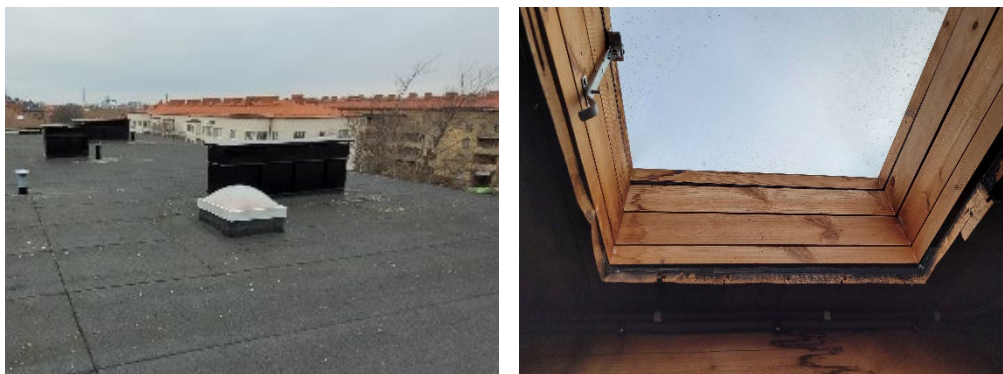


Taken är låglutande och täckta med papp. Enligt föreningens tidigare underhållsplan lades taket om år 2003. Skicket är medelgott och byte planeras nästa gång i samband med målning av fasaderna år 2030. Dagens takpapp består av bärande glasfiberväv belagt med olika skikt av bitumenbaserade produkter samt stenkross på ytan. Benämningen papp hänger dock fortfarande med, vilket nästan är lite synd eftersom namnet inte ger ett så beständigt och bra intryck av materialet som det faktiskt är. Runt 25–30 år kan det nämligen förlöpa i ur och skur och brännande sol innan materialet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut.



På vinden till Spånehusvägens västra gavel syns spår efter läckage. Inga uppenbara fel kunde ses okulärt på taket utifrån men skadan bör undersökas närmare för att utesluta att det inte är ett pågående läckage. I samband med fuktutredning och dräneringsutredning bör även detta utrymme kontrolleras.

LUCKOR



Takljuskupolerna på taken utgör ett ljusinsläpp till underliggande utrymmen men agerar också som luckor för åtkomst till taket. Skicket är medelgott. Med tiden bryter solens UV-strålar ner plasten och den blir då skör och sprickor uppkommer. Detta i sin tur leder till läckage. En livslängd på 30 år kan dock påräknas och byte planeras i samband med omläggning av taket.

Då tillträde till tak ordnas via invändig uppstigningsanordning bör det kompletteras med en stege vid minst en taklucka per hus. Då nivåskillnaden mellan vindsplan och taklucka överstiger 1,2 meter bör fast eller fällbar stege finnas, vilket saknas vid samtliga takluckor.

TAKSÄKERHET

Taksäkerhetsanordningar saknas på taken. Detta försvårar möjligheten att röra sig säkert på taket för att utföra diverse underhållsarbeten och löpande förvaltning. Taket bör kompletteras med erforderlig taksäkerhet, senast vid omläggning av taket. Innan dess bör inga arbeten utföras i anslutning till eller på taket utan att tillfälliga säkerhetsanordningar installeras eller att arbetet utförs från ställning eller lift. Det är föreningen som ansvarar för personers säkerhet vid beträdandet av taken.

Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att se till så att alla fastighetens tekniska funktioner upprätthålls. Detta inbegriper 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.

ÖVRIGTA TAKDETALJER



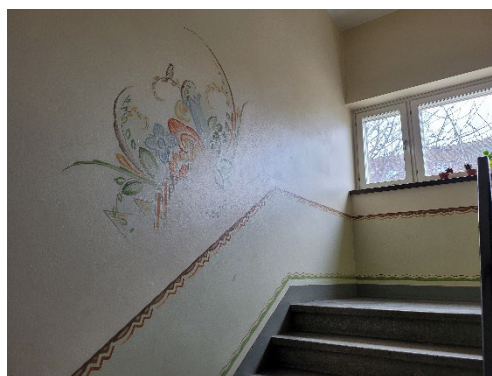
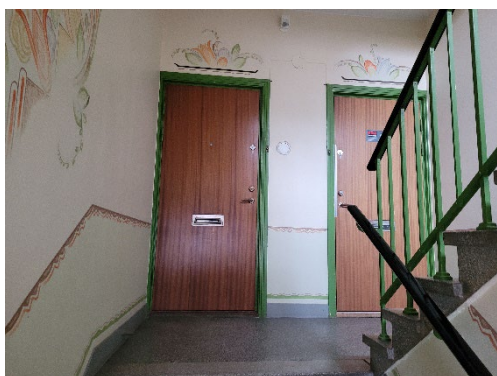
Plåtdetaljer på taken så som inplåtade skorstenar, huvar och krönplåtar finns noterat i planen för målning respektive byte och kan studeras i närmare detalj i del 2 av denna rapport.



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.

TRAPPHUS



Trapphusen uppvisar ett gott skick. I planen planeras målning av trapphusen med ett intervall på 20 år. Våningsplanen och trappstegen består av cementmosaik, en mycket tålig beläggning som är relativt underhållsfri, vilket också återspeglas i skicket som är bra. Bortsett från löpande polering och städning finns inget planerat underhåll. Målning planeras år 2032.

VIND



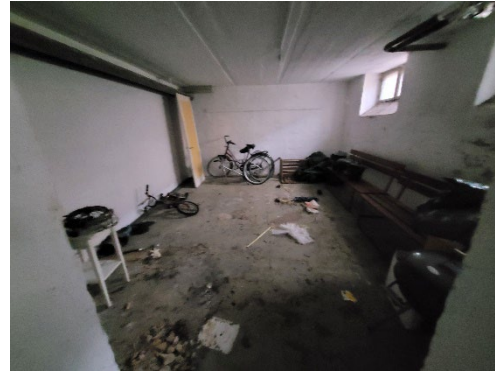
Förrådsvindarna bedöms vara i ett acceptabelt skick. Inget planerat underhåll är planerat.

KÄLLARE



Källaren har målade väggar och tak samt betonggolv. För golven föreslås en dammbindning. Det innebär att en färglös vätska påförs golvet. Vätskan impregnerar betongen något och därmed minskar absorptionsförmågan samtidigt som det binder det damm som annars släpper naturligt från betongen. I underhållsplanen planeras endast åtgärder för källargångar och allmänna utrymmen. Ytorna inne i förråden är undantagna från underhållsplanen. Målning och dammbindning planeras år 2027 och det rekommenderas att fukt- och dräneringsutredning utförs innan arbetet påbörjas. Skulle dränering bli aktuellt bör källaren ges möjlighet att torka upp innan renovering utförs, annars riskerar arbetet bli ogjort. En uppskattad summa för putslagningar planeras också år 2027.

Toaletterna har målade golv, dock är golvet så slitet att det här i stället föreslås att golvet slipas och dammbindas så som i resterande källare. Ytorna planeras inte separat i underhållsplanen utan ingår i ytan för källargångarna. Porslinet är i gott skick. Byte är noterat framåt i underhållsplanen.



I huset med adress Nobelvägen nyttjas före detta undercentral till föreningsförråd. Ytorna samordnas med åtgärder i källargångar.

UNDERCENTRAL



Undercentralen har målade väggar, tak och golv. Underhållsåtgärder planeras tillsammans med övriga invändiga utrymmen?

TVÄTTSTUGOR



Tvättstugorna är väl iordningställd med epoxygolv och målade väggar och tak. Skicket är medelgott och målning av ytorna planeras i samband med källaren år 2027. Maskinerna är bytta i modern tid, dessa byts ut när de går sönder. Ett bytesintervall på 15 år är dock bra att planera för eftersom reparationer och reservdelar tenderar att bli dyrare än införskaffande av nya maskiner. Maskinparkens förväntade livslängder på vardera utrustningen återfinns i Del 2 av underhållsplanen.

TORKRUM OCH MANGELRUM



Torkrummen har målade väggar, tak och golv, skicket är slitet och ytorna planeras för målning år 2027. Torkaggregaten är gamla men fungerande, byte planeras i samband med målning för ekonomisk beredskap. Mangelrummet har skivor på väggarna och vinylgolv. Skicket är förhållandevis till åldern gott men då den teknisk livslängden är uppnådd planeras renovering år 2027.



Äldre mangelutrustning i torkrummen är trasig och bör plockas bort eller ersättas med nya. Trasig elektrisk utrustning innebär dessutom en risk för brand.

SOPRUM



Soprummets väggar är i ett slitet skick. Målning och dammbindning planeras år 2025. I soprummet planeras dammbindning med kortare intervall då det förebygger mot att dålig lukt.

LOKALER



Föreningen har två lokaler. Dessa omfattas inte av uppdraget för upprättande av denna underhållsplan. Eventuellt underhåll i lokalerna kan tillföras planen vid en uppdatering.

INSTALLATIONER



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

VÄRME



Fastigheten värms med fjärrvärme. Ifrån en undercentral leds värmen till varje radiator i vardera lägenhet. Cirkulationspumpen är tryckstyrd, vilket betyder att den anpassar värmebehovet och därmed både sparar energi och ökar komforten. Samtliga komponenter i undercentralen som är föreningens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris. Energideklaration är gjord och är giltig i tio år. Ny energideklaration ska göras vart tionde år.



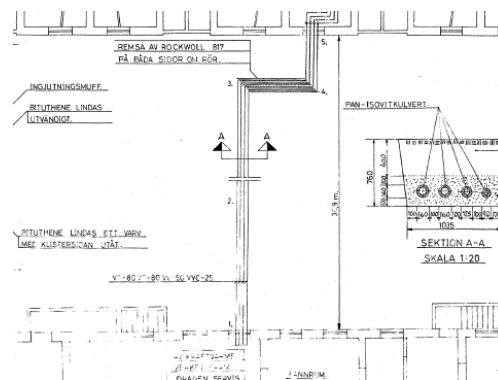
För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler, som reglerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på max 20 år, varefter de inte har någon tillförlitlig värmereglerande funktion kvar. Nuvarande termostater är enligt historiken från år 2016. I samband med bytet 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.

Radiatorerna är även de bytta år 2016 enligt historiken. Dessa kan klara sig väldigt länge, så länge det inte kommer in syre i värmesystemet. Detta märks framför allt genom att vatten ofta behöver fyllas på i systemet. Eftersom inga sådana indikationer har uppdagats så finns ingen bytesåtgärd med i planen.



Det är inte säkerställt huruvida det vattenburna värmesystemet installerades i samband med att byggnaden uppfördes år 1938. Det förekommer flerfamiljshus från samma tid som försetts med vattenburen uppvärmning först på 60- och 70-talet. Däremot finns ingen historik som talar för att värmeledningarna installerats senare än husets byggnadsår och antagandet har gjorts att föreningens värmeledningar nu uppnått en ålder på nära 90 år. Ett komplett byte av värmeledningar planeras till år 2038 för att ekonomisk beredskap skall finnas. Innan dess genomförs en förstudie av värmeledningarna som mer noggrant undersöker huruvida en åtgärd bör genomföras i närtid, eller om denna kan skjutas en bit på framtiden.



Mellan husen går en värmekulvert under marken som bedöms vara från 1974 enligt ritning. Denna har en erfarenhetsmässig livslängd på omkring 60 år. Byte planeras år 2038 för att samordnas med byte av invändiga värmeledningar. Ett tecken på att byte börjar bli aktuellt är att snön smälter ovan den, eftersom värmeläcket ökar. Skulle denna indikation noteras kan ett byte skjutas närmare i tiden.

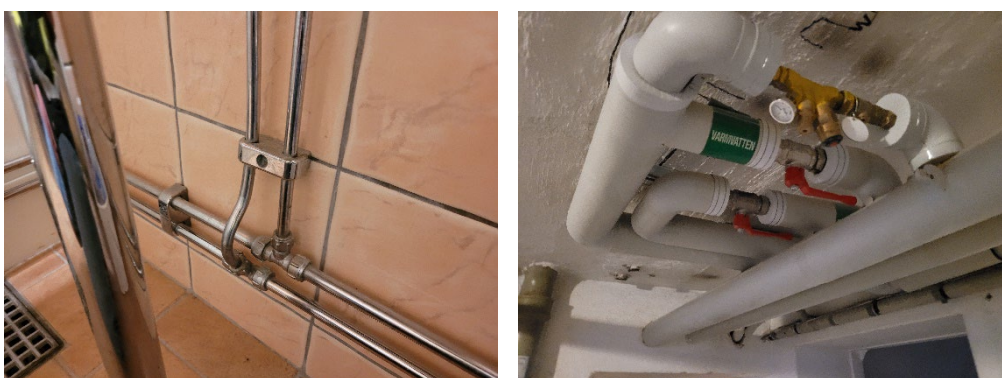
VENTILATION



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

För detta system krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart sjätte 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 OCH AVLOPP



Varm- och kallvattenledningarna är av koppar och är enligt historiken från 1990 tal. Livslängden sträcker sig bortåt 60 år. De kan också hålla olika länge beroende på framför allt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden. I nuläget ligger byte av vattenledningar inlagt i planen år 2055. När åtgärden väl närmar sig är det lämpligt att undersöka ledningarna

närmare genom exempelvis förstörande prov för att se hur slitna och igensatta rören är och då också närmare kunna bestämma när byte behöver ske.



Avloppsstammarna är av gjutjärn. De är relinade år 2018 – 2019. 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, men 25 år bör de åtminstone kunna förutsättas hålla för.

25 år efter det att relining utförts, planeras för filmning och analys av stammarna för att på så vis bestämma status på reliningen och bedöma om huruvida åtgärd behöver ske eller inte. I nuläget planeras stambyte av både vatten och avloppsledningar år 2055.

EL



Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Generellt gäller att el bör bytas ut efter ett visst intervall även om det fungerar. Slitage, uttorkade kontakter och kablar innebär risker som inte alltid syns. Av denna anledning bör elcentraler och stamledningar bytas ut efter 50 år. De boende som inte bytt ut sina gruppcentraler till automatiska säkringar bör som minimum komplettera med jordfelsbrytare för säkrare drift och för deras egen säkerhet. Åtgärden planeras år 2040.

TELE



Passagesystemet med porttelefoner och kodlås är äldre men funktionellt. Byte planeras om 10 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.

BELYSNING



Fastighetens olika belysningsarmaturer har noterats i Del 2 av underhållsplanen där intervall och kostnader kan studeras. Med undantag för belysningen på vindarna som är av LED-typ är resterande av äldre modell men fungerande. Byte av äldre belysningsarmaturer planeras år 2027. Det mest självklara blir att byta till nya armaturer av LED. Dessa är de mest energisnåla och kräver minst av den löpande förvaltningen, varpå detta planeras.

ÖVRIGA INSTALLATIONER



Fastigheten är utrustad med gasledningar. Ledningarna bör täthetsbesiktigas vart femte år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.



Fastigheten är utrustad med brandlarmsystem. Utöver framtida komponentbytet, bör brandlarmet funktionstestas minst en gång årligen i det systematiska brandskyddsarbetet. 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. Brandlarms komponenter är ej upptagna i denna underhållsplan.

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.

PROJEKTFÖRSLAG

Nedan presenteras projektförslagen översiktligt, medan ingående åtgärder, kostnader och andra detaljer återfinns i [Del 2 - Underhållsplan](#)

2024 – MARK OCH FASADER	
Omfattning	Källartrappor och Fasader
Motivering	Källartrapporna är i eftersatt skick och i behov av lagning Asfalten är i eftersatt skick och i behov av omläggning Sprickor i fasaderna behöver lagas och fönster av trä på vind och lokaler är i behov av målning och renovering.

2025 – FASAD	
Omfattning	Byte av ytterbågens tätningslister på fönster
Motivering	Tätningslister på fönstrens ytterbågar är i dåligt skick och byte är aktuellt.

SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL ÅR 2024-2025 *

1 262 000 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

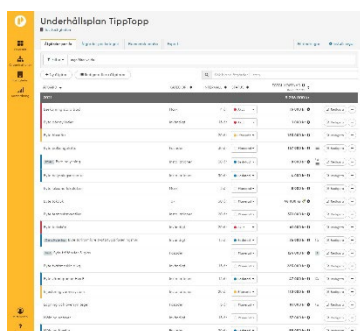
I underhållsplanen pratar vi kassaflöde. Underhållsåtgärderna kommer att kosta verkliga pengar som måste finnas tillgängliga när det är dags för genomförande. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att ta upp nya lån, eller en kombination 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 - UNDERHÅLLSPLAN

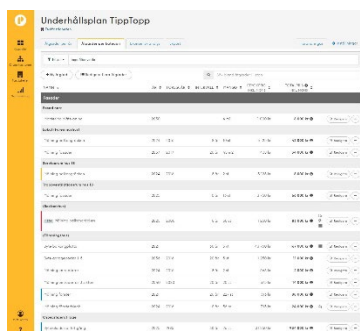
Underhållsplanering ska vara enkelt! Därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. Där kan ni själva ändra i planen och testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.



Uppdragsnamn	Kategori	Läge	Status
Byggnadens ventilation	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens elsystem	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens värmsystem	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens vatten- och avloppssystem	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens säkerhetssystem	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens utrustning	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens underhåll	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens reparationer	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens renhållning	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens skötsel	Byggnad	Byggnad	Planerat

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/ KOSTNADER PER ÅR

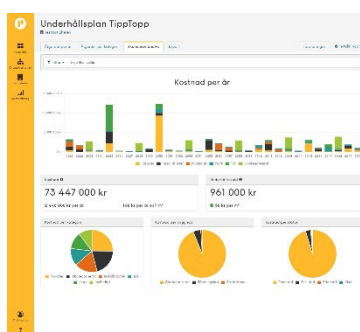
Denna vy är en checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här kan ni lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras automatiskt och i realtid så att ni direkt ser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



Uppdragsnamn	Kategori	Läge	Status
Byggnadens ventilation	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens elsystem	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens värmsystem	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens vatten- och avloppssystem	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens säkerhetssystem	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens utrustning	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens underhåll	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens reparationer	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens renhållning	Byggnad	Byggnad	Planerat
Byggnadens skötsel	Byggnad	Byggnad	Planerat

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.

Användarlicens i Planima i 12 månader ingår enligt er offert. Inloggningsuppgifter har skickats med mail till föreningens kontaktperson.

SLUTSATS

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

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 framtagandet av underhållsplanen och hjälper er gärna om ni har frågor.



Christoffer Sjöström



Underhållsplan

År 2024 till 2073

Brf Båstadsgården

Linden 3 & 4

Datum för utskrift: 2024-03-15

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	35
Ekonomisk analys	44

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Sustend Underhållsplan Brf Båstadsgården
Startår	2024
Slutår	2073
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräkning (%)	0.0%
Basår för indexering	2023
Filter	• År: 2024 - 2073 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Linden 3 & 4

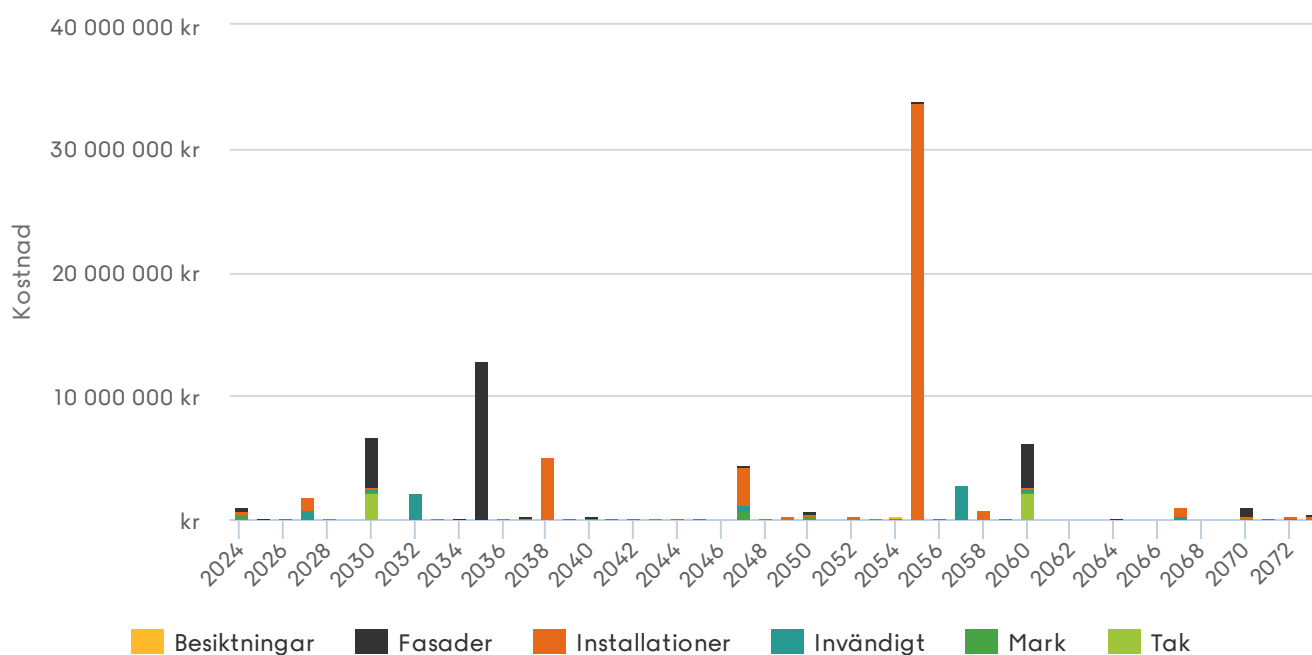


Adress	Spånehusvägen 56 A-G & Nobelvägen 117 A-G 214 33 Malmö
Boarea (BOA)	5569 m ²
Lokalarea (LOA)	102 m ²
Byggår	1936

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fukt- och dräneringsutredning och utredning	Besiktningar	Invändigt		Planerad	0 kr
Målning gallergrind Lokaler	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning lusthus	Mark	Generellt	10 år	Eftersatt	8 000 kr
Målning skyltfönster trä Lokaler	Fasader	Bostadshus		Eftersatt	10 000 kr
Målning skärmtak Entréer	Fasader	Bostadshus	10 år	Eftersatt	39 000 kr
Målning sockel	Fasader	Bostadshus		Eftersatt	57 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning)	Besiktningar	Ventilation	6 år	Planerad	46 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	30 år	Eftersatt	154 000 kr
Renovering källartrappor inkl. byte /renovering räcke Källartrappor	Mark	Generellt		Eftersatt	385 000 kr
Renovering lusthus	Mark	Generellt		Planerad	8 000 kr
Renovering vindsfönster	Fasader	Bostadshus		Planerad	43 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	107 000 kr
Översyn och lagning sprickor	Fasader	Bostadshus		Eftersatt	165 000 kr

1 026 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Besiktningar	Gas	5 år	Planerad	0 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Bostadshus		Eftersatt	215 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr

236 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	189 000 kr

189 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte anvisningsbelysning LED (utrymning) Källare	Installationer	El	20 år	Planerad	103 000 kr
Byte belysning LED invändigt Soprum	Installationer	El	20 år	Planerad	30 000 kr
Byte belysning LED invändigt Trapphus	Installationer	El	25 år	Planerad	316 000 kr
Byte belysning LED invändigt Föreningsförråd	Installationer	El	20 år	Planerad	19 000 kr
Byte belysning LED invändigt Undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	19 000 kr
Byte belysning LED invändigt Styrelserum	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED invändigt Mangelrum	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED invändigt Torkrum	Installationer	El	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte belysning LED invändigt Tvättstugor	Installationer	El	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte belysning LED invändigt Källare	Installationer	El	20 år	Planerad	301 000 kr
Byte belysning LED utvändigt miljöhus Fasadbelysning	Installationer	El	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte epoxygolv	Invändigt	Tvättstugor	20 år	Planerad	90 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte torkaggregat Byts vid behov	Invändigt	Torkrum	20 år	Planerad	67 000 kr
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	48 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	94 000 kr
Byte utslagsback inkl. blandare	Invändigt	Föreningsförråd	30 år	Planerad	14 000 kr
Byte utslagsback inkl. blandare	Invändigt	Undercentral	30 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning golv Källargångar och småutrymmen	Invändigt	Källare	10 år	Planerad	50 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljöhus	5 år	Planerad	4 000 kr
Målning puts	Mark	Miljöhus	20 år	Planerad	20 000 kr
Målning stäldörrar Källare	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr

Målning trädörrar Källare	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstugor	20 år	Planerad	39 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Miljöhus	20 år	Planerad	21 000 kr
Målning väggar och tak Källargångar och småutrymmen	Invändigt	Källare	30 år	Planerad	281 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Styrelserum	30 år	Planerad	8 000 kr
Målning väggar tak och golv	Invändigt	Mangelrum	20 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar, golv och tak	Invändigt	Undercentral	30 år	Planerad	35 000 kr
Målning väggar, golv och tak Gammal undercentral	Invändigt	Föreningsförråd	30 år	Planerad	35 000 kr
Målning väggar, golv och tak	Invändigt	Torkrum	20 år	Planerad	20 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

1 729
000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC 310W Undercentral	Installationer	Värme	15 år	Planerad	27 000 kr
Byte cirkulationspump värme 1550W Undercentral	Installationer	Värme	15 år	Planerad	54 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	47 000 kr

128 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	48 000 kr
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	12 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr

81 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Besiktningar	Gas	5 år	Planerad	0 kr
Byte belysning LED utvändigt Fasadbelysning bostadshus	Installationer	El	20 år	Planerad	171 000 kr
Byte hänggrännor	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	167 000 kr
Byte krönplåt	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	309 000 kr
Byte nätstängsel Norr Mot grannfastighet	Mark	Generellt	30 år	Planerad	86 000 kr
Byte sandlådesarg	Mark	Generellt	20 år	Planerad	6 000 kr
Byte små huvar	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	26 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	254 000 kr
Byte takluckor/lanteriner	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	201 000 kr
Byte takpapp	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	1 202 000 kr
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	95 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	47 000 kr
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	1 405 000 kr
Komplettering taksäkerhet Investering	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	344 000 kr
Målning inklädnad skorstenar	Tak	Bostadshus	10 år	Planerad	45 000 kr
Målning puts	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	2 013 000 kr
Målning smidesstaket	Mark	Generellt	10 år	Planerad	36 000 kr
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	57 000 kr
Målning träplank	Mark	Generellt	10 år	Planerad	42 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning)	Besiktningar	Ventilation	6 år	Planerad	46 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
Översyn och lagning stengods Entréer	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	87 000 kr

6 638 000
kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr

2 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Miljöhus	5 år	Planerad	4 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	25 år	Planerad	2 180 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se					

För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se2 184
000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte anvisningsbelysning LED (utrymning)	Installationer	El	20 år	Planerad	58 000 kr
Byte belysning LED invändigt	Installationer	El	20 år	Planerad	117 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

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

196 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte styrventiler Undercentral	Installationer	Värme	15 år	Planerad	17 000 kr
Målning gallergrind Lokaler	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning lusthus	Mark	Generellt	10 år	Planerad	8 000 kr
Målning skärmtak Entréer	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	39 000 kr
Målning smidesräcken Källartrappor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning vindsfönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	8 000 kr

105 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Besiktningar	Gas	5 år	Planerad	0 kr
Byte bänkmangel Byts vid behov	Invändigt	Mangelrum	15 år	Planerad	9 000 kr
Byte fönster alu/trä 2-luft	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	3 211 000 kr
Byte fönster alu/trä flerluft	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	9 339 000 kr
Byte inklädnad källarfönster	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	217 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Förstudie värmeledningar För hjälp med förstudie och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Värme		Planerad	0 kr

12 778 000
kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning)	Besiktningar	Ventilation	6 år	Planerad	46 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	107 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

153 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysningspollare galv Mark	Installationer	El	30 år	Planerad	42 000 kr
Byte grillar betong	Mark	Generellt	30 år	Planerad	17 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte trädörrar Källare	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	120 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljöhus	5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv Källargångar och småutrymmen	Invändigt	Källare	10 år	Planerad	50 000 kr
Målning ståldörrar Källare	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

261 000
kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte kulvert värme och vvc	Installationer	Värme	40 år	Planerad	807 000 kr
Byte luftavskiljare Spirovent Undercentral	Installationer	Värme	25 år	Planerad	19 000 kr
Byte värmeledningar inkl. termostater exkl. radiatorer	Installationer	Värme		Planerad	4 208 000 kr
					5 033 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte torkskåp dubbelt PODAB Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	20 år	Planerad	123 000 kr
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	12 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
Uppgradering styrning Undercentral	Installationer	Värme	20 år	Planerad	27 000 kr
					164 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Besiktningar	Gas	5 år	Planerad	0 kr
Byte utslagsback inkl. blandare	Invändigt	Tvättstugor	30 år	Planerad	54 000 kr
Målning inklädnad skorstenar	Tak	Bostadshus	10 år	Planerad	45 000 kr
Målning smidesstaket	Mark	Generellt	10 år	Planerad	36 000 kr
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	57 000 kr
Målning träplank	Mark	Generellt	10 år	Planerad	42 000 kr
Översyn och lagning stengods Entréer	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	87 000 kr
					320 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	189 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr

210 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	48 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	94 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljöhus	5 år	Planerad	4 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning)	Besiktningar	Ventilation	6 år	Planerad	46 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

192 000
kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC 310W Undercentral	Installationer	Värme	15 år	Planerad	27 000 kr
Byte cirkulationspump värme 1550W Undercentral	Installationer	Värme	15 år	Planerad	54 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	47 000 kr
Byte öppet expansionskärll med pump Undercentral	Installationer	Värme	30 år	Planerad	81 000 kr
Filmning och utredning relining/avloppsstammar	Besiktningar	Vatten och avlopp		Planerad	0 kr

212 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte lusthus	Mark	Generellt	30 år	Planerad	48 000 kr
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	48 000 kr
Målning gallergrind Lokaler	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning skärmtak Entréer	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	39 000 kr
Målning smidesräcken Källartrappor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning vindsfönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	8 000 kr
Översyn och lagning källartrappor Källartrappor	Mark	Generellt	20 år	Planerad	22 000 kr

198 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Besiktningar	Gas	5 år	Planerad	0 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	95 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	47 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

164 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte aluminiumdörrar	Mark	Miljöhus	40 år	Planerad	90 000 kr
Byte anvisningsbelysning LED (utrymning) Källare	Installationer	El	20 år	Planerad	103 000 kr
Byte belysning LED invändigt Mangelrum	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED invändigt Soprum	Installationer	El	20 år	Planerad	30 000 kr
Byte belysning LED invändigt Föreningsförråd	Installationer	El	20 år	Planerad	19 000 kr
Byte belysning LED invändigt Torkrum	Installationer	El	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte belysning LED invändigt Styrelserum	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED invändigt Undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	19 000 kr
Byte belysning LED invändigt Tvättstugor	Installationer	El	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte belysning LED invändigt Källare	Installationer	El	20 år	Planerad	301 000 kr
Byte belysning LED utvändigt Fasadbelysning miljöhus	Installationer	El	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte epoxygolv	Invändigt	Tvättstugor	20 år	Planerad	90 000 kr
Byte hänggrännor	Mark	Miljöhus	40 år	Planerad	33 000 kr
Byte laminatgolv	Invändigt	Styrelserum	30 år	Planerad	26 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte sedumtak	Mark	Miljöhus	40 år	Planerad	104 000 kr
Byte stuprör	Mark	Miljöhus	40 år	Planerad	11 000 kr
Byte ståldörrar Källare	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	41 000 kr
Byte torkaggregat Byts vid behov	Invändigt	Torkrum	20 år	Planerad	67 000 kr
Byte trinettkök	Invändigt	Styrelserum	30 år	Planerad	21 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljöhus	5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv Källargångar och småutrymmen	Invändigt	Källare	10 år	Planerad	50 000 kr
Elstambyte	Installationer	El	50 år	Planerad	2 525 000 kr
Målning puts	Mark	Miljöhus	20 år	Planerad	20 000 kr

Målning trädörrar Källare	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstugor	20 år	Planerad	39 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Miljöhus	20 år	Planerad	21 000 kr
Målning väggar tak och golv	Invändigt	Mangelrum	20 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar, golv och tak	Invändigt	Torkrum	20 år	Planerad	20 000 kr
Omläggning betongplattor och marksten	Mark	Generellt	40 år	Planerad	570 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

**4 299
000 kr**

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning)	Besiktningar	Ventilation	6 år	Planerad	46 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	107 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

153 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte handfat inkl. blandare	Invändigt	Källare	30 år	Planerad	20 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte styrventiler Undercentral	Installationer	Värme	15 år	Planerad	17 000 kr
Byte toalettstol	Invändigt	Källare	30 år	Planerad	14 000 kr
Byte värmepåväxlare 150-400 kW Undercentral	Installationer	Värme	30 år	Planerad	258 000 kr
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	12 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr

342 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Besiktningar	Gas	5 år	Planerad	0 kr
Byte belysning LED utvändigt Fasadbelysning bostadshus	Installationer	El	20 år	Planerad	171 000 kr
Byte bänkmangel Byts vid behov	Invändigt	Mangelrum	15 år	Planerad	9 000 kr
Byte nätstängsel Syd Mot Spånehusvägen	Mark	Generellt	30 år	Planerad	59 000 kr
Byte sandlådesarg	Mark	Generellt	20 år	Planerad	6 000 kr
Byte träplank	Mark	Generellt	40 år	Planerad	137 000 kr
Målning inklädnad skorstenar	Tak	Bostadshus	10 år	Planerad	45 000 kr
Målning smidesstaket	Mark	Generellt	10 år	Planerad	36 000 kr
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	57 000 kr
Översyn och lagning stengods Entréer	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	87 000 kr

605 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

2 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning LED invändigt Trapphus	Installationer	El	25 år	Planerad	316 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljöhus	5 år	Planerad	4 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr

320 000
kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte anvisningsbelysning LED (utrymning) Vind	Installationer	El	20 år	Planerad	58 000 kr
Byte belysning LED invändigt Vind	Installationer	El	20 år	Planerad	117 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr

196 000 kr

2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning gallergrind Lokaler	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning lusthus	Mark	Generellt	10 år	Planerad	8 000 kr
Målning skärmtak Entréer	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	39 000 kr
Målning smidesräcken Källartrappor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning vindsfönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	8 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK- besiktning)	Besiktningar	Ventilation	6 år	Planerad	46 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	30 år	Planerad	154 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

288 000 kr

2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Besiktningar	Gas	5 år	Planerad	0 kr
Byte avloppsstammar inkl ytskikt badrum	Installationer	Vatten och avlopp	50 år	Planerad	28 050 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar	Installationer	Vatten och avlopp	60 år	Planerad	5 610 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	215 000 kr

33 877 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	189 000 kr

189 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	48 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	94 000 kr
Byte utslagsback inkl. blandare	Invändigt	Föreningsförråd	30 år	Planerad	14 000 kr
Byte utslagsback inkl. blandare	Invändigt	Undercentral	30 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljöhus	5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv Källargångar och småutrymmen	Invändigt	Källare	10 år	Planerad	50 000 kr
Målning ståldörrar Källare	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	25 år	Planerad	2 180 000 kr
Målning trädörrar Källare	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Styrelserum	30 år	Planerad	8 000 kr
Målning väggar och tak Källargångar och småutrymmen	Invändigt	Källare	30 år	Planerad	281 000 kr
Målning väggar, golv och tak Gammal undercentral	Invändigt	Föreningsförråd	30 år	Planerad	35 000 kr
Målning väggar, golv och tak	Invändigt	Undercentral	30 år	Planerad	35 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

2 800
000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC 310W Undercentral	Installationer	Värme	15 år	Planerad	27 000 kr
Byte cirkulationspump värme 1550W Undercentral	Installationer	Värme	15 år	Planerad	54 000 kr
Byte radiatorventiler och termostater inkl. injustering	Installationer	Värme	20 år	Planerad	701 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	47 000 kr

830 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte torkskåp dubbelt PODAB Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	20 år	Planerad	123 000 kr
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	48 000 kr
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	12 000 kr
Uppgradering styrning Undercentral	Installationer	Värme	20 år	Planerad	27 000 kr

212 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Besiktningar	Gas	5 år	Planerad	0 kr
Byte krönplåt	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	309 000 kr
Byte nätstängsel Mot grannfastighet Norr	Mark	Generellt	30 år	Planerad	86 000 kr
Byte små huvar	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	26 000 kr
Byte takluckor/lanteriner	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	201 000 kr
Byte takpapp	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	1 202 000 kr
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	95 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	47 000 kr
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	1 405 000 kr
Komplettering taksäkerhet Investering	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	344 000 kr
Målning inklädnad skorstenar	Tak	Bostadshus	10 år	Planerad	45 000 kr
Målning puts	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	2 013 000 kr
Målning smidesstaket	Mark	Generellt	10 år	Planerad	36 000 kr
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	57 000 kr
Målning träplank	Mark	Generellt	10 år	Planerad	42 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning)	Besiktningar	Ventilation	6 år	Planerad	46 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	107 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
Översyn och lagning stengods Entréer	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	87 000 kr

6 147 000
kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr
					21 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Miljöhus	5 år	Planerad	4 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se					
					4 000 kr

2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte luftavskiljare Spirovent Undercentral	Installationer	Värme	25 år	Planerad	19 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
					21 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte styrventiler Undercentral	Installationer	Värme	15 år	Planerad	17 000 kr
Målning gallergrind Lokaler	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning lusthus	Mark	Generellt	10 år	Planerad	8 000 kr
Målning skärmtak Entréer	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	39 000 kr
Målning smidesräcken Källartrappor	Mark	Generellt	10 år	Planerad	30 000 kr
Målning vindsfönster	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	8 000 kr
Översyn och lagning källartrappor Källartrappor	Mark	Generellt	20 år	Planerad	22 000 kr

127 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Besiktningar	Gas	5 år	Planerad	0 kr
Byte bänkmangel Byts vid behov	Invändigt	Mangelrum	15 år	Planerad	9 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr

30 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning)	Besiktningar	Ventilation	6 år	Planerad	46 000 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

46 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte anvisningsbelysning LED (utrymning) Källare	Installationer	El	20 år	Planerad	103 000 kr
Byte belysning LED invändigt Undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	19 000 kr
Byte belysning LED invändigt Källare	Installationer	El	20 år	Planerad	301 000 kr
Byte belysning LED invändigt Tvättstugor	Installationer	El	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte belysning LED invändigt Soprum	Installationer	El	20 år	Planerad	30 000 kr
Byte belysning LED invändigt Torkrum	Installationer	El	20 år	Planerad	15 000 kr
Byte belysning LED invändigt Mangelrum	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED invändigt Föreningsförråd	Installationer	El	20 år	Planerad	19 000 kr
Byte belysning LED invändigt Styrelserum	Installationer	El	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning LED utvändigt Fasadbelysning miljöhäus	Installationer	El	20 år	Planerad	23 000 kr
Byte belysningspollare galv Mark	Installationer	El	30 år	Planerad	42 000 kr
Byte epoxygolv	Invändigt	Tvättstugor	20 år	Planerad	90 000 kr
Byte grillar betong	Mark	Generellt	30 år	Planerad	17 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte torkaggregat Byts vid behov	Invändigt	Torkrum	20 år	Planerad	67 000 kr
Dammbindning golv Källargångar och småutrymmen	Invändigt	Källare	10 år	Planerad	50 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljöhäus	5 år	Planerad	4 000 kr
Målning puts	Mark	Miljöhäus	20 år	Planerad	20 000 kr
Målning ståldörrar Källare	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning trädörrar Källare	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstugor	20 år	Planerad	39 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Miljöhäus	20 år	Planerad	21 000 kr
Målning väggar tak och golv	Invändigt	Mangelrum	20 år	Planerad	7 000 kr

Målning väggar, golv och tak	Invändigt	Torkrum	20 år	Planerad	20 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se					

944 000
kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Energideklaration	Besiktningar	Värme	10 år	Planerad	12 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr
Uppdatering underhållsplan	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se					

33 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Besiktningar	Gas	5 år	Planerad	0 kr
Byte belysning LED utvändigt	Installationer	El	20 år	Planerad	171 000 kr
Fasadbelysning bostadshus					
Byte hänggrännor	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	167 000 kr
Byte sandlådesarg	Mark	Generellt	20 år	Planerad	6 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	40 år	Planerad	254 000 kr
Byte utslagsback inkl. blandare	Invändigt	Tvättstugor	30 år	Planerad	54 000 kr
Målning inklädnad skorstenar	Tak	Bostadshus	10 år	Planerad	45 000 kr
Målning smidesstaket	Mark	Generellt	10 år	Planerad	36 000 kr
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	57 000 kr
Målning träplank	Mark	Generellt	10 år	Planerad	42 000 kr
Översyn och lagning stengods	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	87 000 kr
Entréer					

918 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	189 000 kr

191 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	48 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	94 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljöhus	5 år	Planerad	4 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning)	Besiktningar	Ventilation	6 år	Planerad	46 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	107 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	5 år	Planerad	0 kr
Uppdatering underhållsplan För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se	Besiktningar	Underhållsplan	3 år	Planerad	0 kr

299 000
kr

2073

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte anvisningsbelysning LED (utrymning) Vind	Installationer	El	20 år	Planerad	58 000 kr
Byte belysning LED invändigt Vind	Installationer	El	20 år	Planerad	117 000 kr
Byte cirkulationspump VVC 310W Undercentral	Installationer	Värme	15 år	Planerad	27 000 kr
Byte cirkulationspump värme 1550W Undercentral	Installationer	Värme	15 år	Planerad	54 000 kr
Byte leksand	Mark	Generellt	2 år	Planerad	2 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	Invändigt	Tvättstugor	15 år	Planerad	47 000 kr
Byte öppet expansionkäril med pump Undercentral	Installationer	Värme	30 år	Planerad	81 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	Fasader	Bostadshus	4 år	Planerad	19 000 kr
					406 000 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	Total kostnad Inkl. moms
Gas							
Besiktning gasledningar	2025	5 år		1	st	0 kr	0 kr
Invändigt							
Fukt- och dräneringsutredning och utredning	2024			1	st	0 kr	0 kr
Underhållsplan							
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2027	5 år		1	st	0 kr	0 kr
För hjälp med taksäkerhetsbesiktning och offert kontakta info@sustend.se							
Uppdatering underhållsplan	2027	3 år	2024	1	st	0 kr	0 kr
För hjälp med uppdatering och offert kontakta info@sustend.se							
Vatten och avlopp							
Filmning och utredning relining/avloppsstammar	2043			1	st	0 kr	0 kr
Ventilation							
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning)	2024	6 år		5569	m2	6 kr	46 000 kr
Värme							
Energideklaration	2029	10 år	2019	1	st	8 470 kr	12 000 kr
Förstudie värmeledningar	2035			1	st	0 kr	0 kr
För hjälp med förstudie och offert kontakta info@sustend.se							

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus							
Byte fönster alu/trä 2-luft	2035	50 år	1985	136	st	17 170 kr	3 211 000 kr
Byte fönster alu/trä flerluft	2035	50 år	1985	254	st	26 740 kr	9 339 000 kr
Byte hänggrännor	2030	40 år		160	m1	760 kr	167 000 kr
Byte inklädnad källarfönster	2035	50 år		64	st	2 470 kr	217 000 kr
Byte stuprör	2030	40 år		120	m1	1 540 kr	254 000 kr
Byte ståldörrar Källare	2047	40 år	2027	3	st	10 000 kr	41 000 kr
Byte trädörrar Källare	2037	40 år		6	st	14 580 kr	120 000 kr
Byte tätningslister fönster	2025			390	st	400 kr	215 000 kr
Byte tätningslister fönster	2055	20 år		390	st	400 kr	215 000 kr
Fasadställning	2030	30 år		5110	m2	200 kr	1 405 000 kr
Målning gallergrind Lokaler	2024	10 år		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Målning puts	2030	30 år	2002	4880	m2	300 kr	2 013 000 kr
Målning skyltfönster trä Lokaler	2024			2	st	3 500 kr	10 000 kr
Målning skärmtak Entréer	2024	10 år		14	st	2 000 kr	39 000 kr
Målning sockel	2024		2002	230	m2	181 kr	57 000 kr
Målning sockel	2030	10 år	2002	230	m2	181 kr	57 000 kr
Målning ståldörrar Källare	2027	10 år		3	st	1 760 kr	7 000 kr
Målning trädörrar Källare	2027	10 år		6	st	1 340 kr	11 000 kr
Målning vindsfönster	2034	10 år		4	st	1 480 kr	8 000 kr
Oljning entrédörrar och fönster	2025	4 år		14	st	1 000 kr	19 000 kr
Renovering vindsfönster	2024			4	st	7 880 kr	43 000 kr
Översyn och lagning sprickor	2024			1	st	120 000 kr	165 000 kr
Översyn och lagning stengods Entréer	2030	10 år		14	st	4 500 kr	87 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El							
Byte anvisningsbelysning LED (utrymning) Vind	2033	20 år		14	st	2 990 kr	58 000 kr
Byte anvisningsbelysning LED (utrymning) Källare	2027	20 år		25	st	2 990 kr	103 000 kr
Byte belysning LED invändigt Källare	2027	20 år		80	st	2 740 kr	301 000 kr
Byte belysning LED invändigt Tvättstugor	2027	20 år		6	st	2 740 kr	23 000 kr
Byte belysning LED invändigt Torkrum	2027	20 år		4	st	2 740 kr	15 000 kr
Byte belysning LED invändigt Mangelrum	2027	20 år		2	st	2 740 kr	8 000 kr
Byte belysning LED invändigt Styrelserum	2027	20 år		2	st	2 740 kr	8 000 kr
Byte belysning LED invändigt Undercentral	2027	20 år		5	st	2 740 kr	19 000 kr
Byte belysning LED invändigt Föreningsförråd	2027	20 år		5	st	2 740 kr	19 000 kr
Byte belysning LED invändigt Trapphus	2027	25 år		84	st	2 740 kr	316 000 kr
Byte belysning LED invändigt Vind	2033	20 år	2013	31	st	2 740 kr	117 000 kr
Byte belysning LED invändigt Soprum	2027	20 år	2007	8	st	2 740 kr	30 000 kr
Byte belysning LED utvändigt miljöhus Fasadbelysning	2027	20 år	2007	3	st	5 660 kr	23 000 kr
Byte belysning LED utvändigt Fasadbelysning bostadshus	2030	20 år	2007	22	st	5 660 kr	171 000 kr
Byte belysningspollare galv Mark	2037	30 år		4	st	7 640 kr	42 000 kr
Elstambyte	2047	50 år	1997	102	lgh	18 000 kr	2 525 000 kr
Vatten och avlopp							
Byte avloppsstammar inkl ytskikt badrum	2055	50 år		102	lgh	200 000 kr	28 050 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar	2055	60 år	1995	102	lgh	40 000 kr	5 610 000 kr
Ventilation							
Rensning ventilationskanaler	2024	12 år		5569	m2	14 kr	107 000 kr

Värme							
Byte cirkulationspump VVC 310W Undercentral	2028	15 år	2013	1	st	19 980 kr	27 000 kr
Byte cirkulationspump värme 1550W Undercentral	2028	15 år	2013	1	st	39 110 kr	54 000 kr
Byte kulvert värme och vvc	2038	40 år	1974	37	ml	15 860 kr	807 000 kr
Byte luftavskiljare Spirovent Undercentral	2038	25 år	2013	1	st	13 530 kr	19 000 kr
Byte radiatorventiler och termostater inkl. injustering	2058	20 år	2014	102	lgh	5 000 kr	701 000 kr
Byte styrventiler Undercentral	2034	15 år	2019	2	st	6 080 kr	17 000 kr
Byte värmeledningar inkl. termostater exkl. radiatorer	2038		1938	102	lgh	30 000 kr	4 208 000 kr
Byte värmeväxlare 150-400 kW Undercentral	2049	30 år	2019	2	st	93 760 kr	258 000 kr
Byte öppet expansionkärl med pump Undercentral	2043	30 år	2013	1	st	59 250 kr	81 000 kr
Uppgradering styrning Undercentral	2039	20 år	2019	1	st	19 730 kr	27 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Föreningsförråd							
Byte utslagsback inkl. blandare	2027	30 år		1	st	9 870 kr	14 000 kr
Målning väggar, golv och tak Gammal undercentral	2027	30 år		72	m2	350 kr	35 000 kr
Källare							
Byte handfat inkl. blandare	2049	30 år		2	st	7 240 kr	20 000 kr
Byte toalettstol	2049	30 år		2	st	5 120 kr	14 000 kr
Dammbindning golv Källargångar och småutrymmen	2027	10 år		680	m2	53 kr	50 000 kr
Målning väggar och tak Källargångar och småutrymmen	2027	30 år		680	m2	300 kr	281 000 kr
Mangelrum							
Byte bänkmangel Byts vid behov	2035	15 år		1	st	6 670 kr	9 000 kr
Målning väggar tak och golv	2027	20 år		15	m2	350 kr	7 000 kr
Miljöhus							
Dammbindning golv	2027	5 år		50	m2	52 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2027	20 år		50	m2	300 kr	21 000 kr
Styrelserum							
Byte laminatgolv	2047	30 år		19	m2	1 010 kr	26 000 kr
Byte trinettkök	2047	30 år		1	st	15 000 kr	21 000 kr
Målning väggar och tak	2027	30 år		19	m2	300 kr	8 000 kr
Torkrum							
Byte torkaggregat Byts vid behov	2027	20 år		2	st	24 490 kr	67 000 kr
Målning väggar, golv och tak	2027	20 år		41	m2	350 kr	20 000 kr
Trapphus							
Målning trapphus	2032	25 år		70	plan	22 650 kr	2 180 000 kr
Tvättstugor							
Byte epoxygolv	2027	20 år		95	m2	690 kr	90 000 kr
Byte torkskåp dubbelt PODAB Byts vid behov	2039	20 år	2019	4	st	22 380 kr	123 000 kr
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	2030	15 år	2015	2	st	34 680 kr	95 000 kr

Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	2029	15 år	2014	1	st	34 680 kr	48 000 kr
Byte torktumlare Electrolux Byts vid behov	2027	15 år	2012	1	st	34 680 kr	48 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	2030	15 år	2015	1	st	34 320 kr	47 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	2026	15 år	2011	4	st	34 320 kr	189 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	2027	15 år	2012	2	st	34 320 kr	94 000 kr
Byte tvättmaskin Electrolux Byts vid behov	2028	15 år	2013	1	st	34 320 kr	47 000 kr
Byte utslagsback inkl. blandare	2040	30 år		4	st	9 870 kr	54 000 kr
Målning väggar och tak	2027	20 år		95	m2	300 kr	39 000 kr
Undercentral							
Byte utslagsback inkl. blandare	2027	30 år		1	st	9 870 kr	14 000 kr
Målning väggar, golv och tak	2027	30 år		72	m2	350 kr	35 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte grillar betong	2037	30 år		2	st	6 000 kr	17 000 kr
Byte leksand	2025	2 år		1	st	1 500 kr	2 000 kr
Byte lusthus	2044	30 år		1	st	35 000 kr	48 000 kr
Byte nätstängsel Syd Mot Spånehusvägen	2050	30 år	2020	48	m1	890 kr	59 000 kr
Byte nätstängsel Norr Mot grannfastighet	2030	30 år		70	m1	890 kr	86 000 kr
Byte sandlådesarg	2030	20 år		1	st	4 000 kr	6 000 kr
Byte träplank	2050	40 år	2020	54	m1	1 840 kr	137 000 kr
Målning lusthus	2024	10 år		1	st	6 000 kr	8 000 kr
Målning smidesräcken Källartrappor	2034	10 år		45	m1	480 kr	30 000 kr
Målning smidesstaket	2030	10 år		54	m1	480 kr	36 000 kr
Målning träplank	2030	10 år		54	m1	560 kr	42 000 kr
Omläggning asfalt	2024	30 år		650	m2	172 kr	154 000 kr
Omläggning betongplattor och marksten	2047	40 år		740	m2	560 kr	570 000 kr
Renovering källartrappor inkl. byte /renovering räcke Källartrappor	2024			8	st	35 000 kr	385 000 kr
Renovering lusthus	2024			1	st	6 000 kr	8 000 kr
Översyn och lagning källartrappor Källartrappor	2044	20 år		8	st	2 000 kr	22 000 kr
Miljöhus							
Byte aluminiumdörrar	2047	40 år	2007	3	st	21 900 kr	90 000 kr
Byte hängrännor	2047	40 år	2007	32	m1	760 kr	33 000 kr
Byte sedumtak	2047	40 år	2007	62	m2	1 220 kr	104 000 kr
Byte stuprör	2047	40 år	2007	5	m1	1 540 kr	11 000 kr
Målning puts	2027	20 år	2007	80	m2	181 kr	20 000 kr

Tak

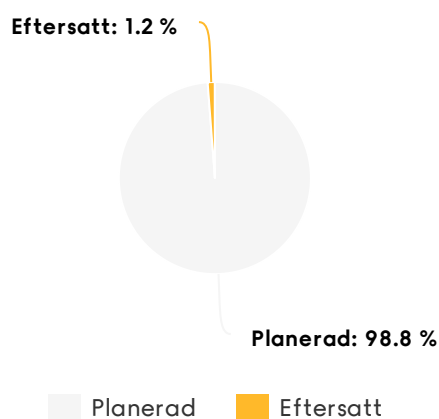
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus							
Byte krönplåt	2030	30 år	2003	210	m1	1 070 kr	309 000 kr
Byte små huvar	2030	30 år	2003	38	st	500 kr	26 000 kr
Byte takluckor/lanteriner	2030	30 år	2003	12	st	12 190 kr	201 000 kr
Byte takpapp	2030	30 år	2003	1900	m2	460 kr	1 202 000 kr
Komplettering taksäkerhet	2030	30 år		1	st	250 000 kr	344 000 kr
Investering							
Målning inklädnad skorstenar	2030	10 år		28	st	1 160 kr	45 000 kr

Ekonomisk analys

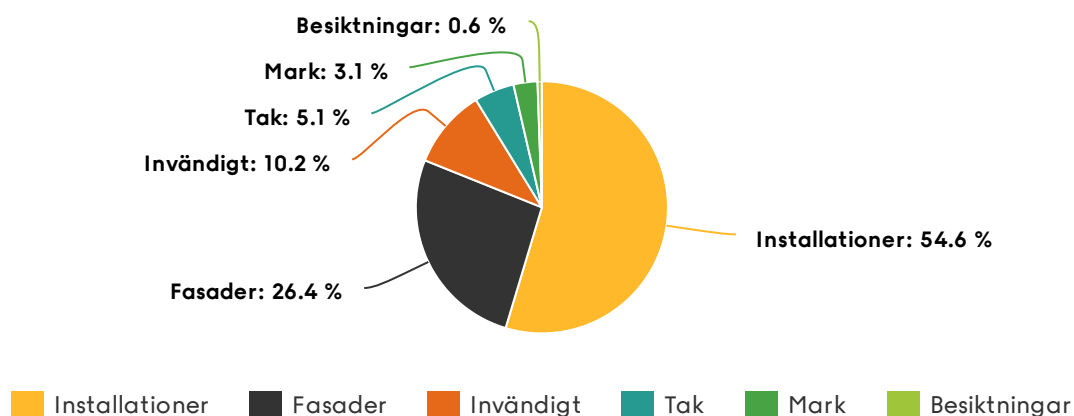
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	85 497 206 kr
Kostnad per år	1 709 944 kr
Kostnad per år och m ²	302 kr / m ²
Underhållsskuld	1 031 841 kr
Underhållsskuld per m ²	182 kr / m ²

Kostnad per status



Kostnad 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

