



Brf Hyveln Sollentuna

2016-06-03

www.sustend.se
© Sustend AB 2015

Arbeta framgångsrikt med Sustend Underhållsplan!

DIREKT NÄR NI FÅTT UNDERHÅLLSPLANEN

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

VARJE ÅR



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

SAMMANFATTNING

Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

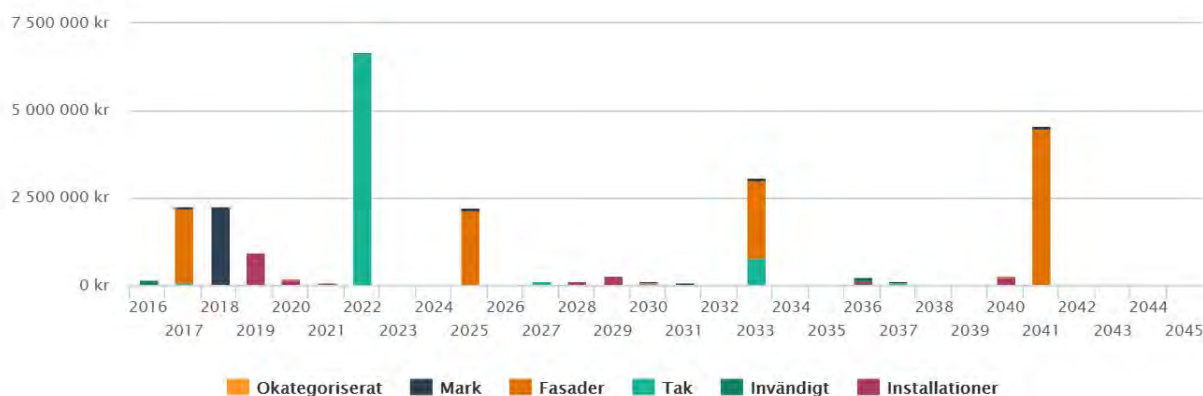
NUVARANDE STATUS



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

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

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2016	Invändigt och markdetaljer
2017	Fasader
2018	Mark

Akuta åtgärder

Inget akut

EKONOMI

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 680 000 kr/år

Nuvarande: 450 000 kr/år

INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?.....	4
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN	5
DEL 1 - GUIDE	7
INFORMATION OM FASTIGHETEN.....	7
HISTORIK	9
BESIKTNINGSRAPPORT	14
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	37
EKONOMISKA NYCKELTAL.....	40
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	42
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR	42
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	42
EKONOMISK ANALYS	42
SLUTSATS	43



INTRODUKTION

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



DEL 1 - GUIDE

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



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

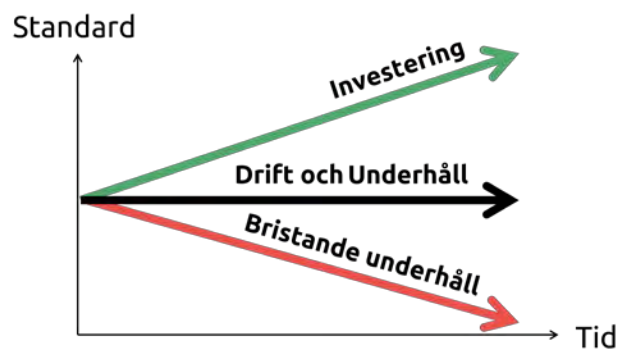


INTRODUKTION

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

BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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



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

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

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



EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

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



DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

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

VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

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

VAD SÄGER LAGEN?

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

Bostadsrättslagen

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

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

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

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

Plan- och bygglagen (PBL)

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

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

Boverkets Byggregler (BBR)

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

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



SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

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

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

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

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

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

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

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

Läs mer på vår hemsida:

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)



METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

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

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



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



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



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



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



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



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

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

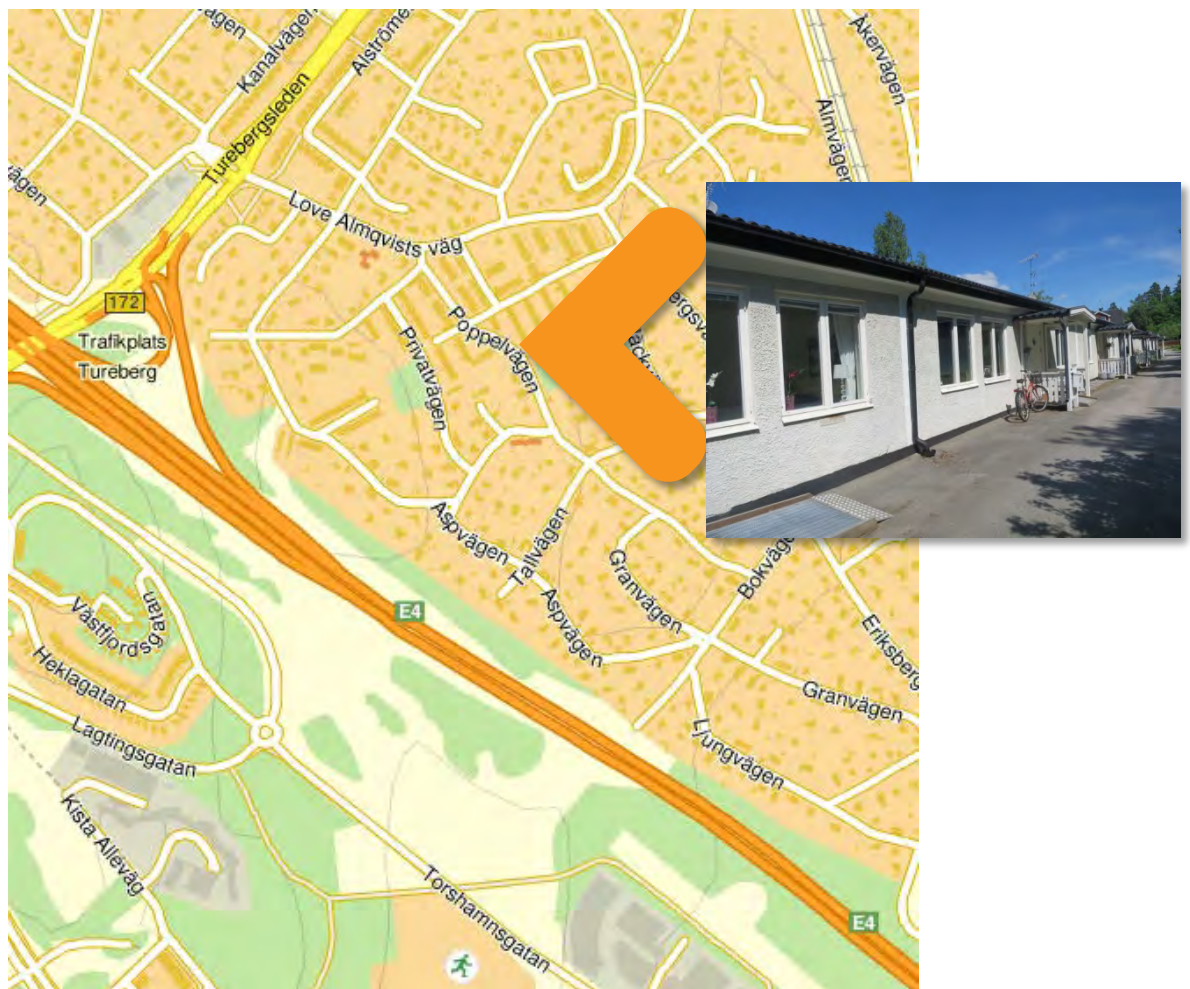
Priserna i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader. Detta är ett påslag som görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras såsom projektering, projektledning och besiktningar.

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

DEL 1 - GUIDE

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

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Hornet 1, Hyveln 2		
Adress	Skjutbanevägen 11, Sollentuna		
Byggår	1957		
Antal lägenheter	40 st	Total boarea (BOA)	3 433 m ²
Antal lokaler	1 st	Total lokalarea (LOA)	144 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av flera radhuslängor med mycket grönska i ett trevligt område.

Grund	Betongplatta på mark
Stomme	Betong
Fasader	Puts & trä
Tak	Plåt
Ventilation	Självdug (S) Mekanisk frånluft (F)
Värme	Vattenburen fjärrvärme & bergvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast/gjutjärn. Varm- och kallvattenledningar av koppar.
El	Egna elmätare för lägenheter.

ARKITEKTUR

Trevligt område med mycket grönska. De boende har tillåtits sätta sin personliga prägel på sin del av fastighetens baksidor. Resultatet är ett charmigt uttryck med variation och livlighet som skapar en radhuskänsla.

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

Arkitekt	Lage Knape
-----------------	------------



HISTORIK

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

År	Underhållsåtgärder
1970	Avloppsstammar bytta till plaströr? (Dammarsberg)
1975	Asfaltering av ytor
1979	Nr 1+3+5: avlopps- och kallvattenledningar utbytta
1982	Byte av tak
1982	Byte av samtlig takplåt
1984	Dränering båda sidor huset nr 53-59 och 61-69
1985	Borrning av 14 bergvärmehål+värmepump installerades
1985	Oljepanna installerades
1985	Fuktskada under kylskåp åtgärdat i nr 9
1985	Målning golv och väggar mangelrum+kulvert, förråd bakom pannrum+ pannrum
1987	Trasigt avloppsrör trädgårdssidan åtgärdat nr 15+17
1988	Byte gamla ledningar och ventiler i pannrummet
1988	Byte och lagning av kopparrum i kulvert från pannrummet
1988	Dräneringsarbetet skoltomtens hörn
1988	Dränering framsida nr 47
1988	Dränering (2 rör) nr 1-11 under ingångssidan
1988	Byte kallvattenrör från vägen mellan nr 61-53
1988	Nytt staket bakom carport hornet
1988	Nya dörrar pannrum, mangelrum
1988	Ny dörr garaget nr. 11
1988	lgh 47 har golvet tagits upp och dränering gjorts utanför huset. Dräneringsrör fram till gatan kommer att läggas ut
1988	Byte av kallvattenrör mellan 53 och 61
1990	Vattenskada r.t. Läckta stora sovrummet nr 17
1991	Renovering/målning av fasader
1991	Rör från golv genom hall garderob upp genom taket NR 53
1991	Dränering famsida från nr 29 - 35
1991	Putsning / målning samtliga hus
1992	Packningar i samtliga radiatorer kontrollerade
1993	Samtliga kranar i varmförråden kollade och bytta
1993	Isolering i samtliga badrum kollade.

1994	Spolning avloppsledningar mellan nr 53-61
1995	Vatten har läckt ut i mangelrummet, rören går igenom i mangelrummet samt i nr 11
1998	Fuktskada nr 69 nu åtgärdad
1998	Utbyte av värmekulvert och spillvattenledningar i mark
2000	Expansionskärl bytt värmecentral
2002	Översyn målning av fönster och altandörrar (då medlemmarnas ansvar) medlemmar målade själva alt tog styrelsen in firma
2002	Reparation skorsten samt byte stege över pannrummet+ fallskydd och plattform: Resa plåtslageri AB
2002	Hornet byggdes om från butik till 4 st lägenheter
2002	Byte av hängrännor + stuprör
2002	Dränering utanför pannrummet
2002	Reparationer väggar pannrummet
2002	Målning av altandörrar? Inte fullständigt
2003	Dagvatten anslutet till avlopp från pannrum i samband med kulvertinläggning
2003	Målning av träet på gavelspetsarna
2003	Garage omvandlat till styrelserum och rör har bilats ner för toa/dusch
2003	Sandlådor och sandskoppor inköpta
2003	Renovering av puts på behövda ställen samt målning av dessa ställen på fasaderna
2003	Reparation värmeledningar till de gamla pumparna
2003	Alla ytterfönster målades av de boende
2003	Snöslungan lagad + häcksax köpt
2003	Skyltar till parkeringsplatesr inköpta
2003	Boende i 17 F borrar hål i golvvärmen, vattenläcka, reparerats men ev torkats under för kort tid
2003	Installation av filter i bergvärmesystemet i pannrummet för att motverka slaggpartiklar = sedimentering i elementen
2003	Renovering av samtliga takfönster, takplåt, målning av skorstenar (Enebybergs plåt, 2003-2004)
2003	Elsäkerheten på vinden är besiktigad av Burmans El (resultatet OK)
2004	Byte kompressorer i värmepumparna
2004	Fuktskador i 5 lgh pga läckage radiatorer
2004	Fuktskador i 4 lgh r.t. Vatten utifrån
2004	Grävningsjobb utanför fasaderna
2004	Byte expansionskärl pannrummet
2004	Nya hyllor i pannrummet + reparation av väggar
2004	Fuktskada hanterad nr 31 (bytt golv)
2004	Sanering vattenskada nr 9

2004	Byte radiatorer i 32 lägenheter, ej 9, 16, 18, fröhuset, 39, 40, 41, 42.
2004	Byte radiatorer mangelrum
2004	Ny ytterdörr nr 9, ny el och säkring
2004	Radonsug i nr 49
2004	Snörasskydd uppsatta eller utbytta
2004	Nr 7: ventileradssockel, klinker och elgolvärme, jordning och nydragning el, ny stam badrum, köksfläkt.
2004	Fuktrenovering nr 41 med ventilerat nivellgolv (endast stora sovrummet)
2004	Boende tog upp gavelfönster nr 13, skada fasad som följd
2004	Nytt takfönster nr 13
2004	Kodlås installerat mangelrummet
2004	Ovk och sotning i köksfläktar lägenheterna
2004	Fuktrenovering och ventilerat nivellgolv nr 69
2004	Fuktskada hanterad nr 61, 63, 65 pga trasigt toalettrör i 63:an
2004	Fuktskada hanterad nr 63 (radiatorläcka) byte radiotorrör
2004	Nr 37 fläktsystem installerat
2004	Råtthantering kring soptunnorna
2004	Besiktning av elledningar (burmans el)
2004	Målning av gavlarnas vindskivor
2004	Bokhylla inköpt styrelserummet
2004	Målning av ventilationsskorstenar
2004	Dräneringsbrunn grävd utanför 69:an
2005	Svajande golv pga gammal vattenskada (vatten utifrån) nr 9
2005	Värmeundercentral bytt
2006	Ventilationsgolv nr 5 (årtal oklart)
2006	Avlopp- och vattenledningar badrum bytta
2006	Målning väggar, golv, tak samt omputsning innevägg mot yttervägg pannrummet
2006	Grävning och nerläggning av fjärrvärmeledningar, anslutning till kommunens fjärrvärmenät och avveckling av oljepanna
2006	Fuktskador pga läckande vattenrör i nr 27 & 29, golven utbytta
2006	Sollentuna kommun har för egen bekostnad rustat upp Fröhuset och gården.
2006	Dagvattenbrunnar grävda utanför garagen vid nr 39 och nr 43
2006	Vattenläcka från rör i fröhuset ner i 17D åtgärdat
2007	Mögeldoft, boende har bytt regler och golv samt satt in ventiler
2007	Vattenskada nr 31 r.t läckande element
2007	Bredbandsinstallation på vindar
2008	Ny whiteboardtavla styrelserummet
2008	Nr 13 garagevägg vittrat sönder pga lera/vatten, lagad
2008	Fuktskador garagevägg eivor

2008	Fuktskada r.t. översvämmad golvbrunn 17 F ner till andra våningen
2008	Fuktskada nr 9 r.t. Läckage inkommande vattenrör- nya golv vardagsrum och kök
2008	Tätning av borrhål i brandväggar på vindarna r.t. Bredbandsinstallation
2008	Hål garagetak r.t snörasskydd nr 3
2008	Vattenskada nr 9 sanerad och renoverad
2009	Byte av radiatorer (ABC-rör sollentuna)
2009	Energideklaration gjord (Trivas Inomhusmiljö AB)
2011	Pga sättning skada på puts och golv i nr 47, åtgärdat
2011	Fuktskada runt toalettstol efter renovering i nr 17 åtgärdat
2013	Fuktskada väggen styrelserummet/pannrummet
2013	Dålig ventilation i poppelvägen, åtgärdat av Ohmegi Electro
2013	Klippning oxelträden framför 53-59
2013	Fuktrenovering 67:an
2013	Sotning av samtliga köksfläktar i radhusen
2014	2014 bergvärmesystemet (gamla pumpar)aktiverat
2014	Radonsug länga 1-11
2014	Målning runt putsen , ramen samt svarta detaljer
2014	Nivellgolv 39:an+fuktskadehantering
2014	Ny hemsida
2014	Nya stadgar
2014	Nivellgolv 63:an och fuktskadehantering r.t radiatorläckage
2014	Nytt staket byggt kring sopstationen på poppelvägen
2014	Husgrunder målade med svart färg
2014	Fuktrenovering och byte radiatorrör 39:an
2014	Tilläggsisolerat från pannrummet pga ljud från bergvärmene
2014	Fukt och sättningar i golven, nivellgolv nr 43
2014	Vattenläcka från badrum i nr 11 ner i styrelserummet
2015	Fasadmålning 53-69 (runt putsen)
2015	Fuktsanering och nivellgolv i nr 19
2015	Rensning av rabatter och täckbark framför 53-59
2015	Målning av ett fönster dagiset samt takfotsbrädorna dagiset
2015	Lagning spricka i fasaden dagiset, ej målat
2015	Lagning putsskador 53:an och 61;an
2015	Kontroll och luftning av samtliga radiatorer
2015	Byte termostater radiatorer 31:an och 69:an
2015	Byte av takfönster nr 19
2015	Fuktskada och dålig lukt pga kattkiss i grunden, sanerat och nivellgolv inlagda nr 47

2015	Serviceavtal med schneider electrics avseende bergvärman
2016	Ovk godkänd förskolelokalen
2016	Kabelrör nedgrävt mellan mangelrum och parkeringen utanför 13

BESIKTNINGSRAPPORT

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

MARK



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

MARKYTOR

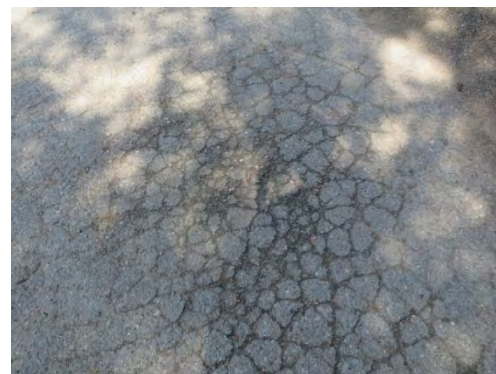


Markytorna består till största del av asfalterade gångstråk. Skicket är slitet med ojämnheter och sprickbildningar på många ställen. Omläggning av asfalten är nu aktuellt. Istället för att lappa och laga föreslås att samtliga asfaltsytor läggs om i ett samlat grepp för att erhålla en rationell förvaltning.





Asfalten vid hus 1-11 lutar mot fasaden, vilket inte är optimalt då regnvatten kan stå flera centimeter upp mot fasaden. Detta bör nu åtgärdas i samband med asfaltsomläggningen innan stora följskador uppstår i form av putssläpp och fuktskador på fasaderna.



Markytorna vid garage och parkeringar håller samma slitna skick och omläggning förelås även här. Efter asfalten lagts om förelås att linjemålningen på parkeringen utförs med riktig linjemassa istället för med sprayade linjer. Linjemassan håller i upp till 15 år innan den behöver målas om igen.



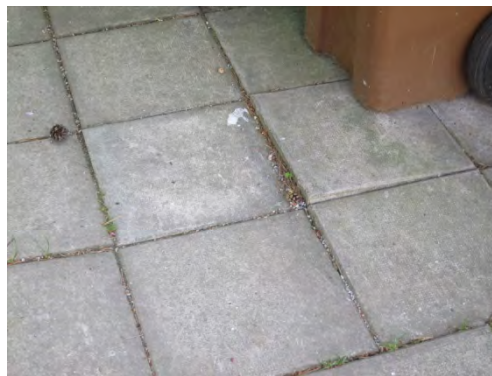
Kantstöden mot gräsytor består av betong. Byte sker mest naturligt tillsammans med asfalten vart 30:e år, vilket nu är aktuellt.



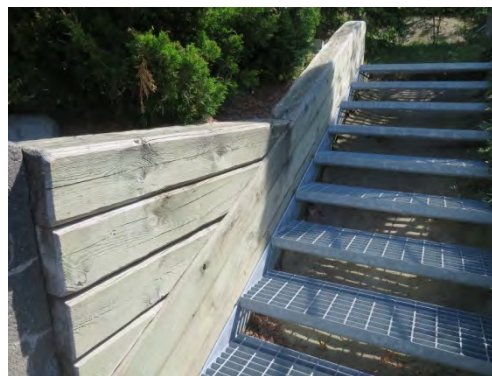
Kantstenen mot rabatter består av granitsten. Granit är ett förnämligt material som inte kräver något underhåll, utan läggs om och justeras vid asfaltsbytet.



Murarna mot grönskan består av betongelement. Deras uppgift är att hålla markmassorna som angränsar mot de asfalterade ytorna. Skicket är dåligt. Stora glipor i skarvar och sprickor i betongen resulterar nu i att byte av dessa anses mest rationellt vid den kommande omläggningen av asfalten.



Betongplattorna vid den ena sopstationen byts lämpligast tillsammans med asfalten då dessa nu uppvisar ett slitet skick.



De trädetaljer som finns vid sopstationer och trappor är i behov av kärlek i form av oljning vart tredje år för bevara ett fullgott skydd.



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

KRINGBYGGNADER



Carporten och förråden vid Poppelvägen består utav fasader klädda med träpanel och ett tak med korrugerad stålplåt. Skicket på plåttaket är fint i dagsläget. Efter 30 år har passerat byts takplåten ut i sin helhet, då målning av denna typ av plåt ofta blir svår att få till och kostar nästan lika mycket. År 2030 är detta inlagt.



Träpanelen och trädörrarna uppvisar ett begynnande tvättnings- och målningsbehov främst på grund av den smuts som nu fått fäste. Vart åttonde år är lämpligt att ommålningen sedan återkommer.



De träd som växer vid carporten behöver beskåras vart femte år för att hålla ett gott avstånd på växande grenar från närliggande byggnader och för att minska rotspridningen från att orsaka problem i underliggande dagvattensystem.



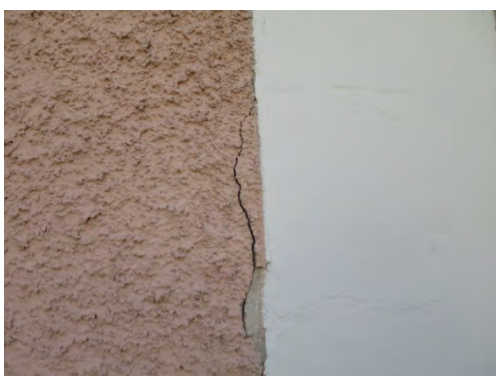
FASADER

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 består utav en grov spritputs. Skicket börjar bli aningen slitet generellt sett på samtliga putsade fasader. De vita slätputsade ytorna är i bättre skick då målning av dessa skedde nyligen. År 1991 är senast kända årtal då det togs ett helhetsgrepp kring målning och renovering av fasaderna. Ett lämpligt intervall på målningen framöver bedöms vara vart 24:e år. Utöver det rent estetiskt tilltalande med målad puts, skyddar färgen rent tekniskt från alltför hög fuktbelastning av fasaderna som kan leda till kostsamma frostsprängningar. Således är målning en viktig åtgärd för att vidmakthålla putsfasaders livslängd. Målning av samtliga fasader är aktuellt men är inlagt i underhållsplanen år 2017. Detta eftersom det nu är alldeles för sent att handla upp något för sommarsäsongen. Alla duktiga entreprenörer är inbokade sedan länge för denna säsong.



Flera mindre sprickor finns här och var på de olika huskropparna, dessa lagas i samband med målningen.





Husens gavlar åt norr är till stor del angripna av alger. Detta beror delvis på att alger har lättare att få fäste på norrsidorna eftersom solens strålar inte kommer åt här i samma utsträckning. Det beror även på att stora buskage växer tätt inpå fasaderna vid dessa gavlar. Spår från klängväxter har även kunnat ses. Växligheten gör att fasaderna blir utsatta för onödigt hög fuktbelastning och bör nu tas bort så att fritt utrymme finns intill fasaderna. Detta underlättar även förvaltningen och det fortsatta underhållsarbetet för föreningen.



"Poppelhusets" fasader är delvis klädda med träpanel. Skicket på panelen är mycket gott och färgen täcker fortfarande bra, målning är inlagt år 2025. Målningen återkommer sedan vart åttonde år.



Garage- och förrådsbyggnaderna som är hopbyggda med husen är klädda med trä samt eternitskivor. Målningsbehovet har gjort sig påmint på de flesta ställen varför målning rekommenderas i samband med att övriga fasader nu målas.

TAKFOT

Takfoten är av trä. Skicket är gott och färgen täcker fortfarande bra. Eftersom takfoten sitter i ett något skyddat läge räcker det att måla denna vid varannan fönstermålning, alltså vart 16:e år.

SOCKEL

De putsade socklarna målades år 2014 och uppvisar generellt ett gott skick. Enstaka lagningar, exempelvis vid den östra gaveln på hus 1-11 behöver dock ske eftersom putsen släppt från underlaget. Gräs och rabatter behöver tas bort intill socklarna och ersättas med makadam, vilket redan har gjorts på några ställen. Sockeln är en utsatt del av byggnaden. Den får motstå högt slitage både mekaniskt och fuktmässigt. Därför bör den målas om oftare än övriga fasader.

DÖRRAR OCH PORTAR

Underhållet för entrédörrarna, dörrarna till förråden samt garagen sköts helt och hållet av de boende och inga poster kring dessa finns således i denna plan som enbart rör det planerade underhållet för föreningen.



De enda dörrarna som föreningen ansvarar för är de tre trädörrarna som finns vid västra gaveln på hus 1-11. Två av dessa är av äldre snitt och uppvisar ett begynnande målningsbehov. Dessa målas lämpligen i samband med förestående fasadmålning. Den mittersta dörren är av nyare snitt och i bättre skick, målning av denna kan vänta i ytterligare fyra år.

FÖNSTER



Fönstren är av trä med 1+1 glas och med stor sannolikhet original. Målning utvändigt har i alla år främst utförts av de boende själva fram tills det att föreningens stadgar ändrades år 2014. Detta har lett till att fönstren uppvisar ett väldigt blandat skick, allt från någorlunda välunderhållna fönster med begynnande målningsbehov, till kraftigt eftersatta fönster med renoveringsbehov. Det blandade skicket på fönstren ger ett mycket varierat utseende. För att området i längden ska kunna underhållas kostnadseffektivt samt rationellt rekommenderas det att samtliga fönster målas i en och samma entreprenad. Åtgärden är inlagd 2017 och återkommer sedan med ett intervall på åtta år. Eftersom underhållsbehovet skiljer sig såpass mycket i beståndet överläts detaljplaneringen rörande vilka fönster som både ska målas och renoveras eller enbart målas, till projekteringen inför entreprenaden. De flesta har dock ett aktuellt målnings- och mindre renoveringsbehov då de uppvisar mycket torrsprickor och avflagnad färg.

Om fönstren fortsatt underhålls väl, kan de hålla länge till. Ett byte skulle dock vara en standardhöjning avseende både komfort, energi och ljud, samt nollställa underhållsbehovet om aluminiumfönster väljs. I planen förutsätts dock fortsatt underhåll av träfönstren, eftersom ett byte av fönstren anses som en investering och bör inte belasta denna underhållsplan som rör det planerade underhållet för fastigheten.



Då fönstren målats har säkerligen även de boende målat omfattningarna runt fönstren. Dessa har då med stor sannolikhet målats med samma färg som använts till fönstren. Detta är fel typ av färg för underlaget, som är putsat, och till följd av detta kan färgflagning nu ses på flertalet ställen. Färgen behöver nu skrapas bort och sedan appliceras rätt färg anpassad för underlaget.

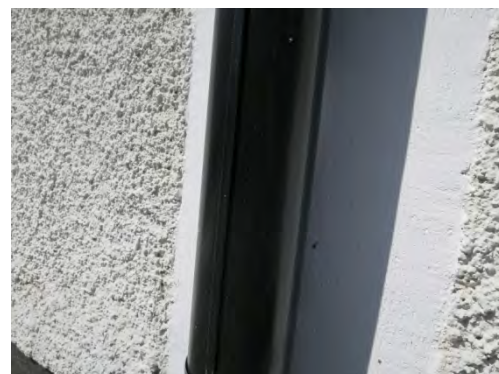


Fönstren på de fyra lägenheter som byggdes år 2002 är även de av trä. Målning av dessa kan vänta tills nästa omgång, alltså år 2025.

PLÅT



Fönsterblecken uppvisar likt fönstren ett blandat skick. Målning av blecken görs i samband med varje fönstermålning.



Stuprören är av varmgalvad stålplåt överdraget med ett färg eller plastskikt, så kallad plastisol eller plåtsol. Skicket är bra, en återstående livslängd om minst 15 år kan påräknas. Målning av stuprören under den tiden är inte speciellt meningsfullt eftersom de rostar inifrån, där det är svårt att nå med en pensel. En målning är också bara marginellt billigare än att byta röret, vilket också talar mot målning.



Falsen är vänd utåt vilket är helt korrekt. På det viset upptäcks lättare eventuella läckor som kan uppstå då isproppar bildas vilka spränger sönder rören.



Längst ner är stuprören försedda med lövskopor av plast. Dessa är på flera ställen fullpropade med löv och annat skräp vilket leder till att stopp uppstår och kan orsaka onödiga följdskador i form av sönderfrysta rör eller putsskador. De byts nu förslagsvis till automatiska lövrensare vilket är ett bättre alternativ som även underlättar förvaltningen.

TAK



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

TAKBELÄGGNINGAR



Taken är klädda med plåt, som imiterar tegelpannor. Fördelen med denna typ av tak är att den är betydligt billigare än tegel. Nackdelen är att den inte står sig lika länge. Enligt uppgift från styrelsen lades taket sist 1982. Skicket är förvånadsvärt gott med tanke på åldern, men tendenser till rost på flertalet hus och färgavflagningar på huset på Poppelvägen leder till att byte rekommenderas ske 2022. Tills dess bör en bättringsmålning ske av utsatta ställen. Om man väntar för länge med takbytet riskeras vatten ta sig in under taket där plåten sakta men säkert rostar sönder, vilket kan leda till stora följdskador.





Samtliga plåt- och trädetaljer på taket, så som skorstensplåt och vindskivor är nu i behov av målning då färgen börjat flagna på många ställen. Färgen fungerar som ett skydd för att hålla rosten borta.



Det finns en skorsten som består av tegel. Fogarna bör nu fyllas på med nytt bruk vilket förebygger väta från att stanna upp på varje sten och drar in i materialet. Det är viktigt att minst vart tionde år "se över" fogarna, det vill säga låta en duktig murare laga och bättra i tegelfogarna där skador uppenbarats sig. Fogarna mellan teglet bör alltid hållas i trim eftersom dem skyddar mot vatten som kan tränga in i teglet och orsaka frostsprängning.

FÖNSTER

De fönster som finns på taken ger ett trevligt takljus för lägenheterna och består av en utvändig ram av aluminium. Tack vare materialets beständighet behövs ingen målning. Kulören bedöms också som beständig och ingen målning planeras heller av estetiska skäl. För att samtliga fönster ska fortsätta hållas i ett enhetligt gott skick, planeras dock för en justering, smörjning och byte tätningslister vart 20:e år. Detta också för att detta ger en svag punkt för taket där läckage ofta förekommer. Byte sker lämpligast tillsammans med att takplåten byts ut.

INVÄNDIGT

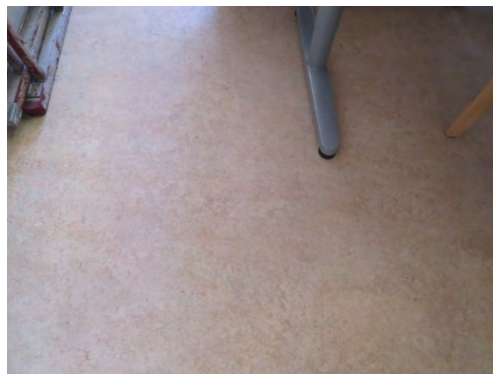


De som bor eller arbetar i fastigheten får förmånen att njuta av dess inre. Här finner man lägenheter, lokaler och ofta en uppsjö av olika utrymmen som inte är lika välbesökta, såsom förråd och vindar. I underhållsplanen ingår dock enbart de allmänna invändiga utrymmena.

STYRELSENUM



Styrelserummet är målat med ljusa, vita kulörer. Däremot har färgen nu flagnat av på ett par ställen. Detta är vanligt förekommande när fel typ av färg har använts i källarutrymmen. Eftersom fukt suggs upp kapillärt från marken under, bör väggarna målas med en diffusionsöppen färg. Det vill säga en färg som kan tillåta väggarna att "andas". Den nuvarande färgen är en tät plastfärg som nu istället släpper från väggarna. För att få bukt med detta måste den nuvarande färgen skrapas ned innan ommålning med rätt typ av färg sker.



Golvet är belagt med en linoleummatta. Mattan blir med tiden sliten och byts ut vart 20:e år tillsammans med att väggar och tak nu målas 2016.



ÖVRIGA UTRYMMEN



I undercentralen och mangelrummet bör även en upprustning ske i form av målning av väggar och tak. Även golvet bör målas då färgen släppt och flagnat till stor del. Väggar och tak målas vart 20:e år och golven dubbelt så ofta då slitaget här är högre.

WC



Föreningen har ett våtutrymme där dusch och wc finns. Väggarna är klädda med kakel och golvet med en plastmatta. Kakel klarar sig egentligen hur länge som helst utan något nämnvärt underhåll. Dock är det mest kritiska i detta rum tätskiktet, som på golvet består av en plastmatta. Efter 30 år har passerat bör detta utrymme renoveras med nytt tätskikt och porslin för att säkerhetsställa funktionen av tätskiktet och undvika onödigt dyra och stora följskador. Respektive åtgärd finns redovisat i Del 2 av underhållsplanen.

Dusch och wc är perfekt att tillhandahålla för föreningens medlemmar som utför eventuella ombyggnationer i sina lägenheter. Även entreprenörer som utför arbeten åt föreningen behöver kunna nyttja toalett. Därför är det självklart viktigt att underhålla den så att den kan stå sig över en lång tid.

VIND



Kontroll av vindsutrymmen gjordes genom stickprov i ett tillgängligt utrymme. Utrymmet var välisolerat och inga takläckage kunde noteras. Utrymmet kändes något instängt vilket kan bero på att kutterspånisoleringen har placerats så att ventilationen täppts igen något. Detta bör nu kontrolleras i samtliga utrymmen, av exempelvis fastighetsskötaren, för att säkerställa att tillräcklig luftning sker vid takfoten.

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

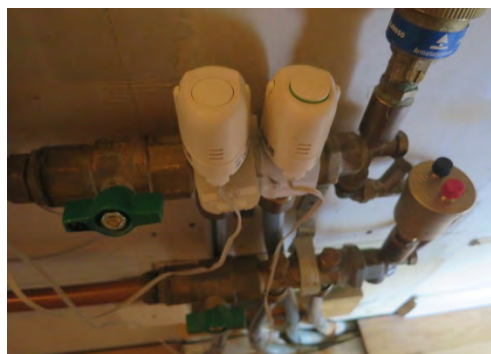


Huset värms upp med hjälp av bergvärmepumpar installerade i undercentralen. På bilden ovan till vänster syns tre värmepumpar men endast två av dessa var inkopplade vid besiktningstillfället. Värmepumparna är från år 2000 och har således uppnått en betydande ålder då den genomsnittliga livslängden vanligtvis är runt 15-20 år. Vid ett byte av värmepumparna till moderna och betydligt mer effektiva sådana kan energikostnader samt servicekostnader sänkas. I planen ligger byte av värmepumparna inne år 2020.

Varmvattnet ackumuleras i tre tankar som finns i undercentralen. Dessa installerades år 2014, livslängden är 40 år vilket gör att byte hamnar utanför den 30-åriga tidshorisont som denna plan sträcker sig.



När inte värmepumparna klarar av att leverera tillräckligt finns fjärrvärme installerat som spets. Anläggningen är modern och i gott skick. Samtliga komponenter i undercentralen som är föreningens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris. Energi-deklaration är gjord och är giltig i tio år och ska därefter göras om.



För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler 2009, som reglerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på max tjugo år, varefter de inte har någon värmereglerande funktion kvar. 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. Injusteringen är också något som bör göras i snitt vart 20:e år.

I lägenheterna på Poppelvägen finns golvvärme installerad istället för radiatorer. Golvvärmens olika slingor regleras med nålventiler. Efter max 20 år är de vanligtvis förbrukade på så vis att de kärvar ihop under sommarperioden och sedan inte går att få igång till en betryggande drift igen.

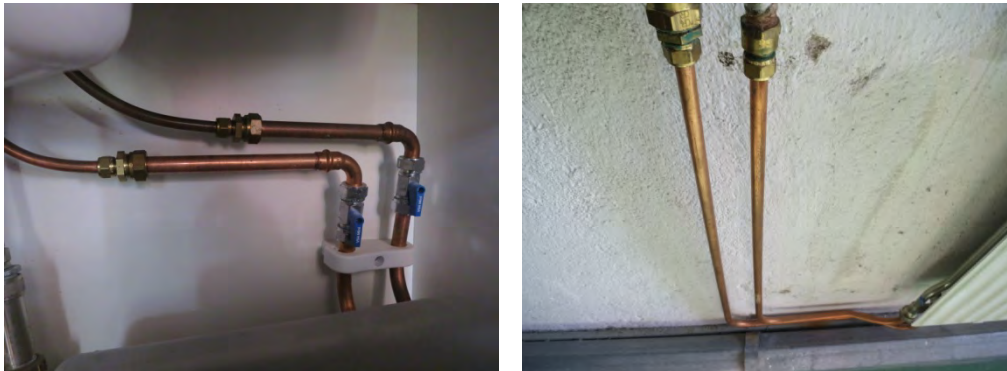
VENTILATION



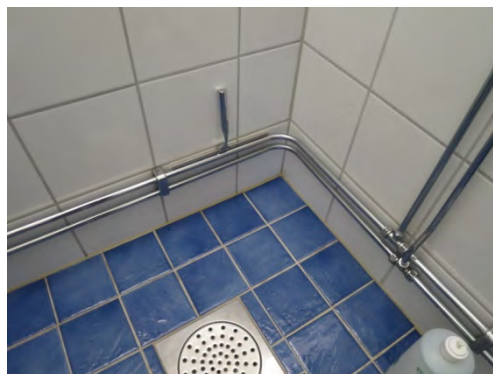
Husens ventilation består till största delen av självdragsventilation, förutom på Poppelvägen där mekanisk frånluftsventilation är installerad. Självdragsventilation innebär att luften tas in via spaltventiler i fönster och fasadventiler och sedan sugas den varmare luften ut genom frånluftskanaler i badrum och kök som mynnar ut på taket genom den s.k. skorstenseffekten. Det är naturligt att självdragsventilationen fungerar bättre under det kalla halvåret eftersom varm luft då söker sig uppåt snabbare på grund av den större temperaturskillnaden. Vid varmare temperaturer utomhus blir temperaturskillnaden mellan ute och inne inte lika stor vilket försämrar luftcirkulationen. Detta behöver dock inte vara ett stort problem och under vissa perioder kan den vanliga ventilationen kompletteras genom vädring.

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

VATTEN OCH AVLOPP



Vattenledningarna är av koppar. Dessa har en livslängd långt utöver planens tidshorizont. De kan också hålla olika länge beroende på framförallt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden.



I badrummen är ledningarna monterade utvändigt, vilket är en stor fördel, då eventuella vattenläckor kan upptäckas betydligt lättare. Dessutom råkar inte någon hemmafixare borra hål i ledningarna som annars är "osynliga".





Samtliga avloppsstammar ligger nedgrävda i markkulvertar. De har därav inte kunnat synas och inspekterats okulärt. En mer djupgående inspektion bör därmed göras i form av filmning av stammarna för att kunna konstatera skick innan åtgärder kan föreslås. Denna inspektion läggs in i planen som aktuellt underhållsbehov.

Alla golvbrunnar som är installerade innan år 1990 rekommenderas enligt branschreglerna att bytas. Detta på grund av att dessa brunnar i många fall är orsak till vattenskador. Av denna anledning bör föreningen informera de boende om att golvbrunnen bör bytas i samband med renovering av badrummet. Ett sätt som ytterligare kan uppmuntra detta är att föreningen lämnar ett bidrag för detta byte. Detta då det ligger i föreningens intresse att hålla hela fastigheten i gott skick.

EL



Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Elcentralerna och stamledningarna är i original från 1958. Livslängden är 50 år. Det vill säga att den åldern nu har passerats och byte är inlagt år 2019.



De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. De flesta har en livslängd på 30 år. Därefter blir det svårt att få tag på reservdelar och betydligt mer energieffektiv belysning går att få tag på. Utöver dessa aspekter kan även lysvärdet ökas betydligt genom ett byte vilket ger en trevligare miljö för de som vistas i och kring fastigheten.

TELE

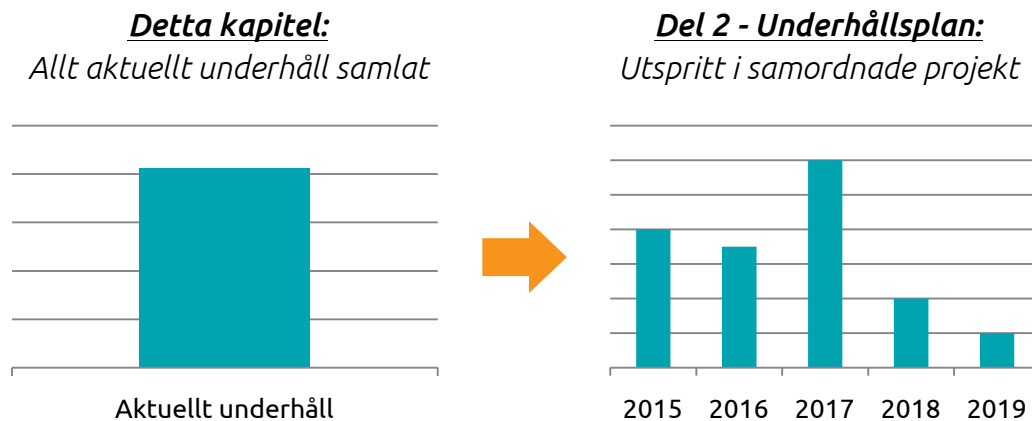


Föreningens enda portkodlås finns utanför mangelrummet. Denna byttes ut år 2004 och har en bedömd livslängd på 20 år. Då är det troligtvis anläggningens funktionella livslängd som blir avgörande för ett byte. Det vill säga hur länge en teknisk utrustning är modern och där intåget av ny teknik skapar ny efterfrågan.



AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

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



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

AKTUELLT UNDERHÅLLSBEHOV	
MARK	
Omläggning asfalt	1 790 000
Linjemålning p-platser med linjemassa	4 000
Byte betongkantstöd	277 000
Slamsugning dagvattenbrunnar	8 000
Omsättning kantsten av granit	28 000
Byte stödmurar i betong	147 000
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	1 000
Oljning trästaket sopskjul	6 000
Byte betongplattor sopstation vid garage	6 000
Beskärning träd vid hus 53-59	10 000
Målning träpanel carport	28 000
Målning förrådsdörrar carport	7 000
Målning pelare carport	9 000
Lagning krönplåt tak carport	1 000
	2 277 000

FASADER	
Målning puts	951 000
Målning fönster	671 000
Målning altandörrar	69 000
Målning fönsterbleck	116 000
Byte fasadventiler plåt hus 1-11	2 000
Lagning sockel gavel lgh 1	6 000
Målning träpanel garage/förråd	230 000
Målning eternitplattor garage/förråd	40 000
Målning trädörrar äldre gavel	3 000
Målning vindsluckor	4 000
Målning räcke fransk balkong hus 59b	2 000
Montering automatiska lövrensare stuprör	51 000
	2 145 000
TAK	
Målning plåt skorstenar	41 000
Bättringsmålning rostig takplåt	22 000
Omfogning tegel skorsten	4 000
	67 000
INVÄNDIGT	
Nedskrapning fel färg och lagning väggar styrelserum	8 000
Nedskrapning fel färg och lagning väggar mangelrum	7 000
Nedskrapning fel färg och lagning väggar passage	2 000
Nedskrapning fel färg och lagning väggar undercentral	16 000
Målning väggar och tak styrelserum	9 000
Målning väggar och tak passage	2 000
Målning väggar och tak mangelrum	9 000
Målning väggar undercentral	11 000
Målning tak undercentral	4 000
Byte linoleummatta styrelserum	12 000
Målning golv mangelrum	6 000
Målning golv passage	1 000
Målning golv undercentral	13 000
	100 000
INSTALLATIONER	
Byte cirkulationspump PV1 värmepump vp2	17 000
Filmning och utredning avloppstammar	22 000
Elstambyte	932 000
	971 000
	SUMMA 5 560 000



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

Fastighetens aktuella underhållsbehov uppgår till 5 560 000 kr.

MOTIVERING TILL PROJEKT OCH PRIORITERING

2016 INVÄNDIGT OCH MARKDETALJER

Som första projekt föreslås upprustning av de invändiga utrymmen, vilket är till största del målning. Även trästaket utvändigt bör oljas för att bevara ett gott skydd.

2017 FASADER

Som andra projekt rekommenderas målning fasader och fönster då spricker och avflagnad färg förekommer i stor utsträckning. I detta projekt föreslås även att takåtgärderna utförs i samband, vilket skapar en samkörningseffekt. Detta är inlagt under andra året då detta kräver en aning större projektering och för att hitta rätt entreprenör i god tid.

2018 MARK

De tredje året bör markytorna renoveras i form av omläggning av asfalten då den är väldigt sliten. Detta sker mest rationellt efter fasadprojektet föregående år.



EKONOMISKA NYCKELTAL

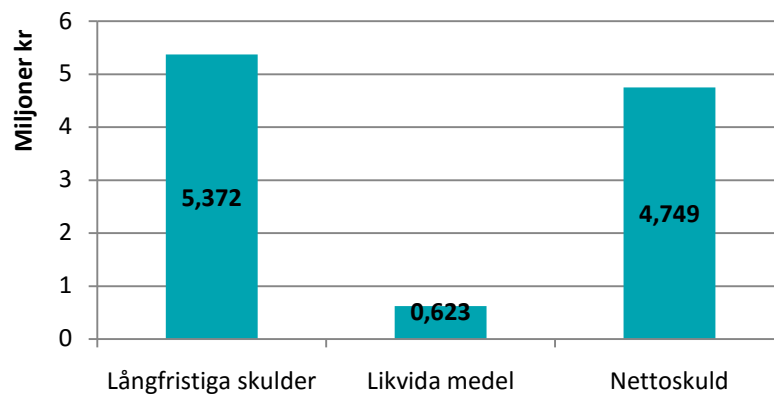
Nedan presenterar vi några av de viktigaste nyckeltalen gällande föreningens ekonomi. Detta för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomiska status och visa hur en ev. lånefinansiering av aktuellt underhåll påverkar situationen.

SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL: 5 560 000 kr (se föregående avsnitt)

NETTOSKULD

(Nettoskuld = Räntebärande skulder - Likvida medel)

Ett mer rättvisande mått på föreningens totala skuldsättning än att enbart titta på lånens storlek, eftersom nettoskulden också tar hänsyn till föreningens likvida medel. Stora skulder behöver alltså inte vara oroande, så länge det finns tillgångar som kan användas för att täcka föreningens kostnader och amortera på lånen.



Nettoskuld (kr)	Totalt	Per lgh	Per m2 BOA
Idag	4 748 594	115 819	1 400
Efter lånefinansiering	10 308 594	251 429	3 000
Nyckeltal per m2 BOA	0 - 6 000 = Lågt	6 000 - 12 000 = Medel	> 12 000 kr = Högt

SKULDKVOT (RÄNTEKÄNSLIGHET)

(Skuldkvot = Räntebärande skulder / Totala intäkter)

Detta nyckeltal visar föreningens förmåga att hantera sina skulder genom att sätta den totala skuldsättningen i förhållande till intäkterna. Detta nyckeltal visar även föreningens räntekänslighet, d.v.s hur många procentenheter som intäkterna måste höjas för varje procentenhet som föreningens räntor stiger.

Skuldkvot			
Idag	2		
Efter lånefinansiering	5		
Nyckeltal per m2 BOA	1 - 5 = Lågt	6 - 10 = Medel	> 10 = Högt

SAMMANFATTNING

Föreningens nettoskuld är låg. Föreningen har ett bra utgångsläge med god handlingsfrihet och låg risk. Det finns sannolikt utrymme för att öka belåningen om så skulle krävas, utan att detta behöver bli speciellt alarmerande.

Föreningens skuldkvot är låg. Detta innebär att föreningen enkelt kan hantera sina räntekostnader även om de skulle stiga något, och har därmed ett gott handlingsutrymme inför framtiden. En eventuell räntehöjning påverkar inte föreningens ekonomi nämnvärt och det finns sannolikt även utrymme att öka belåningen om så skulle behövas.

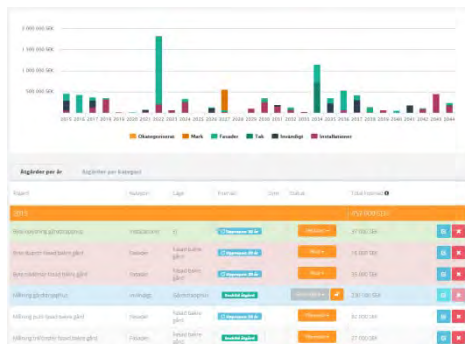


DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



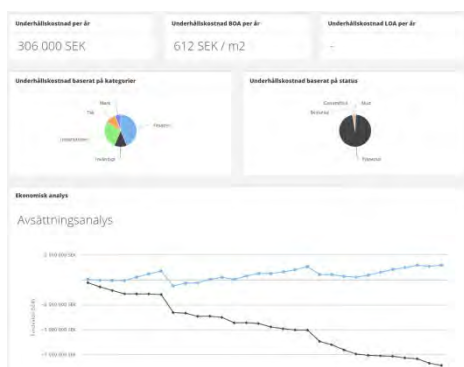
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	År	Kostnad	Antal	Enhet	Totalt	Enhet
Fasad renovering	2022	1000000	10	m ²	1000000	1000000
	2023	1000000	10	m ²	1000000	1000000
	2024	1000000	10	m ²	1000000	1000000
	2025	1000000	10	m ²	1000000	1000000
	2026	1000000	10	m ²	1000000	1000000
Fönster	2022	1000000	10	st	1000000	1000000
	2023	1000000	10	st	1000000	1000000
	2024	1000000	10	st	1000000	1000000
	2025	1000000	10	st	1000000	1000000
	2026	1000000	10	st	1000000	1000000

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se hur många fönster som finns i fasaderna. Denna vy är utmärkt för att få en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov och den är även mycket praktisk när det är dags att upphandla olika åtgärder tack vare att alla mängder och styckpriser visas här.

EKONOMISK ANALYS



Hur mycket kostar underhållet egentligen? Hur mycket ska vi spara varje år? Hur stor andel av kostnaderna är akuta? Här finns svaren. I den ekonomiska analysen kan ni enkelt se hur underhållsåtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.

SLUTSATS

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

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

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

SUSTEND AB**PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT**

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



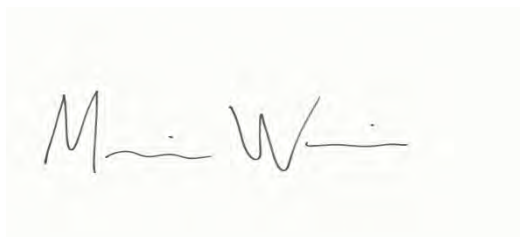
Niklas Skogqvist

BITRÄDANDE BYGGKONSULTER

De biträdande byggkonsulterna har deltagit i olika skeden av framtagandet av planen.



Andreas Engberg



Mattias Wolin





Underhållsplan

År 2016 till 2045

Brf Hyveln

Hyveln 2 och Hornet 1

Datum för utskrift: 2016-06-10

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	23
Ekonomisk Analys	29

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

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

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Hyveln 2 och Hornet 1

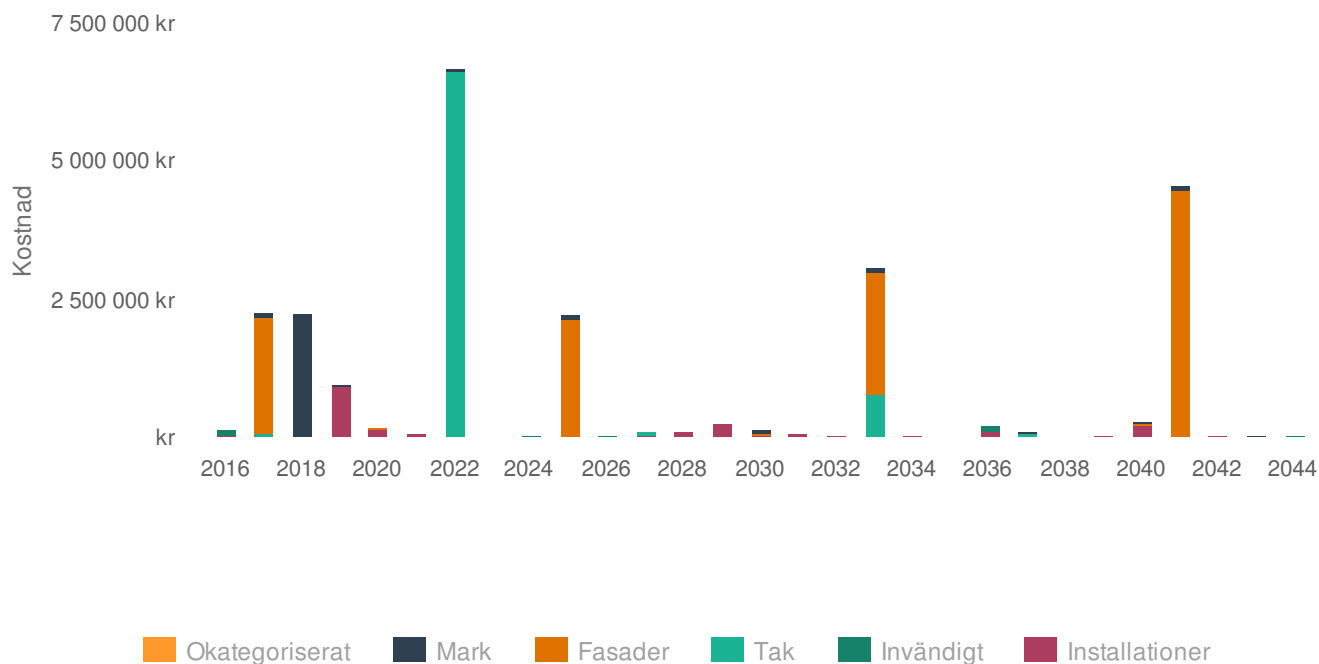


Adress	Skjutbanevägen 11 19144 Sollentuna
Boarea (BOA)	3433 m ²
Lokalarea (LOA)	144 m ²
Byggår	1957

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2016

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump PV1 värmepump vp2	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Eftersatt	17 000 kr
Byte linoleummatta	Invändigt	Styrelserum	Upprepas: 20 år	Eftersatt	12 000 kr
Filmning och utredning avloppstammar	Installationer	Vatten och avlopp	Enskild åtgärd	Planerad	22 000 kr
Lagning sockel gavel lgh 1	Fasader	Samtliga huskroppar	Enskild åtgärd	Eftersatt	6 000 kr
Målning golv	Invändigt	Passage styrelserum	Upprepas: 10 år	Eftersatt	1 000 kr
Målning golv	Invändigt	Mangelrum	Upprepas: 10 år	Eftersatt	6 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 10 år	Eftersatt	13 000 kr
Målning tak	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 20 år	Eftersatt	4 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 20 år	Eftersatt	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Mangelrum	Upprepas: 20 år	Eftersatt	9 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Styrelserum	Upprepas: 20 år	Eftersatt	9 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Passage styrelserum	Upprepas: 20 år	Eftersatt	2 000 kr
Nedskrapning fel färg och lagning väggar	Invändigt	Passage styrelserum	Enskild åtgärd	Eftersatt	2 000 kr
Nedskrapning fel färg och lagning väggar	Invändigt	Styrelserum	Enskild åtgärd	Eftersatt	8 000 kr
Nedskrapning fel färg och lagning väggar	Invändigt	Mangelrum	Enskild åtgärd	Eftersatt	7 000 kr
Nedskrapning fel färg och lagning väggar	Invändigt	Undercentral	Enskild åtgärd	Eftersatt	16 000 kr
Oljning trästaket sopskjul	Mark	Generellt	Upprepas: 3 år	Eftersatt	6 000 kr
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	Mark	Generellt	Upprepas: 3 år	Eftersatt	700 kr

153 000 kr

2017

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning rostig takplåt	Tak		Enskild åtgärd	Eftersatt	22 000 kr
Byte fasadventiler plåt hus 1-11	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 30 år	Eftersatt	2 000 kr
Lagning krönplåt tak	Mark	Carport	Enskild åtgärd	Eftersatt	1 000 kr
Målning altandörrar	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Eftersatt	69 000 kr
Målning eternitplattor garage/förråd	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Eftersatt	40 000 kr
Målning fönster	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Eftersatt	671 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Eftersatt	116 000 kr
Målning förrådsdörrar	Mark	Carport	Upprepas: 8 år	Eftersatt	7 000 kr
Målning pelare	Mark	Carport	Upprepas: 8 år	Eftersatt	9 000 kr
Målning plåt skorstenar	Tak		Upprepas: 10 år	Eftersatt	41 000 kr
Målning puts	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 24 år	Eftersatt	951 000 kr
Målning räcke fransk balkong hus 59b	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning trädörrar äldre gavel	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning träpanel	Mark	Carport	Upprepas: 8 år	Eftersatt	28 000 kr
Målning träpanel garage/förråd	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Eftersatt	230 000 kr
Målning vindsluckor	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Eftersatt	4 000 kr
Montering automatiska lövrensare stuprör	Fasader	Samtliga huskroppar	Enskild åtgärd	Eftersatt	51 000 kr
Omfogning tegel skorsten	Tak		Upprepas: 10 år	Eftersatt	4 000 kr

2 251 000 kr

2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid hus 53-59	Mark	Generellt	Upprepas: 5 år	Eftersatt	10 000 kr
Byte betongkantstöd	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Eftersatt	277 000 kr
Byte betongplattor sopstation vid garage	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Eftersatt	6 000 kr
Byte gamla radiatortermostater mangelrum	Installationer	Värme	Enskild åtgärd	Eftersatt	3 000 kr
Byte stödmurar i betong	Mark	Generellt	Enskild åtgärd	Eftersatt	147 000 kr
Linjemålning p-platser med linjemassa	Mark	Generellt	Upprepas: 15 år	Eftersatt	4 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Eftersatt	1 790 000 kr
Omsättning kantsten av granit	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Eftersatt	28 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	Upprepas: 3 år	Eftersatt	8 000 kr

2 272 000 kr

2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Elstambyte	Installationer	EI	Upprepas: 50 år	Planerad	932 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepas: 10 år	Planerad	13 000 kr
Oljning trästaket sopskjul	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	6 000 kr
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	700 kr

951 000 kr

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning passage styrelserum	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	5 000 kr
Byte belysning rörelsestyrd gavel utanför styrelserum	Installationer	El	Upprepas: 15 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning styrelserum	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	10 000 kr
Byte bergvärmepumpar	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	144 000 kr
Byte föreningsbrevlåda hus 1-11	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 30 år	Planerad	2 000 kr
Översyn och komplettering fogar skorsten	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 10 år	Planerad	29 000 kr
					194 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump PV2 värmepump vp2	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	17 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	43 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	21 000 kr
Målning trädörr nyare gavel	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Planerad	2 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	Upprepas: 3 år	Planerad	8 000 kr
					91 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte samtlig takplåt	Tak		Upprepas: 30 år	Planerad	6 219 000 kr
Byte takfönster	Tak		Upprepas: 40 år	Planerad	414 000 kr
Byte trästaket sopskjul	Mark	Generellt	Upprepas: 15 år	Planerad	28 000 kr
Oljning trästaket sopskjul	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	6 000 kr
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	800 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) Poppelvägen	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	9 000 kr
					6 677 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid hus 53-59	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr
					11 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte blandare	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte duschblandare	Invändigt	Wc/dusch styrelserum	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte golvmatta	Invändigt	Wc/dusch styrelserum	Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 kr
Byte handfat och wcstol	Invändigt	Wc/dusch styrelserum	Upprepas: 30 år	Planerad	13 000 kr
Byte portkodlås hus1-11	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Målning del av vägg och tak	Invändigt	Wc/dusch styrelserum	Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	9 000 kr

39 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning altandörrar	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	81 000 kr
Målning eternitplattor garage/förråd	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	47 000 kr
Målning fönster	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	786 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	135 000 kr
Målning fönster gavel hus 1-11	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning fönster nyare lägenheter poppelhuset	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Planerad	36 000 kr
Målning förrådsdörrar	Mark	Carport	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning pelare	Mark	Carport	Upprepad: 8 år	Planerad	11 000 kr
Målning räcke fransk balkong hus 59b	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning sockel	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Planerad	289 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 16 år	Planerad	403 000 kr
Målning trädörrar äldre gavel	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning träpanel	Mark	Carport	Upprepad: 8 år	Planerad	33 000 kr
Målning träpanel fasad hus 17	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 8 år	Planerad	98 000 kr
Målning träpanel garage/förråd	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	270 000 kr
Målning vindsluckor	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Oljning trästaket sopskjul	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	7 000 kr
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	800 kr

2 218 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning golv	Invändigt	Mangelrum	Upprepad: 10 år	Planerad	7 000 kr
Målning golv	Invändigt	Passage styrelserum	Upprepad: 10 år	Planerad	2 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 10 år	Planerad	16 000 kr

25 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	23 000 kr
Byte takfläkt Poppelvägen	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	22 000 kr
Målning plåt skorstenar	Tak		Upprepad: 10 år	Planerad	50 000 kr
Omfogning tegel skorsten	Tak		Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	9 000 kr

108 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid hus 53-59	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	13 000 kr
Oljning trästaket sopskjul	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	7 000 kr
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	900 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) Poppelvägen	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	10 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 18 år	Planerad	88 000 kr

119 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte termostater radiatorer	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	181 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepad: 10 år	Planerad	16 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	71 000 kr
Målning trädörr nyare gavel	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr

270 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning undercentral	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	31 000 kr
Byte fasadbelysning galvade gavel utanför styrelserum	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	10 000 kr
Byte hänggränna	Mark	Carport	Upprepas: 30 år	Planerad	11 000 kr
Byte korrugerad takplåt	Mark	Carport	Upprepas: 30 år	Planerad	33 000 kr
Byte stuprör	Mark	Carport	Upprepas: 30 år	Planerad	2 000 kr
Översyn och komplettering fogar skorsten	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 10 år	Planerad	36 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	10 000 kr

132 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspumpar värmepump vp1	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	35 000 kr
Byte cirkulationspump PV1 värmepump vp2	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	23 000 kr
Oljning trästaket sopskjul	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	8 000 kr
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	900 kr

66 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr

35 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid hus 53-59	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	14 000 kr
Byte hängrännor	Tak		Upprepas: 30 år	Planerad	774 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 30 år	Planerad	160 000 kr
Linjemålning p-platser med linjemassa	Mark	Generellt	Upprepad: 15 år	Planerad	5 000 kr
Målning altandörrar	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	95 000 kr
Målning eternitplattor garage/förråd	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	55 000 kr
Målning fönster	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	921 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	159 000 kr
Målning fönster gavel hus 1-11	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning fönster nyare lägenheter poppelhuset	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	42 000 kr
Målning förrådsdörrar	Mark	Carport	Upprepad: 8 år	Planerad	9 000 kr
Målning pelare	Mark	Carport	Upprepad: 8 år	Planerad	13 000 kr
Målning räcke fransk balkong hus 59b	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning sockel	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	339 000 kr
Målning trädörrar äldre gavel	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning träpanel	Mark	Carport	Upprepad: 8 år	Planerad	38 000 kr
Målning träpanel fasad hus 17	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	115 000 kr
Målning träpanel garage/förråd	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	316 000 kr
Målning undertak trä hus 17	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepas: 16 år	Planerad	17 000 kr
Målning vindsluckor	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	10 000 kr

3 096 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning mangelrum	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	10 000 kr
Byte belysning wc/dusch	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	5 000 kr
Byte kanalfläkt undercentral	Installationer	Ventilation	Upprepas: 20 år	Planerad	9 000 kr
Oljning trästaket sopskjul	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	8 000 kr
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	1 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) Poppelvägen	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	11 000 kr

44 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning rörelsestyrd gavel utanför styrelserum	Installationer	EI	Upprepad: 15 år	Planerad	5 000 kr

5 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump PV2 värmepump vp2	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	23 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	58 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	28 000 kr
Byte linoleummatta	Invändigt	Styrelserum	Upprepad: 20 år	Planerad	18 000 kr
Målning golv	Invändigt	Mangelrum	Upprepad: 10 år	Planerad	9 000 kr
Målning golv	Invändigt	Passage styrelserum	Upprepad: 10 år	Planerad	2 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 10 år	Planerad	19 000 kr
Målning tak	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	16 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Passage styrelserum	Upprepad: 20 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Styrelserum	Upprepad: 20 år	Planerad	14 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Mangelrum	Upprepad: 20 år	Planerad	13 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	11 000 kr

221 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte trästaket sopskjul	Mark	Generellt	Upprepad: 15 år	Planerad	38 000 kr
Målning plåt skorstenar	Tak		Upprepad: 10 år	Planerad	61 000 kr
Målning trädörr nyare gavel	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Oljning trästaket sopskjul	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	9 000 kr
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	1 000 kr
Omfogning tegel skorsten	Tak		Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr

117 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid hus 53-59	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	15 000 kr
					15 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepad: 10 år	Planerad	19 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	12 000 kr
					31 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte bergvärmepumpar	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	214 000 kr
Oljning trästaket sopskjul	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	9 000 kr
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	1 000 kr
Översyn och komplettering fogar skorsten	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 10 år	Planerad	44 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) Poppelvägen	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	12 000 kr
					280 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning altandörrar	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	111 000 kr
Målning eternitplattor garage/förråd	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	65 000 kr
Målning fönster	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	1 079 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	186 000 kr
Målning fönster gavel hus 1-11	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning fönster nyare lägenheter poppelhuset	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	50 000 kr
Målning förrådsdörrar	Mark	Carport	Upprepad: 8 år	Planerad	11 000 kr
Målning pelare	Mark	Carport	Upprepad: 8 år	Planerad	15 000 kr
Målning puts	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 24 år	Planerad	1 530 000 kr
Målning räcke fransk balkong hus 59b	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning sockel	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	397 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 16 år	Planerad	554 000 kr
Målning trädörrar äldre gavel	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning träpanel	Mark	Carport	Upprepad: 8 år	Planerad	45 000 kr
Målning träpanel fasad hus 17	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	135 000 kr
Målning träpanel garage/förråd	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	370 000 kr
Målning vindsluckor	Fasader	Samtliga huskroppar	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
					4 564 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	31 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	Upprepad: 3 år	Planerad	12 000 kr
					44 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd vid hus 53-59	Mark	Generellt	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	17 000 kr
Oljning trästaket sopskjul	Mark	Generellt	🔄 Upprepad: 3 år	Planerad	10 000 kr
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	Mark	Generellt	🔄 Upprepad: 3 år	Planerad	1 000 kr

28 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte blandare	Invändigt	Undercentral	🔄 Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte duschblandare	Invändigt	Wc/dusch styrelserum	🔄 Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte golvmatta	Invändigt	Wc/dusch styrelserum	🔄 Upprepad: 20 år	Planerad	6 000 kr
Byte portkodlås hus1-11	Installationer	Tele	🔄 Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Målning del av vägg och tak	Invändigt	Wc/dusch styrelserum	🔄 Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr

27 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning trädörr nyare gavel	Fasader	Samtliga huskroppar	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	🔄 Upprepad: 3 år	Planerad	13 000 kr

16 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Samtliga huskroppar							
Byte fasadventiler plåt hus 1-11	2017	30		3	st	500 kr	2 000 kr
Byte föreningsbrevlåda hus 1-11	2020	30		1	st	1 200 kr	2 000 kr
Byte stuprör	2033	30		185	m1	600 kr	160 000 kr
Lagning sockel gavel lgh 1	2016			9	m1	500 kr	6 000 kr
Målning altandörrar	2017	8		40	st	1 200 kr	69 000 kr
Målning eternitplattor garage/förråd	2017	8		90	m2	310 kr	40 000 kr
Målning fönster	2017	8		311	st	1 500 kr	671 000 kr
Målning fönsterbleck	2017	8		268	m1	300 kr	116 000 kr
Målning fönster gavel hus 1-11	2025	8		2	st	700 kr	2 000 kr
Målning fönster nyare lägenheter poppelhuset	2025	8		21	st	1 200 kr	36 000 kr
Målning puts	2017	24		2134	m2	310 kr	951 000 kr
Målning räcke fransk balkong hus 59b	2017	8		2	m2	700 kr	2 000 kr
Målning sockel	2025	8		838	m1	240 kr	289 000 kr
Målning takfot av trä	2025	16		668	m1	420 kr	403 000 kr
Målning trädörrar äldre gavel	2017	8		2	st	1 200 kr	3 000 kr
Målning trädörr nyare gavel	2021	8		1	st	1 200 kr	2 000 kr
Målning träpanel fasad hus 17	2025	8		190	m2	360 kr	98 000 kr
Målning träpanel garage/förråd	2017	8		445	m2	360 kr	230 000 kr
Målning undertak trä hus 17	2033	16		32	m2	360 kr	17 000 kr
Målning vindsluckor	2017	8		5	st	500 kr	4 000 kr
Montering automatiska lövrensare stuprör	2017			71	st	500 kr	51 000 kr
Översyn och komplettering fogar skorsten	2020	10		68	m2	300 kr	29 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El							
Byte belysning mangelrum	2034	30		2	st	3 600 kr	10 000 kr
Byte belysning passage styrelserum	2020	30		1	st	3 600 kr	5 000 kr
Byte belysning rörelsestyrd gavel utanför styrelserum	2020	15		1	st	2 500 kr	4 000 kr
Byte belysning styrelserum	2020	30		2	st	3 600 kr	10 000 kr
Byte belysning undercentral	2030	30		6	st	3 600 kr	31 000 kr
Byte belysning wc/dusch	2034	30		1	st	3 600 kr	5 000 kr
Byte fasadbelysning galvade gavel utanför styrelserum	2030	30		2	st	3 600 kr	10 000 kr
Elstambyte	2019	50	1958	36	lgh	18 000 kr	932 000 kr
Tele							
Byte portkodlås hus1-11	2024	20	2004	1	st	2 400 kr	3 000 kr
Värme							
Byte gamla radiatortermostater mangelrum	2018			2	st	1 000 kr	3 000 kr
Byte termostater radiatorer	2029	20	2009	210	st	600 kr	181 000 kr
Energideklaration	2019	10	2009	1	st	9 000 kr	13 000 kr
Injustering värme	2029	20		41	lgh	1 200 kr	71 000 kr
Värme undercentral							
Byte bergvärmepumpar	2020	20	2000	2	st	50 000 kr	144 000 kr
Byte cirkulationspumpar värmepump vp1	2031	15	2016	2	st	12 000 kr	35 000 kr
Byte cirkulationspump PV1 värmepump vp2	2016	15	2000	1	st	12 000 kr	17 000 kr
Byte cirkulationspump PV2 värmepump vp2	2021	15	2006	1	st	12 000 kr	17 000 kr
Byte cirkulationspump värme	2021	15	2006	1	st	30 000 kr	43 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	2021	15	2006	1	st	14 400 kr	21 000 kr
Byte expansionskärl med pump 300 liter	2046	40	2006	1	st	42 000 kr	60 000 kr
Byte styrventiler	2027	15	2012	3	st	5 400 kr	23 000 kr
Uppgradering styrning	2032	20	2012	1	st	24 000 kr	35 000 kr
Vatten och avlopp							
Filmning och utredning avloppstammar	2016			1	omg	15 000 kr	22 000 kr

Ventilation

Byte kanallfläkt undercentral	2034	20	2014	1	st	6 000 kr	9 000 kr
Byte takfläkt Poppelvägen	2027	25	2002	1	st	15 000 kr	22 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) Poppelvägen	2022	6	2016	1	omg	6 000 kr	9 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2028	18		41	lgh	1 500 kr	88 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Mangelrum							
Målning golv	2016	10		17	m2	240 kr	6 000 kr
Målning väggar och tak	2016	20		17	m2	360 kr	9 000 kr
Nedskrapning fel färg och lagning väggar	2016			17	m2	300 kr	7 000 kr
Passage styrelserum							
Målning golv	2016	10		4	m2	240 kr	1 000 kr
Målning väggar och tak	2016	20		4	m2	360 kr	2 000 kr
Nedskrapning fel färg och lagning väggar	2016			4	m2	300 kr	2 000 kr
Styrelserum							
Byte linoleummatta	2016	20		18	m2	480 kr	12 000 kr
Målning väggar och tak	2016	20		18	m2	360 kr	9 000 kr
Nedskrapning fel färg och lagning väggar	2016			18	m2	300 kr	8 000 kr
Undercentral							
Byte blandare	2024	20		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Målning golv	2016	10		38	m2	240 kr	13 000 kr
Målning tak	2016	20		14	m2	200 kr	4 000 kr
Målning väggar	2016	20		38	m2	200 kr	11 000 kr
Nedskrapning fel färg och lagning väggar	2016			38	m2	300 kr	16 000 kr
Wc/dusch styrelserum							
Byte duschblandare	2024	20		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte golvmatta	2024	20		1	st	2 800 kr	4 000 kr
Byte handfat och wcstol	2024	30		1	st	9 000 kr	13 000 kr
Målning del av vägg och tak	2024	20		1	st	2 500 kr	4 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Carport							
Byte hängränna	2030	30		13	m1	600 kr	11 000 kr
Byte korrugerad takplåt	2030	30		60	m2	380 kr	33 000 kr
Byte stuprör	2030	30		2	m1	600 kr	2 000 kr
Lagning krönplåt tak	2017			1	st	1 000 kr	1 000 kr
Målning förrådsdörrar	2017	8		4	st	1 200 kr	7 000 kr
Målning pelare	2017	8		22	m1	300 kr	9 000 kr
Målning träpanel	2017	8		54	m2	360 kr	28 000 kr
Generellt							
Beskärning träd vid hus 53-59	2018	5	2013	4	st	1 800 kr	10 000 kr
Byte betongkantstöd	2018	30		458	m1	420 kr	277 000 kr
Byte betongplattor sopstation vid garage	2018	30		4	m2	1 080 kr	6 000 kr
Byte stödmurar i betong	2018			17	m1	6 000 kr	147 000 kr
Byte trästaket sopskjul	2022	15		33	m1	600 kr	28 000 kr
Linjemålning p-platser med linjemassa	2018	15		5	st	520 kr	4 000 kr
Oljning trästaket sopskjul	2016	3		33	m1	120 kr	6 000 kr
Oljning trästöd vid trappa gavel hus nr 1-11	2016	3		4	m2	120 kr	700 kr
Omläggning asfalt	2018	30		2965	m2	420 kr	1 790 000 kr
Omsättning kantsten av granit	2018	30		66	m1	300 kr	28 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	2018	3		11	st	480 kr	8 000 kr

Tak

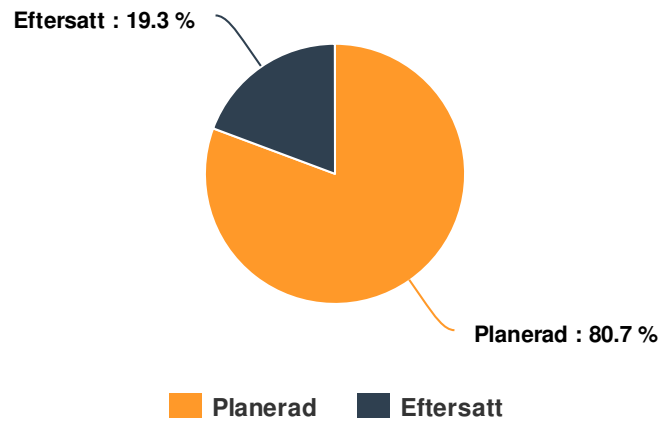
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Bättringsmålning rostig takplåt	2017			1	omg	15 000 kr	22 000 kr
Byte hängrännor	2033	30		897	m1	600 kr	774 000 kr
Byte samtlig takplåt	2022	30	1982	5150	m2	840 kr	6 219 000 kr
Byte takfönster	2022	40		32	st	9 000 kr	414 000 kr
Målning plåt skorstenar	2017	10		19	st	1 500 kr	41 000 kr
Omfogning tegel skorsten	2017	10		1	st	2 500 kr	4 000 kr

Ekonomisk Analys

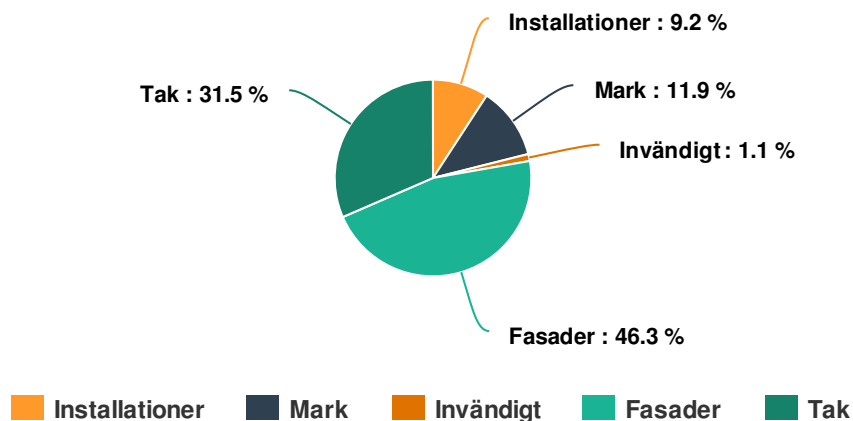
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	803 288 kr
Underhållskostnad BOA per år	234 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	5578 kr / m ²
Underhållskostnad baserat på status	Inkl (25%)

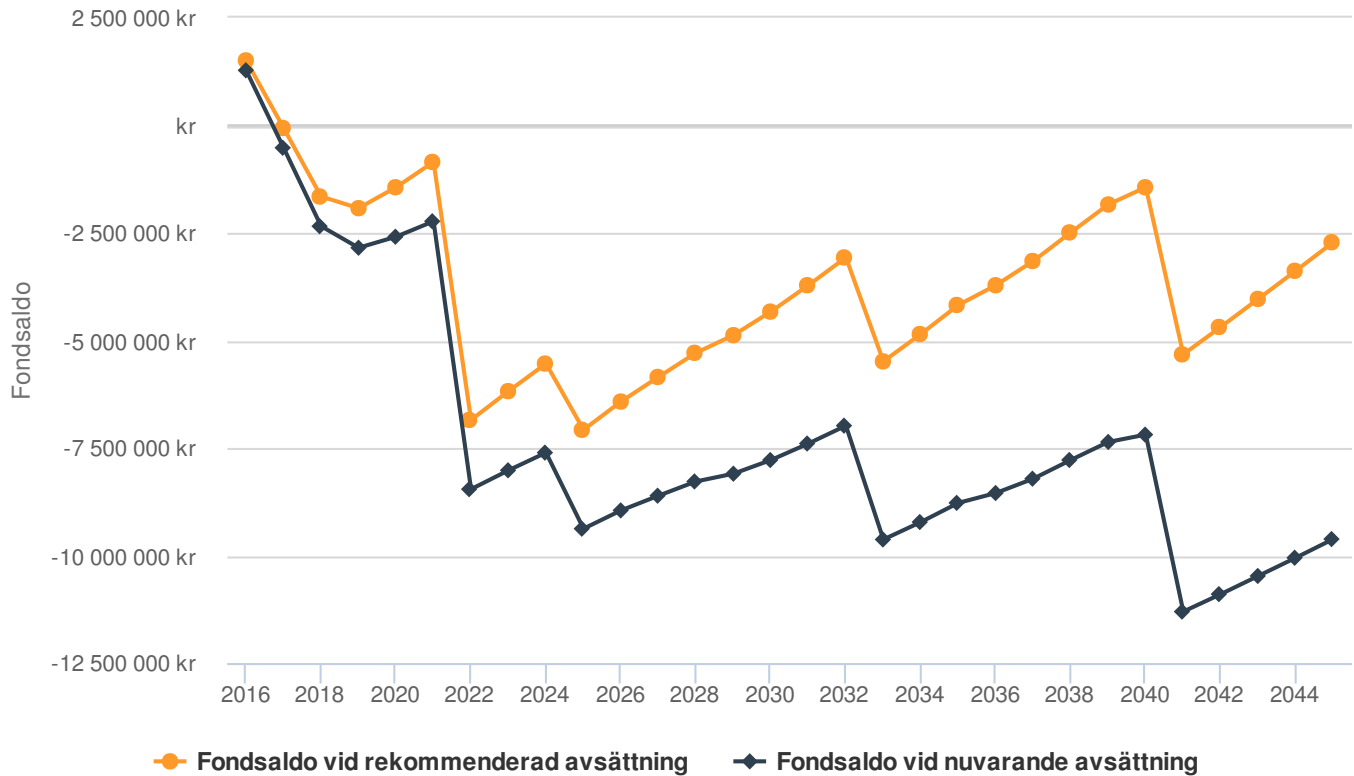
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	131 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	198 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	680 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	450 000 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	979 871 kr

SUSTEND



Vi tänker längre än vad näsan räcker. Till och med på hus och personer som inte finns ännu. Det här är inget vi skriver för att vara märkvärda. Det är en nödvändighet. Vi måste börja tänka långsiktigt. Tänka hållbarhet.

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

Stockholm

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

Göteborg

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

www.sustend.se