



**SUSTEND**  
Underhållsplan med Planima



## Brf Mjölaren 5 Stockholm

**2017-03-03**

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

**SUSTEND**

## 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.
- **PROJEKTERA OCH UPPHANDLA** - En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten Sustend Projektledning.

### 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!

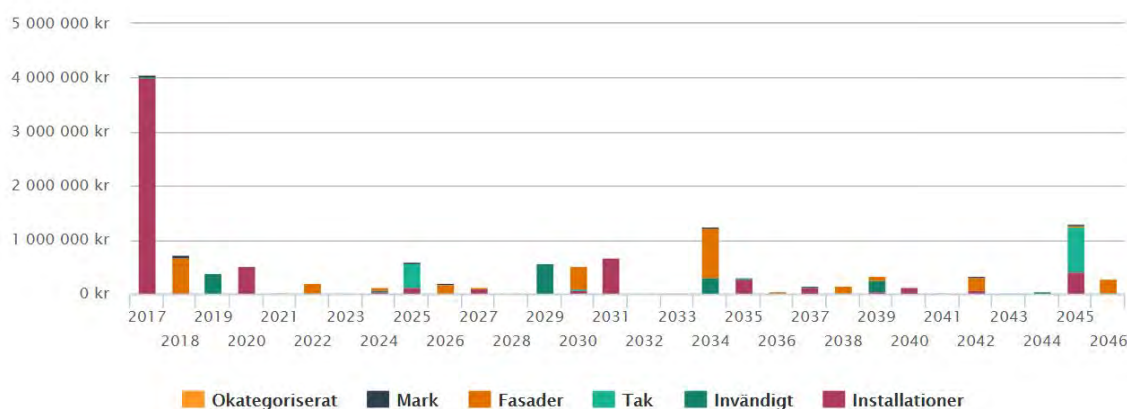
## NUVARANDE STATUS



*Fastigheten är i medelgott skick men det finns ett antal viktiga undantag främst i form av avlopp och källarläckage 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

2017	El- och avloppsstammar
2018	Fasader
2019	Invändigt
2020	Värme

### Akuta åtgärder

Utredning läckage & bjälklag i källare

## EKONOMI

### Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 285 000 kr/år

Nuvarande: 84 759 kr/år



## INNEHÅLL

<b>INTRODUKTION</b> .....	<b>1</b>
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?.....	5
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN .....	6
<b>DEL 1 - GUIDE</b> .....	<b>8</b>
INFORMATION OM FASTIGHETEN.....	8
BESIKTNINGSRAPPORT .....	10
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	11
EKONOMISKA NYCKELTAL.....	14
<b>DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN</b> .....	<b>15</b>
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR.....	15
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	15
EKONOMISK ANALYS .....	15
SLUTSATS .....	16



### INTRODUKTION

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



### DEL 1 - GUIDE

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



### DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

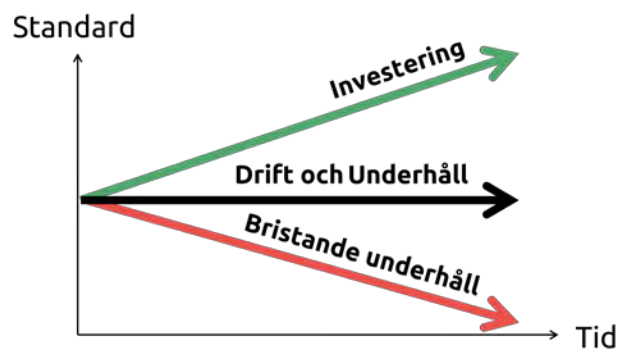


# INTRODUKTION

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

## BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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



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

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

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



## EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

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



## DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

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

## VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

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



## VAD SÄGER LAGEN?

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

### Bostadsrättslagen

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

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

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

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

### Plan- och bygglagen (PBL)

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

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

### Boverkets Byggregler (BBR)

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

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



## FLER VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

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

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

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





## SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

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

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

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

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

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

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

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

**Läs mer på vår hemsida:**

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)



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

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

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



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



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



**Leverans** - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas. 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 februari månad 2017. Planen startar 2017-01-01 och sträcker sig 30 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet. Innehållet är uppdelat i:

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

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

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



## DEL 1 - GUIDE

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

### INFORMATION OM FASTIGHETEN



<b>Fastighetsbeteckning</b>	Mjölarnen 5		
<b>Adress</b>	Rådmanngatan 73, 113 60 Stockholm		
<b>Byggår</b>	1890	<b>Ombyggnadsår</b>	1968
<b>Antal lägenheter</b>	10 st	<b>Total boarea (BOA)</b>	1 023 m <sup>2</sup>
<b>Antal lokaler</b>	2 st	<b>Total lokalarea (LOA)</b>	257 m <sup>2</sup>

## KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett bostadshus i fem våningar, vindslägenheter och källare samt en innergård.

<b>Grund</b>	Grundmurar i natursten och källare i betong.
<b>Stomme</b>	Tegel, betong och trä.
<b>Fasader</b>	Puts och tegel.
<b>Tak</b>	Band- och skivtäckning av plåt.
<b>Ventilation</b>	Självdrag (S) och Mekanisk frånluft (F).
<b>Värme</b>	Vattenburen fjärrvärme.
<b>Vatten och avlopp</b>	Avloppsrör av gjutjärn. Varm- och kallvattenledningar av koppar.
<b>El</b>	Egna elmätare för lägenheter.

## ARKITEKTUR

Mycket vacker fastighet där nyrenässansens formspråk fått tala tydligt, utan återhållsamhet. Typiskt för nyrenässansen var puts- och tegelfasader med överdådig utsmyckning, klassiska element och skuggspel kring fönster och portomfattningar. Fasaden på Mjölaren 5 är rikt utsmyckad med pilastrar, bandeffekter mellan våningar och runt fönstren. På många hus ifrån denna tid förenklades senare fasaderna genom att utsmyckningarna helt enkelt hyvlades av, därför är det alltid roligt att se ett så välbevarat renässanshus som detta.

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.

<b>Arkitekt</b>	Gustaf Adolf Fristedt
<b>Klassificering</b>	<b>Nivå Grön</b> - Högt kulturhistoriskt värde, särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.



## BESIKTNINGSRAPPORT

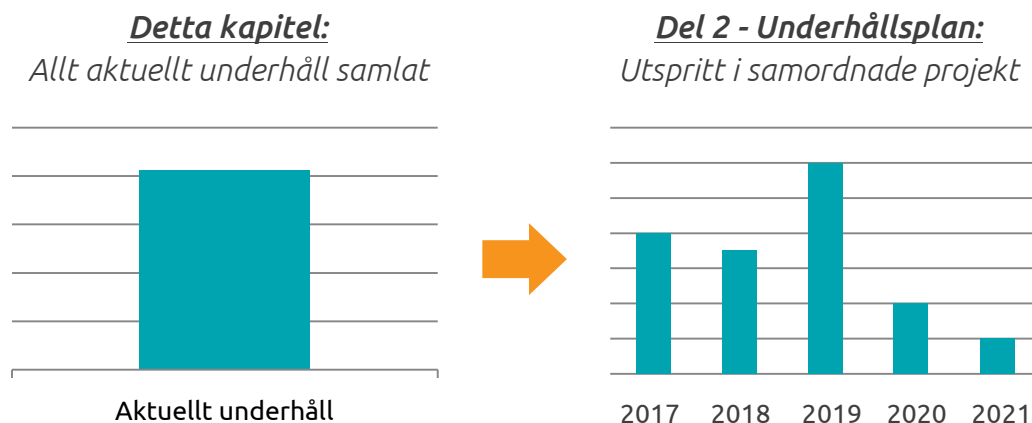
Besiktningssrapporten beskriver fastighetens status och underhållsbehov uppdelat på dess olika delar. Iakttagelser redovisas enkelt och tydligt med ord och bild. Kapitlet syftar till att skapa förståelse och ge en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som redovisas senare i Del 2 - Underhållsplan.

Denna rapport ingår vid beställning av Sustend Underhållsplan nivå Bas eller högre. Om föreningen önskar komplettera planen med detta kapitel kan detta göras vid uppdatering av planen.



## 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

Utredning läckage och rostiga stålbalkar i källare	22 000
Renovering och byte rötskadad träpanel förrådshus	13 000
Renovering dörrar förrådshus	5 000
Målning träpanel förrådshus	11 000
Målning takfot i trä förrådshus	8 000
Målning fönster förrådshus	2 000
Målning dörrar förrådshus	5 000
	<b>66 000</b>

#### FASADER

Justering och byte tätningslister fönster gatufasad	26 000
Lagning och målning nedre del av fasad och stuckaturer gatufasad	151 000
Målning nedre del fasad och stuckaturer gatufasad	93 000
Målning fönster gatufasad	75 000
Målning skyltfönster gatufasad	16 000



Målning ställuckor gatufasad	4 000
Målning ställuckor och ventilgaller gårdsfasad	2 000
Målning ståldörr till källare gårdsfasad	2 000
Målning trädörrar lokaler gatufasad	3 000
Översyn och komplettering tegelfogar gatufasad	127 000
Byte stuprör gatufasad	29 000
Fasadställning gatufasad	145 000
Komplettering tegelfogar murstock gårdsfasad	30 000
Lagning puts gårdsfasad	14 000
Målning stuprörsanslutningar gårdsfasad	2 000
Oljning tröskel balkongdörrar gårdsfasad	2 000
	<b>595 000</b>
<b>TAK</b>	
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	9 000
	<b>9 000</b>
<b>INVÄNDIGT</b>	
Återställning fuktskadade utrymmen källare	56 000
Dammbindning golv källargångar	25 000
Målning golv styrelserum	3 000
Målning golv städskrubb källare	2 000
Målning golv tvättstuga	8 000
Målning golv undercentral	7 000
Målning väggar undercentral	11 000
Målning golv wc	2 000
Målning väggar och tak	4 000
Byte wcstol, handfat och blandare wc tvättstuga	13 000
Byte blandare och tvättställ tvättstuga	5 000
Byte blandare och tvättställ städskrubb källare	5 000
Byte blandare och tvättställ städskrubb entré	5 000
	<b>103 000</b>
<b>INSTALLATIONER</b>	
Byte avloppsstammar badrum lägenheter	2 300 000
Byte avloppsstammar källare	719 000
Byte avloppsstammar lokal och restaurang	431 000
Byte elstammar	460 000
Byte belysning till LED undercentral	7 000
Byte belysning till LED wc	3 000
Byte belysning till LED städskrubb källare	3 000
Byte belysning till LED städskrubb entré	3 000
Byte belysning till LED soprum	3 000
Byte belysning till LED källargångar	66 000





Byte äldre belysning till LED tvättstuga	7 000
	<b>3 995 000</b>
	<b>SUMMA 4 768 000</b>

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

**Fastighetens aktuella underhållsbehov uppgår till 4 768 000 kr.**

## MOTIVERING TILL PROJEKT OCH PRIORITERING

### 2017 UTREDNING BJÄLKLAG KÄLLARE SAMT EL- OCH AVLOPPSSTAMMAR

Det första projektet av de aktuella åtgärderna innefattar byte av avloppsstammarna tillhörande badrummen samt byte av el-stammarna. Genom att samköra dessa åtgärder kan de boende störas betydligt mindre. Detta år rekommenderas även en utredning av läckaget och stålbalkarna i källaren. Denna utredning bör utföras omgående då bjälklaget har kraftiga rostskador och ytor omkring uppvisar höga fuktindikationer. Detta kan innebära att bärigheten har påverkats.

### 2018 FASADER

Som andra projekt rekommenderas ett fasadprojekt. Flertalet fönster är torrspruckna och behöver kärlek i form av målning. Putsen mot gatan är i dåligt skick och behöver åtgärdas innan större följdskador uppstår.

### 2019 INVÄNDIGT

Som tredje projekt rekommenderas upprustning invändigt. Källaren har ett golv som fallerar mer och mer och behöver åtgärd. I övrigt finns stora möjligheter att försköna upplevelsen i fastigheten.

### 2020 VÄRME

Även på värmesidan finns möjlighet till stora energibesparingar. Flertal komponenter i undercentralen är gamla och snart uttjänta. Inga klagomål finns dock enligt uppgift på systemet idag och projektet kan av den anledningen prioriteras ned något.



## EKONOMISKA NYCKELTAL

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

Denna del ingår vid beställning av Sustend Underhållsplan nivå Bas eller högre. Om föreningen önskar komplettera planen med detta kapitel kan detta göras vid uppdatering av planen.

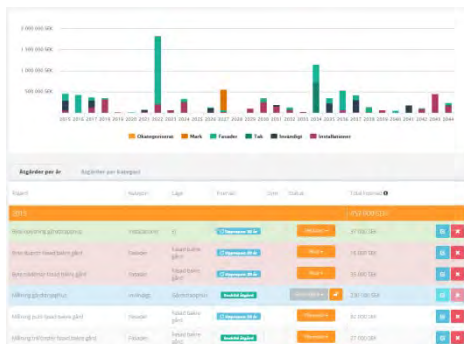


## DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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



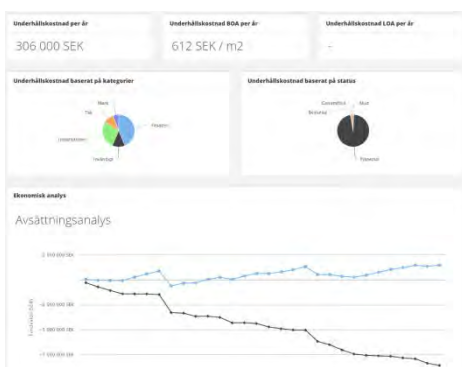
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	Åtgärd	År	Antal	Kostnad	Status
Fasad fasad	Bygga om fasad	2022	10	10 000 SEK	30 000 SEK
	Reparera fasad	2015	100	100 000 SEK	100 000 SEK
	Bygga om fasad	2016	20	20 000 SEK	20 000 SEK
	Reparera fasad	2017	100	100 000 SEK	100 000 SEK
	Bygga om fasad	2018	10	10 000 SEK	10 000 SEK
Fasad övrigt	Bygga om fasad	2022	10	10 000 SEK	10 000 SEK
	Reparera fasad	2015	100	100 000 SEK	100 000 SEK
	Bygga om fasad	2016	20	20 000 SEK	20 000 SEK
	Reparera fasad	2017	100	100 000 SEK	100 000 SEK

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

### EKONOMISK ANALYS



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

## SLUTSATS

Fastigheten är i medelgott skick men det finns ett antal viktiga undantag främst i form av avlopp och läckage som kräver åtgärder för att inte riskera följskador.

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.

Följande åtgärd kräver en akut insats:

- Utredning läckage och bjälklag i källare - Denna utredning bör utföras omgående då bjälklaget är kraftigt rostigt och ytor omkring uppvisar höga fuktindikationer. Detta kan innebära att bärigheten har påverkats.

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 BYGGKONSULT

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



Mattias Wolin





# Underhållsplan

År 2017 till 2046

Brf Mjölaren 5

Mjölaren 5

Datum för utskrift: 2017-03-07

**SUSTEND**

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

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning .....	1
Översikt .....	2
Om fastigheten .....	4
Åtgärder per år .....	6
Åtgärder per kategori .....	26
Ekonomisk Analys .....	34

## Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan Brf Mjölaren 5 2017
Startår	2017
Slutår	2046
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräknings av kostnader (%)	2.0%



## Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

## Mjölaren 5

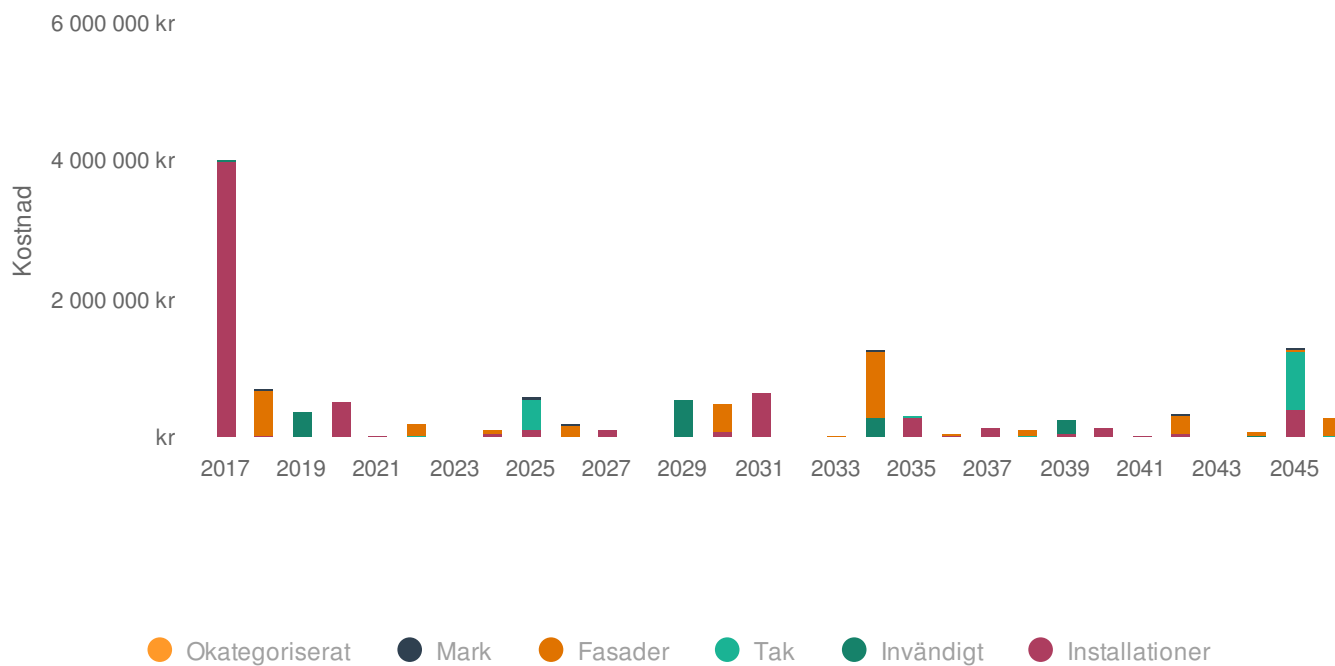


Adress	Rådmansgatan 73 113 60 Stockholm
Boarea (BOA)	1023 m <sup>2</sup>
Lokalarea (LOA)	257 m <sup>2</sup>
Byggår	1890

## Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

## Total kostnad planerat underhåll per år



2017

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte äldre belysning till LED tvättstuga	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	7 000 kr
Byte avloppsstammar badrum	Installationer	Vatten och avlopp	Upprepas: 50 år	Planerad	2 300 000 kr
Byte avloppsstammar källare	Installationer	Vatten och avlopp	Upprepas: 50 år	Planerad	719 000 kr
Byte avloppsstammar lokal och restaurang	Installationer	Vatten och avlopp	Upprepas: 50 år	Planerad	431 000 kr
Byte belysning till LED källargångar	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	66 000 kr
Byte belysning till LED soprum	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysning till LED städskrubb entré	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysning till LED städskrubb källare	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysning till LED undercentral	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	7 000 kr
Byte belysning till LED wc	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte blandare och tvättställ	Invändigt	Städskrubb entré	Upprepas: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte blandare och tvättställ	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte blandare och tvättställ	Invändigt	Städskrubb källare	Upprepas: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte elstammar	Installationer	El	Upprepas: 50 år	Planerad	460 000 kr
Byte wcstol, handfat och blandare	Invändigt	Wc	Upprepas: 30 år	Planerad	13 000 kr
Utredning läckage och rostiga stålbalkar i källare	Mark	Gård	Enskild åtgärd	Akut	22 000 kr

**4 053 000 kr**

2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Eldstäder	Upprepas: 6 år	Planerad	2 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 30 år	Planerad	29 000 kr
Fasadställning	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 16 år	Planerad	145 000 kr
Justering och byte tätningslistor fönster	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 16 år	Planerad	26 000 kr
Komplettering tegelfogar murstock	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 16 år	Eftersatt	30 000 kr
Lagning nedre del av fasad och stuckaturer	Fasader	Gatufasad	Enskild åtgärd	Eftersatt	58 000 kr
Lagning puts	Fasader	Gårdsfasad	Enskild åtgärd	Eftersatt	14 000 kr
Målning dörrar	Mark	Förrådshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	5 000 kr
Målning fönster	Mark	Förrådshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 8 år	Eftersatt	75 000 kr
Målning nedre del fasad och stuckaturer	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 16 år	Eftersatt	93 000 kr
Målning skyltfönster	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 8 år	Eftersatt	16 000 kr
Målning smidesdetaljer fasad	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 16 år	Planerad	5 000 kr
Målning ståddörr till källare	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 8 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 8 år	Eftersatt	4 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 8 år	Eftersatt	1 000 kr
Målning stuprörsanslutningar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 8 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning takfot i trä	Mark	Förrådshus	Upprepas: 16 år	Eftersatt	8 000 kr
Målning trädörrar lokaler	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning träpanel	Mark	Förrådshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	11 000 kr
Målning ventilgaller	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 8 år	Eftersatt	1 000 kr
Nedskrapning färg sockelplåt	Mark	Förrådshus	Enskild åtgärd	Planerad	3 000 kr
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 3 år	Planerad	6 000 kr
Oljning tröskel balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 3 år	Eftersatt	2 000 kr
Översyn och komplettering tegelfogar	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 16 år	Eftersatt	127 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	14 000 kr
Renovering dörrar	Mark	Förrådshus	Enskild åtgärd	Eftersatt	5 000 kr
Renovering och byte rötskadad träpanel	Mark	Förrådshus	Enskild åtgärd	Eftersatt	13 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepas: 5 år	Planerad	9 000 kr

Slipning och lackning entréparti	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 4 år	Planerad	10 000 kr
					<b>724 000 kr</b>

## 2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Återställning fuktskadade ytor	Invändigt	Källargångar	Enskild åtgärd	Eftersatt	56 000 kr
Byte dränkbar pump pumpgrop	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	35 000 kr
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr
Byte plastmatta	Invändigt	Städskrubb entré	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	26 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	43 000 kr
Byte tvättmaskiner	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	121 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepas: 5 år	Planerad	25 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepas: 10 år	Planerad	6 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 20 år	Eftersatt	7 000 kr
Målning golv	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 10 år	Eftersatt	8 000 kr
Målning golv	Invändigt	Styrelserum	Upprepas: 10 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Wc	Upprepas: 10 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning golv	Invändigt	Städskrubb källare	Upprepas: 10 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 20 år	Eftersatt	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städskrubb entré	Upprepas: 20 år	Eftersatt	4 000 kr
Översyn och bättring marmor- och ådringsmålningar	Invändigt	Trapphus entré	Upprepas: 10 år	Planerad	12 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Gård	Upprepas: 5 år	Planerad	1 000 kr
					<b>401 000 kr</b>

## 2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte avstängningsventiler värmestammar källare	Installationer	Värme	Upprepas: 40 år	Planerad	48 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	43 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	41 000 kr
Byte cirkulationspump VVC P2-P4	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	41 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	23 000 kr
Byte termostater radiatorer	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	60 000 kr
Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	69 000 kr
Byte värmeväxlare VVX1-VVX 2	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 40 år	Planerad	173 000 kr
Byte ventilationshuv	Mark	Gård	Enskild åtgärd	Planerad	6 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	26 000 kr
					<b>532 000 kr</b>

## 2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Ådringsmålning korginredning	Installationer	Hiss	Upprepas: 10 år	Planerad	20 000 kr
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	7 000 kr
Oljning tröskel balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
					<b>29 000 kr</b>



## 2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Justering och byte tätningslister fönster	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 16 år	Planerad	35 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 8 år	Planerad	18 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 12 år	Planerad	101 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 12 år	Planerad	22 000 kr
Målning fönsterpartier terrasser	Tak	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	16 000 kr
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 4 år	Planerad	11 000 kr
					<b>202 000 kr</b>

## 2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 kr
					<b>10 000 kr</b>

## 2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 6 år	Planerad	3 000 kr
Byte trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 20 år	Planerad	39 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	27 000 kr
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	7 000 kr
Oljning tröskel balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	16 000 kr
Provtryckning eldstäder	Installationer	Eldstäder	Upprepas: 12 år	Planerad	2 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 18 år	Planerad	26 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Gård	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
					<b>123 000 kr</b>

## 2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte frånluftsfläktar tak	Installationer	Ventilation	Upprepas: 20 år	Planerad	91 000 kr
Målning skivtäckat plåt med Noxyde	Tak	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	453 000 kr
Målning skivtäckat plåttak med Noxyde	Mark	Förrådshus	Upprepas: 20 år	Planerad	29 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr

607 000 kr

## 2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte entrébelysning gatufasad till LED	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte portkodlås	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Målning dörrar	Mark	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	88 000 kr
Målning fönster	Mark	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning midje- och fönsterbleck	Fasader	Gatufasad	Upprepas: 8 år	Planerad	37 000 kr
Målning skyltfönster	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	19 000 kr
Målning ståldörr till källare	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning stuprörsanslutningar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning trädörrar lokaler	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning träpanel	Mark	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	13 000 kr
Målning ventilgaller	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 4 år	Planerad	12 000 kr

201 000 kr

## 2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte äldre belysning till LED tvättstuga	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning till LED källargångar	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	80 000 kr
Byte belysning till LED soprum	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning till LED städskrubb entré	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning till LED städskrubb källare	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning till LED undercentral	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	8 000 kr
Byte belysning till LED wc	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	8 000 kr
Oljning tröskel balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	2 000 kr
					<b>124 000 kr</b>

## 2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr
					<b>11 000 kr</b>

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	30 000 kr
Diamantslipning kalksten trappsteg	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 40 år	Planerad	126 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepad: 10 år	Planerad	7 000 kr
Målning golv	Invändigt	Styrelserum	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Målning golv	Invändigt	Wc	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Städskrubb källare	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
Målning tak	Invändigt	Trapphus entré	Upprepas: 20 år	Planerad	13 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 20 år	Planerad	252 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Styrelserum	Upprepas: 20 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagnsrum gård	Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Soprum	Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	12 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städskrubb källare	Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Wc	Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargångar	Upprepas: 20 år	Planerad	74 000 kr
Översyn och bättring marmor- och ådringsmålningar	Invändigt	Trapphus entré	Upprepad: 10 år	Planerad	14 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Gård	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr

571 000 kr

## 2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 6 år	Planerad	3 000 kr
Byte fasadbelysning gård till LED	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	7 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 30 år	Planerad	33 000 kr
Byte värmekabel stuprör	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	52 000 kr
Fasadställning	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 24 år	Planerad	121 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	21 000 kr
Målning fönsterpartier terrasser	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	18 000 kr
Målning puts	Fasader	Gårdsfasad	Upprepas: 24 år	Planerad	197 000 kr
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	8 000 kr
Oljning tröskel balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	18 000 kr
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 4 år	Planerad	13 000 kr

494 000 kr

## 2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Ådringsmålning korginredning	Installationer	Hiss	Upprepad: 10 år	Planerad	25 000 kr
Byte hissmaskin	Installationer	Hiss	Upprepas: 25 år	Planerad	345 000 kr
Byte styrning hiss	Installationer	Hiss	Upprepas: 25 år	Planerad	259 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	Installationer	Hiss	Upprepas: 25 år	Planerad	21 000 kr
Byte tryckknappsats hisskorg	Installationer	Hiss	Upprepas: 25 år	Planerad	17 000 kr

666 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	🔄 Upprepad: 3 år	Planerad	9 000 kr
Oljning tröskel balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	🔄 Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	12 000 kr
					<b>23 000 kr</b>

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte dränkbar pump pumpgrop	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	46 000 kr
Byte kanalfläkt soprum	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	4 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	58 000 kr
Byte tvättmaskiner	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	163 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	33 000 kr
Fasadställning	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 16 år	Planerad	199 000 kr
Justering och byte tätningslister fönster	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 16 år	Planerad	36 000 kr
Komplettering tegelfogar murstock	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 16 år	Planerad	41 000 kr
Målning dörrar	Mark	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	7 000 kr
Målning fönster	Mark	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 12 år	Planerad	128 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	103 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 12 år	Planerad	27 000 kr
Målning midje- och fönsterbleck	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	43 000 kr
Målning nedre del fasad och stuckaturer	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 16 år	Planerad	128 000 kr
Målning skyltfönster	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	22 000 kr
Målning smidesdetaljer fasad	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 16 år	Planerad	7 000 kr
Målning ståldörr till källare	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning stuprörsanslutningar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning takfot i trä	Mark	Förrådshus	Upprepad: 16 år	Planerad	12 000 kr
Målning trädörrar lokaler	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning träpanel	Mark	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	16 000 kr
Målning ventilgaller	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Översyn och komplettering tegelfogar	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 16 år	Planerad	174 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Gård	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 4 år	Planerad	14 000 kr

1 285 000 kr

## 2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	58 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	56 000 kr
Byte cirkulationspump VVC P2-P4	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	56 000 kr
Byte hängrännor och stuprör	Mark	Förrådshus	Upprepas: 30 år	Planerad	6 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	31 000 kr
Byte stuprör och hängrännor terrasser	Tak	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	17 000 kr
Byte taklucka	Tak	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	8 000 kr
Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	93 000 kr

325 000 kr

## 2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 6 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysning till LED hissmaskinrum	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte entrébelysning gatufasad till LED	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	9 000 kr
Oljning tröskel balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	21 000 kr
Provtryckning eldstäder	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 12 år	Planerad	2 000 kr

46 000 kr



## 2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte äldre belysning till LED tvättstuga	Installationer	Ei	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Byte belysning till LED källargångar	Installationer	Ei	Upprepad: 10 år	Planerad	97 000 kr
Byte belysning till LED soprum	Installationer	Ei	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Byte belysning till LED städskrubb entré	Installationer	Ei	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Byte belysning till LED städskrubb källare	Installationer	Ei	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Byte belysning till LED undercentral	Installationer	Ei	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Byte belysning till LED wc	Installationer	Ei	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Byte blandare och tvättställ	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 20 år	Planerad	7 000 kr
Byte blandare och tvättställ	Invändigt	Städskrubb entré	Upprepad: 20 år	Planerad	7 000 kr
Byte blandare och tvättställ	Invändigt	Städskrubb källare	Upprepad: 20 år	Planerad	7 000 kr
					<b>161 000 kr</b>

## 2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Justering och byte tätningslister fönster	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 16 år	Planerad	48 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	25 000 kr
Målning fönsterpartier terrasser	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	21 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	13 000 kr
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 4 år	Planerad	15 000 kr
					<b>123 000 kr</b>

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED barnvagnsrum	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysning till LED styrelserum nyare	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	7 000 kr
Byte belysning trapphus	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	26 000 kr
Byte belysning trapphus entré	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	10 000 kr
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 20 år	Planerad	51 000 kr
Byte nyare belysning till LED tvättstuga	Installationer	EI	Upprepas: 10 år	Planerad	7 000 kr
Byte plastmatta golv	Invändigt	Barnvagnsrum gård	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 20 år	Planerad	38 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	37 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepad: 10 år	Planerad	9 000 kr
Målning golv	Invändigt	Städskrubb källare	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 10 år	Planerad	12 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	11 000 kr
Målning golv	Invändigt	Wc	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Styrelserum	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	16 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städskrubb entré	Upprepad: 20 år	Planerad	6 000 kr
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	10 000 kr
Oljning tröskel balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
Översyn och bättring marmor- och ådringsmålningar	Invändigt	Trapphus entré	Upprepad: 10 år	Planerad	17 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Gård	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr

281 000 kr

## 2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte fasadbelysning gård till LED	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	8 000 kr
Byte termostater radiatorer	Installationer	Värme	Upprepad: 20 år	Planerad	90 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	Upprepad: 20 år	Planerad	38 000 kr
					<b>137 000 kr</b>

## 2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Ådringsmålning korginredning	Installationer	Hiss	Upprepad: 10 år	Planerad	30 000 kr
					<b>30 000 kr</b>

## 2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 6 år	Planerad	4 000 kr
Målning dörrar	Mark	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning fönster	Mark	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	120 000 kr
Målning midje- och fönsterbleck	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	51 000 kr
Målning skyltfönster	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	26 000 kr
Målning ståddörr till källare	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	7 000 kr
Målning stuprörsanslutningar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning trädörrar lokaler	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning träpanel	Mark	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	18 000 kr
Målning ventilgaller	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	10 000 kr
Oljning tröskel balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	23 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepad: 18 år	Planerad	37 000 kr
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 4 år	Planerad	17 000 kr

344 000 kr

## 2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	14 000 kr

14 000 kr

## 2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 20 år	Planerad	57 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	40 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Gård	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
					<b>100 000 kr</b>

## 2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte expansionskärl med pump	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 40 år	Planerad	60 000 kr
Byte frånluftsfläktar tak	Installationer	Ventilation	Upprepad: 20 år	Planerad	135 000 kr
Byte taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	163 000 kr
Byte värmexlars	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 40 år	Planerad	173 000 kr
Målning skivtäckt plåt med Noxyde	Tak	Bostadshus	Upprepad: 20 år	Planerad	673 000 kr
Målning skivtäckt plåttak med Noxyde	Mark	Förrådshus	Upprepad: 20 år	Planerad	43 000 kr
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	11 000 kr
Oljning tröskel balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	51 000 kr
					<b>1 312 000 kr</b>

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED hissmaskinrum	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Byte entrébelysning gatufasad till LED	Installationer	EI	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Byte portkodlås	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 8 år	Planerad	29 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 12 år	Planerad	162 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gårdsfasad	Upprepad: 12 år	Planerad	35 000 kr
Målning fönsterpartier terrasser	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	25 000 kr
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Gatufasad	Upprepad: 4 år	Planerad	18 000 kr

**283 000 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
<b>Gårdsfasad</b>							
Byte stuprör	2030	30		38	m1	600 kr	33 000 kr
Byte trätrall balkonger	2024	20	2009	28	m2	960 kr	39 000 kr
Fasadställning	2030	24		442	m2	190 kr	121 000 kr
Justering och byte tätningslister fönster	2022	16		35	st	700 kr	35 000 kr
Komplettering tegelfogar murstock	2018	16		58	m2	360 kr	30 000 kr
Lagning puts	2018			1	omg	10 000 kr	14 000 kr
Målning balkongdörrar	2022	8		7	st	1 800 kr	18 000 kr
Målning fönster	2022	12	2009	35	st	2 000 kr	101 000 kr
Målning fönsterbleck	2022	12	2009	50	m1	300 kr	22 000 kr
Målning puts	2030	24		442	m2	310 kr	197 000 kr
Målning ståddörr till källare	2018	8		1	st	1 200 kr	2 000 kr
Målning ställuckor	2018	8		2	st	500 kr	1 000 kr
Målning stuprörsanslutningar	2018	8		2	st	700 kr	2 000 kr
Målning ventilgaller	2018	8		2	st	500 kr	1 000 kr
Oljning trätrall balkonger	2018	3		28	m2	160 kr	6 000 kr
Oljning tröskel balkongdörrar	2018	3		7	st	200 kr	2 000 kr
<b>Gatufasad</b>							
Byte portkodlås	2026	20		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte stuprör	2018	30		34	m1	600 kr	29 000 kr
Fasadställning	2018	16		325	m2	310 kr	145 000 kr
Justering och byte tätningslister fönster	2018	16		26	st	700 kr	26 000 kr
Lagning nedre del av fasad och stuckaturer	2018			1	omg	40 000 kr	58 000 kr
Målning fönster	2018	8		26	st	2 000 kr	75 000 kr
Målning midje- och fönsterbleck	2026	8		86	m1	300 kr	37 000 kr
Målning nedre del fasad och stuckaturer	2018	16		130	m2	500 kr	93 000 kr
Målning skyltfönster	2018	8		32	m1	350 kr	16 000 kr
Målning smidesdetaljer fasad	2018	16		3	st	1 100 kr	5 000 kr
Målning ställuckor	2018	8		6	st	500 kr	4 000 kr



---

Målning trädörrar lokaler	2018	8	2	st	1 200 kr	<b>3 000 kr</b>
Översyn och komplettering tegelfogar	2018	16	245	m2	360 kr	<b>127 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	2018	4	4	m2	1 800 kr	<b>10 000 kr</b>

## Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>El</b>							
Byte äldre belysning till LED tvättstuga	2017	10		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte belysning till LED barnvagnsrum	2039	10		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte belysning till LED hissmaskinrum	2036	10	2006	1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte belysning till LED källargångar	2017	10		19	st	2 400 kr	66 000 kr
Byte belysning till LED soprum	2017	10		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte belysning till LED städskrubb entré	2017	10		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte belysning till LED städskrubb källare	2017	10		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte belysning till LED styrelserum nyare	2039	10		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte belysning till LED undercentral	2017	10		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte belysning till LED wc	2017	10		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte belysning trapphus	2039	30	2009	5	st	3 600 kr	26 000 kr
Byte belysning trapphus entré	2039	30	2009	2	st	3 600 kr	10 000 kr
Byte elstammar	2017	50		10	lgh	32 000 kr	460 000 kr
Byte entrébelysning gatufasad till LED	2026	10		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte fasadbelysning gård till LED	2030	10		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte nyare belysning till LED tvättstuga	2039	10		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte värmekabel stuprör	2030	30		38	m1	960 kr	52 000 kr
<b>Eldstäder</b>							
Brandskyddskontroll eldstäder	2018	6		2	st	800 kr	2 000 kr
Provtryckning eldstäder	2024	12		2	st	600 kr	2 000 kr
<b>Hiss</b>							
Ådringsmålning korginredning	2021	10		1	st	14 000 kr	20 000 kr
Byte hissmaskin	2031	25	2006	1	st	240 000 kr	345 000 kr
Byte styrning hiss	2031	25	2006	1	st	180 000 kr	259 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	2031	25		6	st	2 400 kr	21 000 kr
Byte tryckknappsats hisskorg	2031	25		1	st	12 000 kr	17 000 kr
<b>Värme</b>							
Byte avstängningsventiler värmestammar källare	2020	40		7	st	4 800 kr	48 000 kr

Byte termostater radiatorer	2020	20		70	st	600 kr	<b>60 000 kr</b>
Energideklaration	2019	10		1	st	4 000 kr	<b>6 000 kr</b>
Injustering värme	2020	20		10	lgh	1 800 kr	<b>26 000 kr</b>
<b>Värme undercentral</b>							
Byte cirkulationspump värme	2020	15	1997	1	st	30 000 kr	<b>43 000 kr</b>
Byte cirkulationspump VVC	2020	15	2005	2	st	14 400 kr	<b>41 000 kr</b>
Byte cirkulationspump VVC P2-P4	2020	15	1981	2	st	14 400 kr	<b>41 000 kr</b>
Byte expansionskärl med pump	2045	40		1	st	42 000 kr	<b>60 000 kr</b>
Byte reglerventiler	2020	15	2005	3	st	5 400 kr	<b>23 000 kr</b>
Byte tryckstegringspump	2020	15	2005	1	st	48 000 kr	<b>69 000 kr</b>
Byte värmeväxlare	2045	40	2005	2	st	60 000 kr	<b>173 000 kr</b>
Byte värmeväxlare VVX1-VVX 2	2020	40	1981	2	st	60 000 kr	<b>173 000 kr</b>
Uppgradering styrning	2025	20	2005	1	st	24 000 kr	<b>35 000 kr</b>
<b>Vatten och avlopp</b>							
Byte avloppsstammar badrum	2017	50	1968	8	st	200 000 kr	<b>2 300 000 kr</b>
Byte avloppsstammar källare	2017	50	1968	1	st	500 000 kr	<b>719 000 kr</b>
Byte avloppsstammar lokal och restaurang	2017	50	1968	1	omg	300 000 kr	<b>431 000 kr</b>
<b>Ventilation</b>							
Byte frånluftsfläktar tak	2025	20	2005	7	st	9 000 kr	<b>91 000 kr</b>
Byte kanalläkt soprum	2034	25		1	st	3 000 kr	<b>4 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2018	6		1	st	10 000 kr	<b>14 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	2024	18		10	lgh	1 800 kr	<b>26 000 kr</b>

## Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Barnvagnsrum gård</b>							
Byte plastmatta golv	2039	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2029	20		1	st	3 000 kr	4 000 kr
<b>Källargångar</b>							
Återställning fuktskadade ytor	2019			65	m2	600 kr	56 000 kr
Dammbindning golv	2019	5		143	m2	120 kr	25 000 kr
Målning väggar och tak	2029	20		143	m2	360 kr	74 000 kr
<b>Soprum</b>							
Målning väggar och tak	2029	20		1	st	3 000 kr	4 000 kr
<b>Städskrubb entré</b>							
Byte blandare och tvättställ	2017	20		1	st	3 500 kr	5 000 kr
Byte plastmatta	2019	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2019	20		1	st	3 000 kr	4 000 kr
<b>Städskrubb källare</b>							
Byte blandare och tvättställ	2017	20		1	st	3 500 kr	5 000 kr
Målning golv	2019	10		1	st	1 500 kr	2 000 kr
Målning väggar och tak	2029	20		1	st	3 000 kr	4 000 kr
<b>Styrelserum</b>							
Målning golv	2019	10		10	m2	240 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2029	20		10	m2	360 kr	5 000 kr
<b>Trapphus</b>							
Diamantslipning kalksten trappsteg	2029	40		122	st	720 kr	126 000 kr
Målning trapphus	2029	20	2009	5	plan	35 000 kr	252 000 kr
<b>Trapphus entré</b>							
Målning tak	2029	20	2009	23	m2	400 kr	13 000 kr
Översyn och bättring marmor- och ådringsmålningar	2019	10	2009	1	omg	8 000 kr	12 000 kr
<b>Tvättstuga</b>							
Byte blandare och tvättställ	2017	20		1	st	3 500 kr	5 000 kr
Byte kallmangel	2019	20		1	st	24 000 kr	35 000 kr

Byte torkskåp	2019	20	1998	1	st	18 000 kr	<b>26 000 kr</b>
Byte torktumlare	2019	15	1998	1	st	30 000 kr	<b>43 000 kr</b>
Byte tvättmaskiner	2019	15	1993	2	st	42 000 kr	<b>121 000 kr</b>
Målning golv	2019	10		23	m2	240 kr	<b>8 000 kr</b>
Målning väggar och tak	2029	20		23	m2	360 kr	<b>12 000 kr</b>
<b>Undercentral</b>							
Byte dränkbar pump pumpgrop	2019	15		1	st	24 000 kr	<b>35 000 kr</b>
Målning golv	2019	20		21	m2	240 kr	<b>7 000 kr</b>
Målning väggar	2019	20		21	m2	360 kr	<b>11 000 kr</b>
<b>Wc</b>							
Byte wcstol, handfat och blandare	2017	30		1	st	9 000 kr	<b>13 000 kr</b>
Målning golv	2019	10		1	st	1 500 kr	<b>2 000 kr</b>
Målning väggar och tak	2029	20		1	st	3 000 kr	<b>4 000 kr</b>

## Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Förrådshus</b>							
Byte hängrännor och stuprör	2035	30		14	m1	300 kr	<b>6 000 kr</b>
Målning dörrar	2018	8		2	st	1 800 kr	<b>5 000 kr</b>
Målning fönster	2018	8		1	st	1 200 kr	<b>2 000 kr</b>
Målning skivtäckta plåttak med Noxyde	2025	20		20	m2	1 000 kr	<b>29 000 kr</b>
Målning takfot i trä	2018	16		14	m1	420 kr	<b>8 000 kr</b>
Målning träpanel	2018	8		22	m2	360 kr	<b>11 000 kr</b>
Nedskrapning färg sockelplåt	2018			1	st	2 000 kr	<b>3 000 kr</b>
Renovering dörrar	2018			1	st	3 500 kr	<b>5 000 kr</b>
Renovering och byte rötskadad träpanel	2018			22	m2	400 kr	<b>13 000 kr</b>
<b>Gård</b>							
Byte ventilationshuv	2020			1	st	4 500 kr	<b>6 000 kr</b>
Slamsugning dagvattenbrunn	2019	5		1	st	1 000 kr	<b>1 000 kr</b>
Utredning läckage och rostiga stålbjälkar i källare	2017			1	omg	15 000 kr	<b>22 000 kr</b>

## Tak

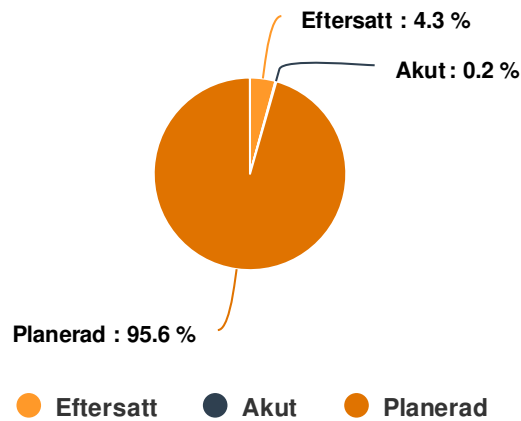
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Bostadshus</b>							
Byte stuprör och hängrännor terrasser	2035	30		20	m1	600 kr	17 000 kr
Byte taklucka	2035	30		1	st	5 400 kr	8 000 kr
Byte taksäkerhet	2045	40		315	m2	360 kr	163 000 kr
Målning fönsterpartier terrasser	2022	8		6	st	1 800 kr	16 000 kr
Målning skivtäckt plåt med Noxyde	2025	20		315	m2	1 000 kr	453 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2018	5		1	omg	6 000 kr	9 000 kr

## Ekonomisk Analys

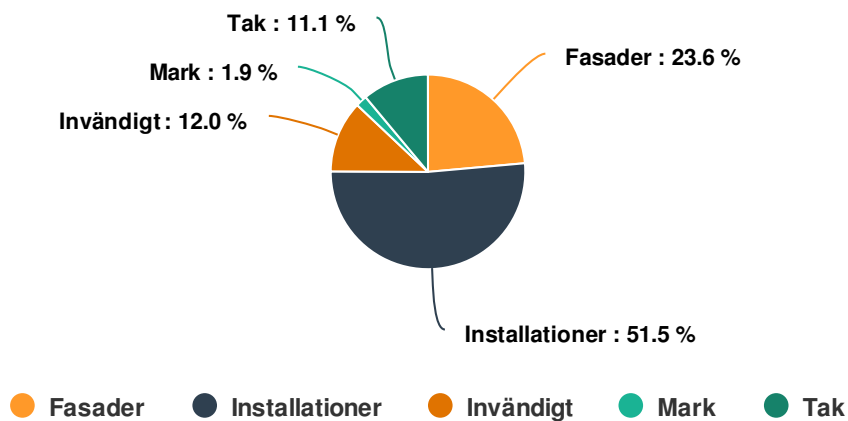
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	440 307 kr
Underhållskostnad BOA per år	430 kr / m <sup>2</sup>
Underhållskostnad LOA per år	1713 kr / m <sup>2</sup>
Underhållskostnad baserat på status	Inkl (25%)

## Underhållskostnad baserat på status

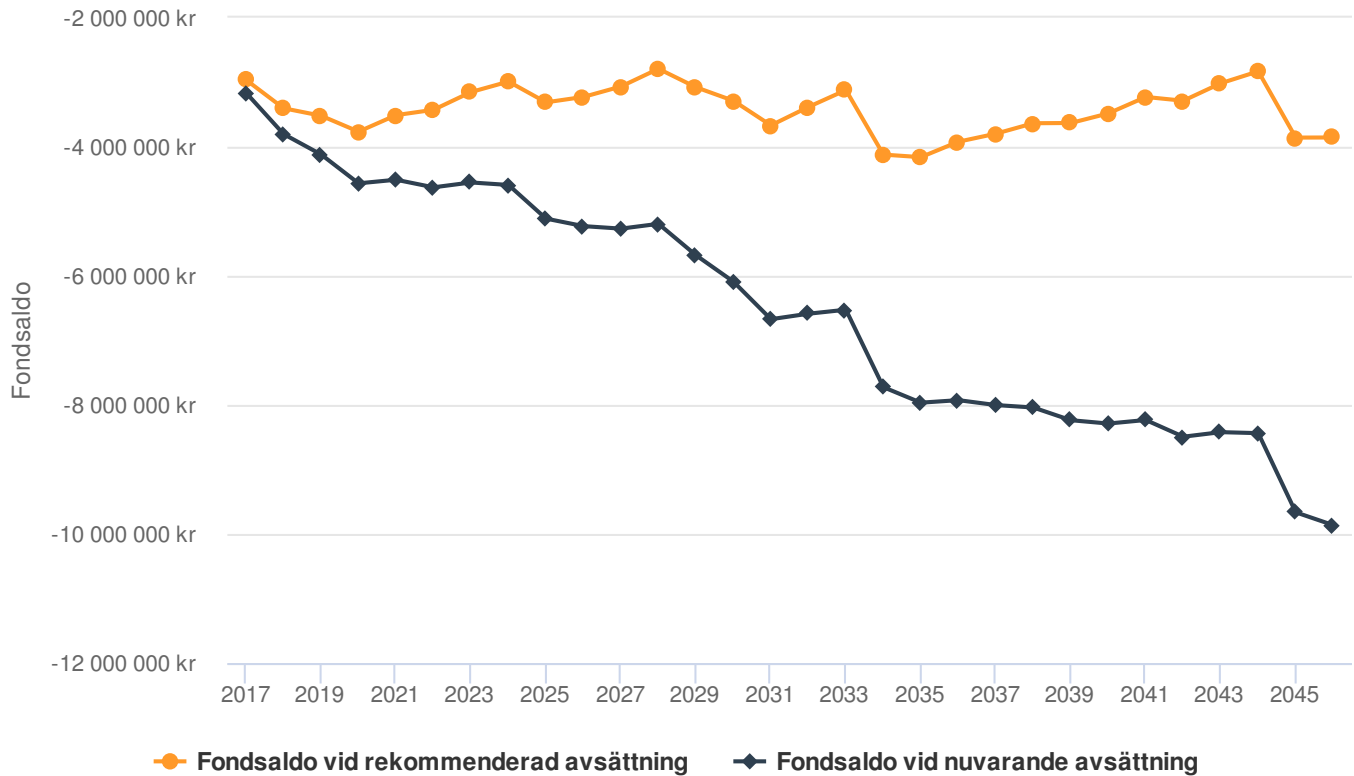


## Underhållskostnad baserat på kategorier





## Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	83 kr / m <sup>2</sup>
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	279 kr / m <sup>2</sup>
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	285 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	84 759 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	803 228 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

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

## Malmö

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

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