



Brf Astrakangatan

Stockholm

2017-01-20

www.sustend.se
© Sustend AB 2017

Arbeta framgångsrikt med Sustend Underhållsplan!

DIREKT NÄR NI FÅTT UNDERHÅLLSPLANEN

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

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!

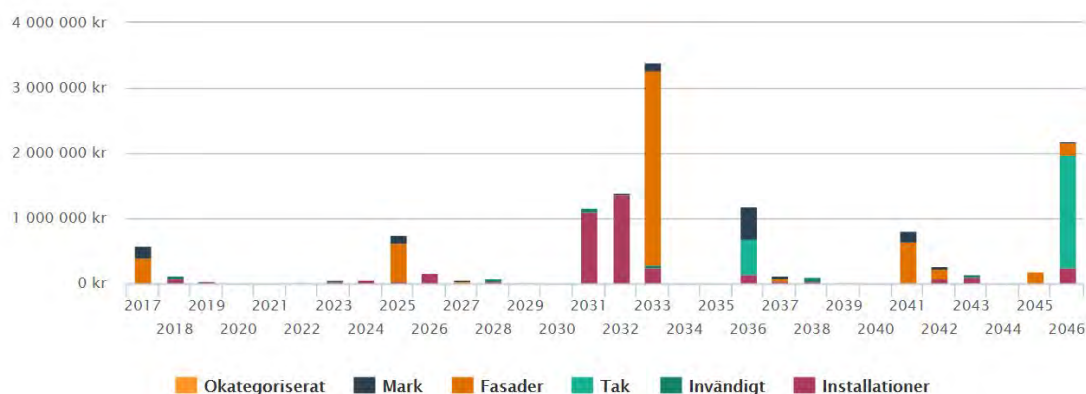
NUVARANDE STATUS



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

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

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2017	Fasader och mark
2018	Installationer

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 360 000 kr/år

Nuvarande: 71 084 kr/år



INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?.....	5
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN	6
DEL 1 - GUIDE	8
INFORMATION OM FASTIGHETEN.....	8
HISTORIK	10
BESIKTNINGSRAPPORT	11
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	33
EKONOMISKA NYCKELTAL.....	35
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	37
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR.....	37
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	37
EKONOMISK ANALYS	37
SLUTSATS	38



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.

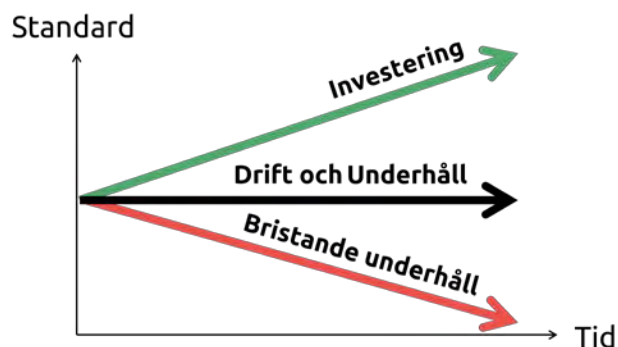


INTRODUKTION

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/ och prata med din kundansvarige om ni vill veta mer och få hjälp med att kontrollera de olika områdena.

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



SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

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

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

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

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

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

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

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

Läs mer på vår hemsida:

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)



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 januari 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



Fastighetsbeteckning	Stillheten 2		
Adress	Astrakangatan 108, 165 52 Hässelby		
Byggår	2006		
Antal lägenheter	25 st	Total boarea (BOA)	1 545 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av fem bostadshus, med fem lägenheter var, lägenhetsförråd i suterräng, p-platser och två sophus.

Grund	Plintgrundläggning
Stomme	Betong
Fasader	Puts och träpanel
Tak	Papp
Ventilation	Mekanisk frånluft (F)
Värme	Bergvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast. Varm- och kallvattenledningar av koppar.
El	Egna elmätare för lägenheter.

ARKITEKTUR

Moderna hus i nyfunktionalistisk stil. Arkitekturen är stram och elegant men med geometriska former som skapar en intressant lekfullhet i enhetligheten. Detaljerna av trä kontrasterar fint mot de ljust putsade fasadytorna. Stora fönsterpartier ger de boende både en fin utsikt och rikligt ljusinsläpp.

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	Marge Arkitekter AB & Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor AB
-----------------	--



HISTORIK

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

År	Underhållsåtgärder
2016	Byte mjukfogar fasader
2014-15	Justering betongplattor
2014	Byte av brevlådor



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

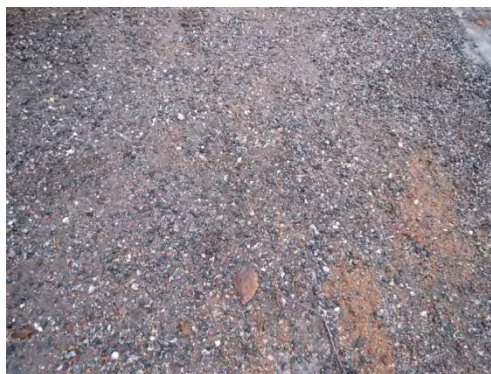


Det planerade underhållet utgörs främst av de hårdgjorda ytorna. Dessa består till största delen av betongplattor och asfalt. Betongplattorna ligger plant och är i gott skick, utöver en platta som sjunkit och behöver justeras. Efter 30 år bedöms sättningar ha ökat och de kommer vara mycket slitna i ytan, varför byte av plattorna då är lämpligt.



Även asfalten är som förväntat i gott skick och denna bedöms också kunna hålla i 30 år innan omläggning är aktuell. Samtidigt som betongplattorna byts och asfalten läggs om, läggs också markstenen om som omgärdar ytorna.



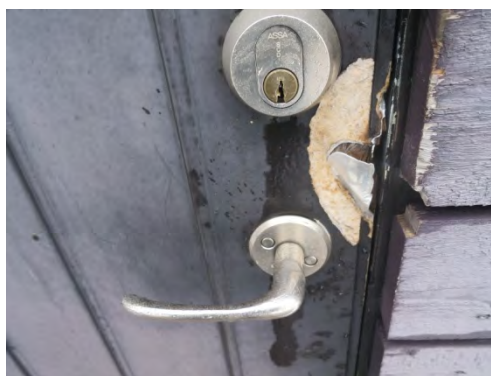


Gången mellan husen är belagd med grus. Gruset har en tendens att sparkas bort av gående och skrapas bort vid snöröjningar. Vart femte år planeras därför en påfyllnad av gruset. Även växtlighet i form av ogräs brukar vilja växa igenom och klä grusgångar, vilket ger ett tråkigt intryck. Rensning av växtligheterna är något som bör göras löpande.

KRINGBYGGNADER



Tillhörande föreningen finns två stycken sophus. Panelen målades troligtvis senast vid nybyggnation år 2006. Färgen har nu bleknat markant och torkat. För att ge ett förnyat skydd till träet rekommenderas nu målning av panelen och fortsättningsvis vart åttonde år.



Dörrarna har likt träpanelen bleknat och ger ett tråkigt intryck, varför en ommålning nu är aktuell. Ena dörren är skadad efter att den försökts brytas upp. Byte av dörren föreslås.





Taket av papp håller i 30 år, precis som för bostadshusen. Den omgärdande krönplåten är av det tacksamma materialet aluzink. Denna håller åtminstone 40 år innan byte är aktuellt.



Träskärmarna vid parkeringarna är i behov av målning, vilket utförs lämpligast tillsammans med sophusens träfasader. Betongstödet har fått en del algpåväxt. Detta ser inte bara trist ut, utan ökar fuktbelastningen på betongen. En tvättning av betongstöden är därför aktuellt.



Uteplatserna gränsas av med träskärmar. Målning är nu aktuellt. Vid hus 110 C är en träskärm nästan helt klädd med klängväster. Dessa växtligheter ger en hög fuktbelastning till både skärm och fasader samt att målning inte går att utföra på underliggande ytor. Borttagning av klängväxterna föreslås därmed.





Vid bostadshusens trappor sker inte avrinningen helt optimalt. Detta orsakar stora fuktfläckar och algpåväxt på murarna. Avrinningen för dagvattnet bör därför justeras, vilket kan utföras med till exempel en avrinningsplåt.



Marken mot muren har sjunkigt undan till stor del och blottar nu den obehandlade ytan nedtill. Återfyllnad av jordmassor och makadam bör nu utföras.

ÖVRIGA DETALJER



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 femte år.





En hel del motorvärmare finns också tillgängliga för de boende vid parkeringarna. De har en livslängd på omkring 25 år.

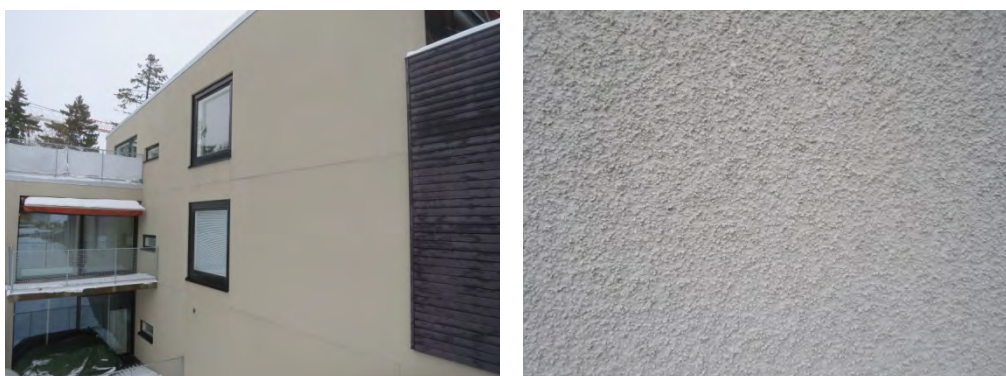




FASADER

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

FASADMATERIAL



Fasaderna är av spritputsade betongelement. Skicket är gott. 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. Vidare ger ny färg också ett bättre skydd mot alger. En ommålning bedöms rimlig vart 25:e år.

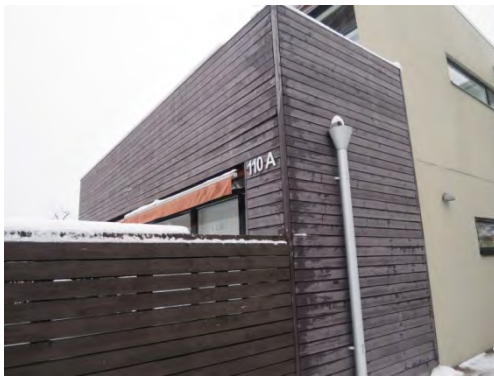


Mellan fasadelementen finns mjukfogar. De är till för att ta upp de rörelser som uppstår. Med tiden torkar fogen och spricker, vilket gör att vatten kan tränga in i ytterväggen med skador som följd. Nuvarande mjukfogar har nyligen bytts ut och är gott skick. Byte av fogen sker förslagsvis tillsammans med att putsen målas om år 2033.





Vid entréerna finns delar av målade betongytor som nu är i behov av målning. Dessa ytor får motstå högt slitage både mekaniskt och fuktmässigt. Därför bör de målas om dubbelt så ofta som övriga fasader. En målning höjer inte enbart utseendet, utan skyddar också betongen från fukt.



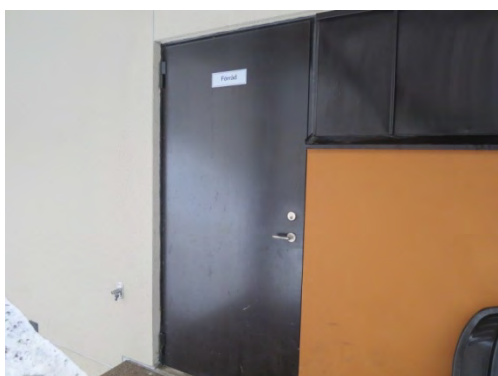
Partierna med träpanel är både solblekta och slitna med torrsprickor samt den del släpp i infästningarna. Enstaka justeringar och ommålning av samtlig träpanel på bostadshusen är nu aktuellt. Likt sophusen och träskärmar bör de målas vart åttonde år.



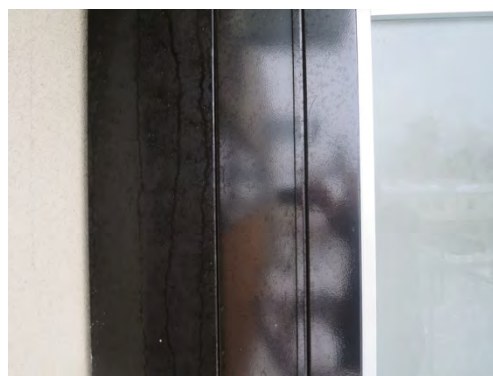
DÖRRAR OCH PORTAR



Takfoten är minimal och är klädd med krönplåt. Avsaknaden av takfot leder till mer nederbörd på fasaderna, vilket kan öka risken för algpåväxt. Detta har också orsakat att lägenhetsdörrarna högst upp blivit fuktskadade. Byte av dessa är nu inplanerat. För att motverka detta bör föreningen fundera på att eventuellt bygga ett skärmtak över för att skydda både fasader och dörrar. Övriga lägenhetsdörrar är i målningsbehov då de är solkblekta och slitna.



Förrådsdörrarna visar ett fint och helt skick, men bör nu målas tillsammans med övriga dörrar för att uppnå en effektiv förvaltning.



Hissfronterna är fabrikslackade och klarar sig längre än en platsmålad yta. Skicket är fint. Målning planeras, främst av estetiska skäl, när lägenhetsdörrarna målas igen, det vill säga år 2025. När de väl blivit målade på plats bör målningsbehandlingen återkomma vart åttonde år.





De mindre dörrarna som leder till hisschakt och krypgrund uppvisar en del rost, varför målning av dessa är aktuellt.

FÖNSTER



Fönstren består av trä med 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 samliga fönster ska fortsätta hållas i ett enhetligt gott skick, planeras dock för en justering, smörjning och byte tätningslister vart 20:e år.

BALKONGER



Balkongerna ramas in av ett räckle av varmgalvat stål. Inget planerat underhåll finns för detta. Balkongplattorna av betong är helt omålade, vilket idag är vanligt vid nybyggnation. Detta då



de teoretiskt ska hålla 40-50 år. För detta krävs dock optimala förutsättningar under produktionen. Med hänsyn till detta och till att längre livslängd kan önskas, föreslås en målning av balkongerna i samband med att fasaderna målas nästa gång. Det som med tiden bryter ned balkongerna är karbonatisering.

Karbonatisering är en naturlig process som pågår i all betong som utsätts för luftens koldioxid. Den innebär att betongens kemiska sammansättning gradvis ändras från högt till lågt pH-värde. När värdet nått en viss gräns skyddar inte längre betongen armeringen från rostangrepp. Om fukt då finns i betongen börjar armeringen att rosta. Då ökar järnets volym betydligt. Denna kraft är så stark att betongen sprängs sönder med dyrbara skador som följd.

Den gamla villfarelsen att betong är underhållsfritt, har därför med åren fått se sig besegrad av naturens faktum. Om skadorna inte hunnit uppstå, kan man därför med relativt enkla medel skydda betongen från denna process. På ovansidan och runt kanterna med en vattentät epoxifärg och på undersidan med en karbonatiseringsskyddande färg. Genom denna relativt billiga åtgärd kan betongplattornas livslängd förlängas betydligt och betydligt dyrare skador förebyggas.



Samtliga räcken i trapporna är av varmgalvat stål. Ett material som står sig länge utan nämnvärda underhållsåtgärder.



PLÅT

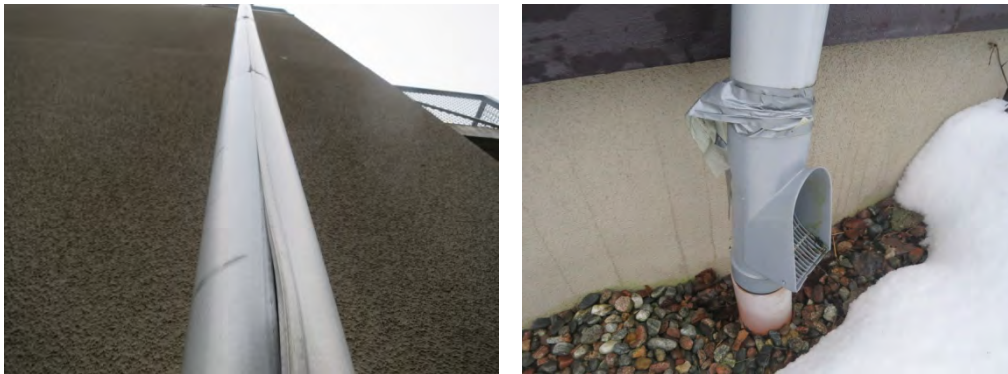


Byggnadernas plåtarbeten är utförda med målad stålplåt. Den har en lång livslängd. Fyrtio år kan förutsättas. Under den tiden kan man vara tvungen att måla. Här är det dock svårt att ange något intervall, eftersom färgkvaliteten skiljer sig kraftigt mellan olika plåtfabrikat och varianter.



Stuprören och hängrännorna är av det förnämliga materialet aluzink. Detta är nämligen tåligare än plåtsol som är det mer vanliga materialet som används. En livslängd på 40 år kan påräknas. Den längsgående falsen är också vänd utåt, vilket är helt korrekt. På det viset upptäcks eventuella frostsprängningar snabbare.





Några frostsprängningar kunde observeras. Byte av de skadade delarna rekommenderas innan större följdskador uppstår på fasaderna. För att motverka framtida frostsprängningar kan värmekabel dras i stuprören som då underlättar issmältningen. Stuprören har på flera ställen "lagats" med slivertejp, vilket kanske inte är helt optimalt. En översyn av stuprören bör utföras så att eventuella fel åtgärdas fackmannamässigt.



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 låglutande och täckta med papp. Så mycket papp är det nu inte, rättare sagt inget alls eftersom dagens takpapp består av bärande glasfiberväv och olika skikt av bitumenprodukter och stenkross på ytan. Benämningen papp hänger dock fortfarande med, vilket nästan är lite synd eftersom namnet inte ger ett så beständigt och bra intryck av materialet som det faktiskt är. Runt trettio år kan nämligen förflyta i ur och skur och brännande sol innan materialet ger upp och behöver bytas. Skicket är gott.



TERRASSER



Terrasser förekommer i olika utformningar, räcken och ytskikt men har en sak gemensamt; tätskikt. Tätskiktet fyller en viktig funktion för att hindra vatten att läcka in till underliggande utrymmen. Efter en livslängd på max fyrtio år är tätskiktet förbrukat och behöver bytas i sin helhet. Det är en förebyggande åtgärd som görs innan läckage uppstår eftersom följdskador ofta är mycket dyrbara. Byte av tätskiktet är ett stort och kostsamt arbete som det gäller att ta höjd för i god tid. Ytskikten på terrasser och uteplatser varierar då boende har egna materialval. Dessa är enligt styrelsen på de boendes ansvar att ombesörja underhållet på, varför de inte ingår i underhållsplanen. För husens välbefinnande är det viktigt att varje medlem och boende förstår vikten av tätskikten och inte gör ingrepp i det.



TAKSÄKERHET



Taksäkerheten så som linfäste och glidskydd är varmgalvaniserat. Det håller längre än pappen, men ska bytas tillsammans med denna som säkerhet.

Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att se till så att hela fastighetens tekniska funktioner upprätthålls. Detta inbegriper också taksäkerhetsutrustningen. Om denna brister i funktion, finns risk för livsfara. Ändå är detta allt för vanligt på svenska fastigheter. För att förbättra taksäkerheten, håller för tillfället en ny branschstandard på att tas fram. I denna föreslås bland annat en återkommande besiktning av taksäkerheten. Vi föreslår att detta görs vart femte år för att kunna ge trygghet både till fastighetsägaren som bär ansvaret och till den personal som ska beträda taket. Detta är en mer detaljerad besiktning än underhållsbesiktningen, där bland annat infästningar kontrolleras. Besiktningen bör utföras av sakkunnig i taksäkerhet, vilka kan hittas på: www.taksakerhet.se.



INVÄNDIGT



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

FÖRRÅD OCH UNDERCENTRAL



Föreningen har få invändiga utrymmen och består av förråd, undercentraler och soprum. I förråden och undercentraler består golven av obehandlad betong. För att binda det damm som släpper naturligt från betong föreslås att golven dammbinds. Det innebär att en färglös vätska påförs golven som impregnerar betongen något och därmed minskar absorptionsförmågan. Det ger också en fräschare yta. Detta görs endast på gångarna, då förråden inte kan anses åtkomliga. Taken och väggarna är målade. Skicket är generellt gott. Målning planeras vart 25:e år.



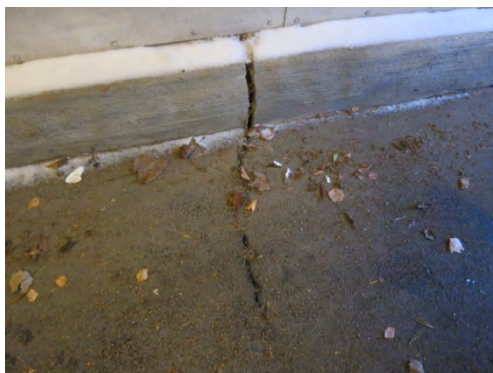
I förråden förekommer dock enstaka sprickor i takvinklar och golv. Dessa sprickor kan vara från efter byggnationstiden då det ofta uppstår en del sprickbildningar till följd av husens rörelser de första åren. Sprickorna bör lagas i för att sedan utröna om de kommer tillbaka.



SOPRUM



Soprummen som ligger i de fristående gårdshusen är i gott skick. Väggarna är klädda med mineritskivor och taken består av obehandlat trä, varför ingen underhållsåtgärd planeras. Däremot rekommenderas att avbärarplank monteras på väggarna längs med sopkärlens höjd för att hindra slitage och nötning på väggarna. Den invändiga träpanelen målas tillsammans med den utvändiga, vart åttonde år. Golvet är belagt med asfalt, vilket i detta skyddade läge håller längre än de 30 år som planen sträcker sig.



En sättningspricka i asfalten och betonggrunden finns i ena soprummet. Lagning rekommenderas. Kommer sprickan tillbaka, bör åtgärder för sättningar i soprummen utföras.



INSTALLATIONER



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

VÄRME



Fastigheten är försedd med en bergvärmeanläggningar, en till varje hus. Bergvärme är en form av uppvärmningsenergi som utvinns ur grundvattnet i berggrunden. Den uppvärmda vätskan trycks upp och passerar värmeväxlaren i värmepumpen, där ett annat slutet system överför värmeenergin till det slutliga varmvatten som skall användas för varmt tappvatten. Samtliga komponenter i undercentralen som är föreningens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris. Energideklaration är gjord och är giltig i tio år och ska därefter göras om.



För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler, som reglerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på max 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 värmeförsel 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.



Enligt styrelsen finns idag problem med ojämn värme, varför en injustering av värmesystemet kan vara aktuellt.

Radiatorerna kan klara sig i princip hur länge som helst, så länge det inte kommer in syre i värmesystemet. Detta märks framförallt genom att vatten ofta behöver fyllas på i systemet. Eftersom inga sådana indikationer har uppdagats så finns ingen bytesåtgärd med i planen.

VENTILATION



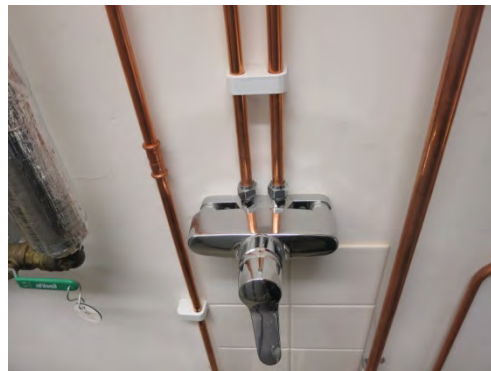
Fastigheten är försedd med mekanisk frånluftsventilation (F). Det innebär att friskluften kommer in via ventiler i fasader och fönster. Luften sugas sedan ut med hjälp av frånluftsfläktar i undercentralerna via ventilationsdon i badrum och spiskåpor i kök.

För detta system krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart sjätte år, vilket läggs in i planen. 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.

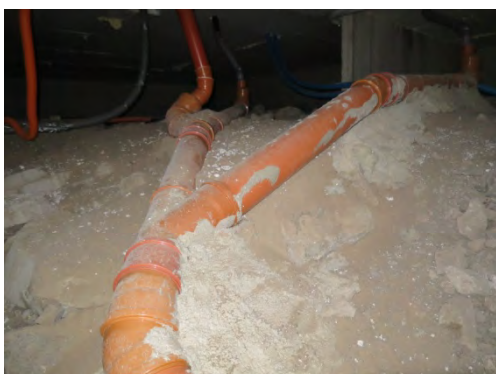


Vardera hus har ett fläktaggregat i undercentralen. Fläktarna har manuell styrning. Detta medför att fläktarna drar mycket energi eftersom hastigheten måste ändras manuellt. När fläktaggregaten byts efter sin livslängd på 25 år, bör tryckstyrning installeras, vilket är att föredra då fläkthastigheten istället anpassas efter behovet vilket gör att energiförbrukningen minskas.



VATTEN

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

AVLOPP

Avloppsstammarna är av plast. De har en förväntad livslängd långt utöver vad planen sträcker sig och behöver därför inte ingå i denna. Någon rutinmässig spolning av ledningarna behöver normalt inte planeras för. Detta görs enbart i de fall återkommande stopp förekommer. Enligt uppgift från styrelsen har en del stopp förekommit tidigare i köksavloppen. I detta fall kan en förebyggande spolning utföras vart femte år.



EL



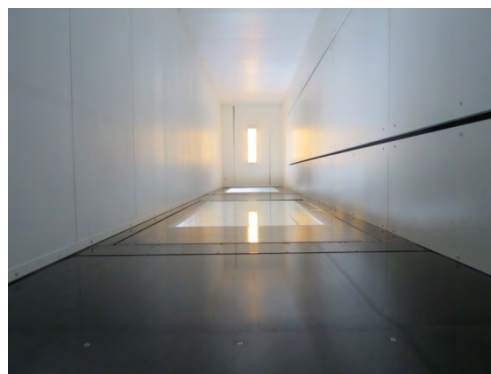
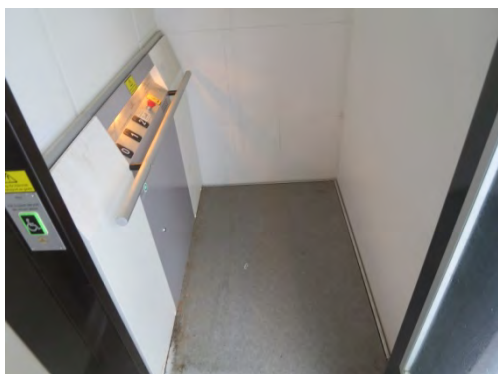
Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Elcentralerna och stamledningarna har en mycket lång livslängd. När bytesbehov föreligger är det snarare av modernitetsskäl än att utrustningen rent fysiskt blivit utsliten.



De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Åtgärdsplan och Databas där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. Livslängden för samtliga är 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.



HISS

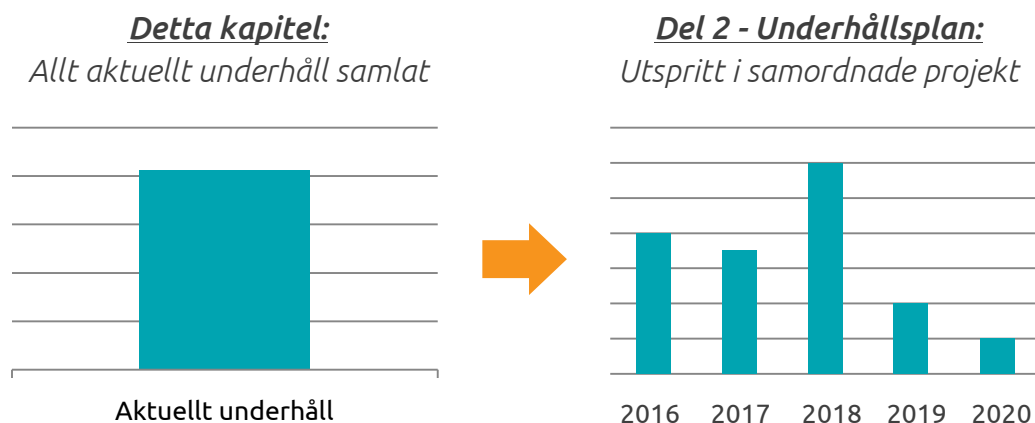


Tillhörande varje hus finns en plattformshiss som transporteras i schakten och är placerade utanpå varje byggnad. Livslängden är omkring 25 år.



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

Målning träpanel sophus	43 000
Målning dörr sophus	2 000
Byte skadad trädörr sophus vid hus 110 E	17 000
Målning träpanel betongmurar	27 000
Byte skadad träpanel träskärmar	7 000
Tvättning betongmurar	4 000
Målning träskärmar uteplatser	22 000
Rivning växter träskärm uteplatser	3 000
Justering avrinning betongmurar under trappor	22 000
Slamsugning brunnar	2 000
	149 000

FASADER

Målning träpanel	323 000
Målning betongfasader entréer	31 000
Målning förråds- och lägenhetsdörrar	35 000



Målning ståldörrar hisschakt	6 000
Målning ståldörrar krypgrund	9 000
	404 000
TAK	
Inget aktuellt underhåll	0
	0
INVÄNDIGT	
Dammbindning golv förråd och undercentral	34 000
Montering avbärrarplank väggar soprum	4 000
	38 000
INSTALLATIONER	
Injustering värme	43 000
Spolning avloppsstammar	32 000
	75 000
	SUMMA 666 000

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

Fastighetens aktuella underhållsbehov uppgår till 666 000 kr.

MOTIVERING TILL PROJEKT OCH PRIORITERING

2017 FASADER OCH MARK

Av tekniska skäl bör fasaderna prioriteras högst. Träpanelen på både bostadshus, sophus och skärmar är torr och måste få ett nytt skyddande lager färg.

2018 INSTALLATIONER

Som andra projekt rekommenderas att värmen ses över och injusteras då problem med ojämn värme finns i dagsläget. I förebyggande syfte planeras också en spolning av avloppsstammarna enligt önskemål från styrelsen.



EKONOMISKA NYCKELTAL

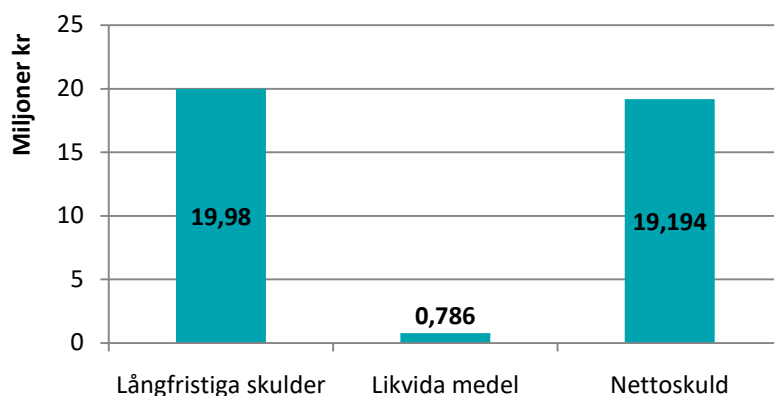
Nedan presenterar vi några av de viktigaste nyckeltalen gällande föreningens ekonomi. Detta för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomiska status och visa hur en ev. lånefinansiering av aktuellt underhåll påverkar situationen.

SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL: 666 000 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	19 193 655	767 746	12 400
Efter lånefinansiering	19 859 655	794 386	12 900
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		13	
Efter lånefinansiering		14	
Nyckeltal per m2 BOA	1 - 5 = Lågt	6 - 10 = Medel	> 10 = Högt



SAMMANFATTNING

Föreningens nettoskuld är hög. För att minska denna på sikt bör en tydlig amorteringsstrategi läggas upp och vid behov kan avgifterna behöva ökas för att täcka kostnader och amorteringar. Föreningen bör vara försiktig med att ta upp nya lån och det är inte osannolikt att kreditgivare ställer sig tveksamma till att ge nya lån med tanke på föreningens redan höga skuldsättning.

Föreningens skuldkvot är hög. Detta kan bli problematiskt om räntorna höjs eftersom det då kan krävas en snabb avgiftsökning, vilket sällan är önskvärt bland medlemmarna. Skuldsättningen bör minskas genom en tydlig amorteringsplan och det bör även övervägas om intäkterna behöver höjas för att få en bättre balans på sikt.

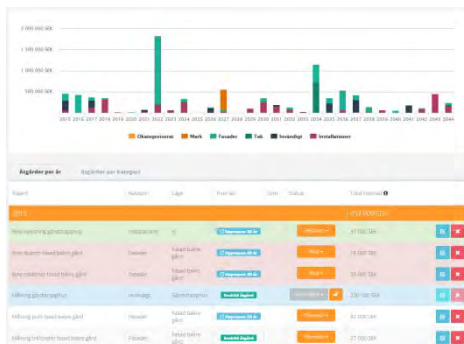


DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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



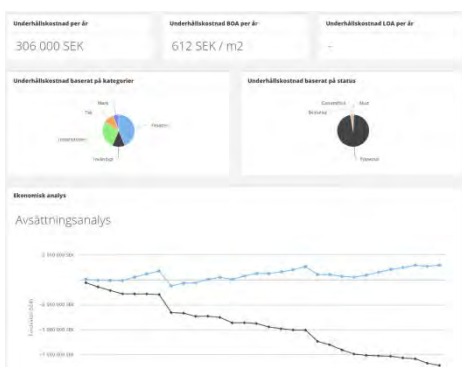
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	År	Antal	Volym	Yta	Kostnad	Pris
Fasad balkar gjut	2022	1	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Reparation av takbalkar gjut	2015	1000	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Reparation av takbjälkar gjut	2015	100	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Vårdning av takbalkar gjut	2015	1000	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Vårdning av takbjälkar gjut	2015	100	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Fasad gjut i stål	2022	1	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Reparation av takbalkar gjut	2015	1000	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Reparation av takbjälkar gjut	2015	100	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Vårdning av takbalkar gjut	2015	1000	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Vårdning av takbjälkar gjut	2015	100	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Fasad yttre gjut	2022	1	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Reparation av takbalkar gjut	2015	1000	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Reparation av takbjälkar gjut	2015	100	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Vårdning av takbalkar gjut	2015	1000	100	100	100 000 SEK	100 000 SEK
Vårdning av takbjälkar gjut	2015	100	100	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 generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag främst i form av träfasader 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.

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 Astrakangatan

Stillheten 2

Datum för utskrift: 2017-01-20

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	19
Ekonomisk Analys	24

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan Brf Astrakangatan 2017 till 2046
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.

Stillheten 2

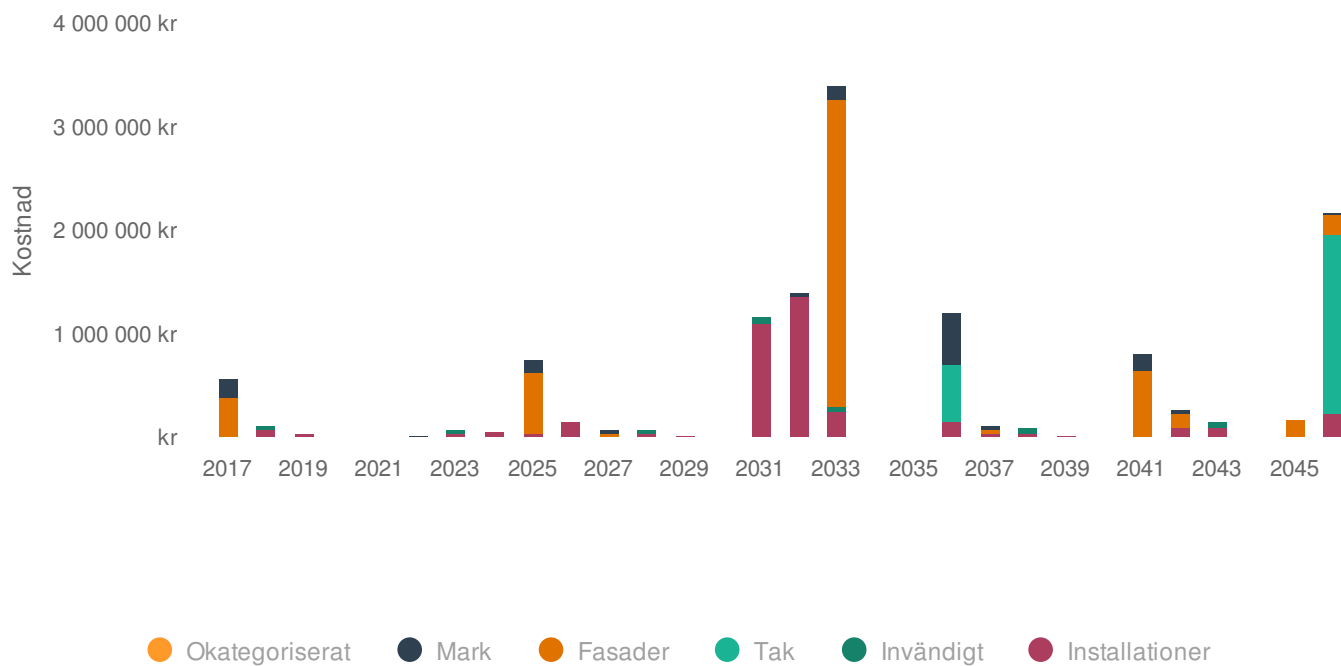


Adress	Astrakangatan 108 165 52 Hässelby
Boarea (BOA)	1545 m ²
Lokalarea (LOA)	0 m ²
Byggår	2006

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 skadad trädörr sophus vid hus 110 E	Mark	Sophus	Enskild åtgärd	Eftersatt	17 000 kr
Byte skadad träpanel träskärmar	Mark	Markytor	Enskild åtgärd	Eftersatt	7 000 kr
Justering avrinning betongmurar under trappor	Mark	Markytor	Enskild åtgärd	Planerad	22 000 kr
Målning betongfasader entréer	Fasader		Upprepas: 10 år	Planerad	31 000 kr
Målning dörr	Mark	Sophus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning förråds- och lägenhetsdörrar	Fasader		Upprepas: 8 år	Eftersatt	35 000 kr
Målning ståldörrar hisschakt	Fasader		Upprepas: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning ståldörrar kryppgrund	Fasader		Upprepas: 8 år	Eftersatt	9 000 kr
Målning träpanel	Mark	Sophus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	43 000 kr
Målning träpanel	Fasader		Upprepas: 8 år	Eftersatt	323 000 kr
Målning träpanel betongmurar	Mark	Markytor	Upprepas: 8 år	Eftersatt	27 000 kr
Målning träskärmar uteplatser	Mark	Markytor	Upprepas: 8 år	Eftersatt	22 000 kr
Pågrusning grusgångar	Mark	Markytor	Upprepas: 5 år	Planerad	25 000 kr
Rivning växter träskärm uteplatser	Mark	Markytor	Enskild åtgärd	Eftersatt	3 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Markytor	Upprepas: 5 år	Planerad	2 000 kr
Tvättning betongmurar	Mark	Markytor	Upprepas: 8 år	Eftersatt	4 000 kr

578 000 kr

2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	Upprepas: 5 år	Planerad	22 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 5 år	Planerad	12 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	Enskild åtgärd	Planerad	43 000 kr
Lagning invändiga sprickor	Invändigt	Lägenhetsförråd	Enskild åtgärd	Planerad	9 000 kr
Montering avbärarplank väggar	Invändigt	Soprum	Enskild åtgärd	Planerad	4 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepas: 5 år	Planerad	32 000 kr
					121 000 kr

2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepas: 10 år	Planerad	10 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	29 000 kr
					39 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Pågrusning grusgångar	Mark	Markytor	Upprepad: 5 år	Planerad	28 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Markytor	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
					30 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 5 år	Planerad	13 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	Upprepad: 5 år	Planerad	24 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 5 år	Planerad	35 000 kr
					72 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 18 år	Planerad	65 000 kr
					65 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tätningslister fönster	Fasader		Upprepas: 20 år	Planerad	108 000 kr
Målning dörr	Mark	Sophus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning dörrar	Mark	Sophus	Upprepas: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning förråds- och lägenhetsdörrar	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	40 000 kr
Målning hissfronter	Fasader		Upprepas: 8 år	Planerad	35 000 kr
Målning ståldörrar hisschakt	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning ståldörrar kryppgrund	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	10 000 kr
Målning träpanel	Mark	Sophus	Upprepad: 8 år	Planerad	51 000 kr
Målning träpanel	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	379 000 kr
Målning träpanel betongmurar	Mark	Markytor	Upprepad: 8 år	Planerad	32 000 kr
Målning träskärmar uteplatser	Mark	Markytor	Upprepad: 8 år	Planerad	26 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	32 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader		Upprepas: 20 år	Planerad	13 000 kr
Tvättning betongmurar	Mark	Markytor	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr

743 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte el-radiatorer hisschakt	Installationer	El	Upprepas: 20 år	Planerad	13 000 kr
Byte termostater radiatorer	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	108 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	43 000 kr

164 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning betongfasader entréer	Fasader		Upprepad: 10 år	Planerad	38 000 kr
Pågrusning grusgångar	Mark	Markytor	Upprepad: 5 år	Planerad	31 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Markytor	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
					71 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 5 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	Upprepad: 5 år	Planerad	27 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 5 år	Planerad	39 000 kr
					80 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepad: 10 år	Planerad	12 000 kr
					12 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte el-beredare	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 25 år	Planerad	180 000 kr
Byte frånluftsfläktar undercentral	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	208 000 kr
Byte kanalfäktar undercentral	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	22 000 kr
Byte motorvärmarruttar	Installationer	El	Upprepas: 25 år	Planerad	88 000 kr
Byte värmepump	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 25 år	Planerad	359 000 kr
Byte varmvattenberedare	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 25 år	Planerad	216 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Lägenhetsförråd	Upprepas: 25 år	Planerad	44 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 25 år	Planerad	23 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	36 000 kr
					1 176 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte plattformshissar	Installationer	Hissar	Upprepas: 25 år	Planerad	1 366 000 kr
Pågrusning grusgångar	Mark	Markytor	Upprepad: 5 år	Planerad	34 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Markytor	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
					1 402 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte äldre lägenhetsdörrar	Fasader		Upprepas: 25 år	Planerad	216 000 kr
Byte belysning parkeringar	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	22 000 kr
Byte fasadbelysning bostadshus	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	181 000 kr
Byte fasadbelysning sophus	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	10 000 kr
Byte mjukfogar	Fasader		Upprepas: 20 år	Planerad	339 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	Upprepad: 5 år	Planerad	30 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 5 år	Planerad	16 000 kr
Fasadställning	Fasader		Upprepas: 25 år	Planerad	653 000 kr
Målning balkongplattor	Fasader		Upprepas: 16 år	Planerad	26 000 kr
Målning dörr	Mark	Sophus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning dörrar	Mark	Sophus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning förråds- och lägenhetsdörrar	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	47 000 kr
Målning hissfronter	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	40 000 kr
Målning puts	Fasader		Upprepas: 25 år	Planerad	1 175 000 kr
Målning ståldörrar hisschakt	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	9 000 kr
Målning ståldörrar kryppgrund	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	12 000 kr
Målning träpanel	Mark	Sophus	Upprepad: 8 år	Planerad	59 000 kr
Målning träpanel	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	444 000 kr
Målning träpanel betongmurar	Mark	Markytor	Upprepad: 8 år	Planerad	37 000 kr
Målning träskärmar uteplatser	Mark	Markytor	Upprepad: 8 år	Planerad	31 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 5 år	Planerad	43 000 kr
Tvättning betongmurar	Mark	Markytor	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr

3 400 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning hisschakt	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	22 000 kr
Byte belysning lägenhetsförråd	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	43 000 kr
Byte belysning soprum	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	17 000 kr
Byte belysning undercentral	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	43 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Markytor	Upprepas: 30 år	Planerad	85 000 kr
Byte brevlådor	Mark	Markytor	Upprepas: 20 år	Planerad	75 000 kr
Byte linfäste och glidskydd	Tak		Upprepas: 30 år	Planerad	16 000 kr
Byte markbelysning	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	26 000 kr
Byte takpapp	Tak		Upprepas: 30 år	Planerad	543 000 kr
Byte takpapp	Mark	Sophus	Upprepas: 30 år	Planerad	23 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Markytor	Upprepas: 30 år	Planerad	248 000 kr
Omläggning marksten	Mark	Markytor	Upprepas: 30 år	Planerad	71 000 kr

1 212 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning betongfasader entréer	Fasader		Upprepad: 10 år	Planerad	46 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	41 000 kr
Pågrusning grusgångar	Mark	Markytor	Upprepad: 5 år	Planerad	37 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Markytor	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr

127 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 5 år	Planerad	17 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	Upprepad: 5 år	Planerad	33 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 5 år	Planerad	47 000 kr
					97 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepad: 10 år	Planerad	15 000 kr
					15 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning dörr	Mark	Sophus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning dörrar	Mark	Sophus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning förråds- och lägenhetsdörrar	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	55 000 kr
Målning hissfronter	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	47 000 kr
Målning ståddörrar hisschakt	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	10 000 kr
Målning ståddörrar krypgrund	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	14 000 kr
Målning träpanel	Mark	Sophus	Upprepad: 8 år	Planerad	69 000 kr
Målning träpanel	Fasader		Upprepad: 8 år	Planerad	520 000 kr
Målning träpanel betongmurar	Mark	Markytor	Upprepad: 8 år	Planerad	44 000 kr
Målning träskärmar uteplatser	Mark	Markytor	Upprepad: 8 år	Planerad	36 000 kr
Tvättning betongmurar	Mark	Markytor	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
					810 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte nyare lägenhetsdörrar	Fasader		Upprepad: 25 år	Planerad	144 000 kr
Pågrusning grusgångar	Mark	Markytor	Upprepad: 5 år	Planerad	41 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepad: 18 år	Planerad	92 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Markytor	Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 kr

280 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 5 år	Planerad	19 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	Upprepad: 5 år	Planerad	36 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	46 000 kr
Spolning avloppsstammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 5 år	Planerad	52 000 kr

153 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tätningslister fönster	Fasader		Upprepad: 20 år	Planerad	160 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader		Upprepad: 20 år	Planerad	19 000 kr

179 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte el-radiatorer hisschakt	Installationer	El	Upprepad: 20 år	Planerad	19 000 kr
Byte hängrännor av aluzink	Fasader		Upprepas: 40 år	Planerad	50 000 kr
Byte krönplåt	Tak		Upprepas: 40 år	Planerad	207 000 kr
Byte krönplåt tak	Mark	Sophus	Upprepas: 40 år	Planerad	24 000 kr
Byte stuprör av aluzink	Fasader		Upprepas: 40 år	Planerad	146 000 kr
Byte tätskikt terrasser	Tak		Upprepas: 40 år	Planerad	1 509 000 kr
Byte termostater radiatorer	Installationer	Värme	Upprepad: 20 år	Planerad	160 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	Upprepad: 20 år	Planerad	64 000 kr

2 180 000 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
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byte äldre lägenhetsdörrar	2033	25	2006	15	st	10 000 kr	216 000 kr
Byte hängrännor av aluzink	2046	40		45	m1	780 kr	50 000 kr
Byte mjukfogar	2033	20	2015	760	m1	310 kr	339 000 kr
Byte nyare lägenhetsdörrar	2042	25	2017	10	st	10 000 kr	144 000 kr
Byte stuprör av aluzink	2046	40		130	m1	780 kr	146 000 kr
Byte tätningslister fönster	2025	20		25	lgh	3 000 kr	108 000 kr
Fasadställning	2033	25		2270	m2	200 kr	653 000 kr
Målning balkongplattor	2033	16		5	st	3 600 kr	26 000 kr
Målning betongfasader entréer	2017	10		72	m2	300 kr	31 000 kr
Målning förråds- och lägenhetsdörrar	2017	8		20	st	1 200 kr	35 000 kr
Målning hissfronter	2025	8		20	st	1 200 kr	35 000 kr
Målning puts	2033	25	2006	2270	m2	360 kr	1 175 000 kr
Målning ståldörrar hisschakt	2017	8		5	st	900 kr	6 000 kr
Målning ståldörrar kryppgrund	2017	8		5	st	1 200 kr	9 000 kr
Målning träpanel	2017	8		750	m2	300 kr	323 000 kr
Smörjning och justering fönster	2025	20		25	lgh	360 kr	13 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Avlopp							
Spolning avloppsstammar	2018	5		1	omg	22 000 kr	32 000 kr
EI							
Byte belysning hisschakt	2036	30	2006	5	st	3 000 kr	22 000 kr
Byte belysning lägenhetsförråd	2036	30	2006	10	st	3 000 kr	43 000 kr
Byte belysning parkeringar	2033	30	2006	5	st	3 000 kr	22 000 kr
Byte belysning soprum	2036	30	2006	4	st	3 000 kr	17 000 kr
Byte belysning undercentral	2036	30	2006	10	st	3 000 kr	43 000 kr
Byte el-radiatorer hisschakt	2026	20	2006	5	st	1 800 kr	13 000 kr
Byte fasadbelysning bostadshus	2033	30	2006	35	st	3 600 kr	181 000 kr
Byte fasadbelysning sophus	2033	30	2006	2	st	3 600 kr	10 000 kr
Byte markbelysning	2036	30	2006	5	st	3 600 kr	26 000 kr
Byte motorvärmaruttag	2031	25	2006	17	st	3 600 kr	88 000 kr
Hissar							
Byte plattformshissar	2032	25		5	st	190 000 kr	1 366 000 kr
Värme							
Byte termostater radiatorer	2026	20	2006	125	st	600 kr	108 000 kr
Energideklaration	2019	10	2009	1	omg	7 000 kr	10 000 kr
Injustering värme	2026	20	2006	25	lgh	1 200 kr	43 000 kr
Injustering värme	2018			25	lgh	1 200 kr	43 000 kr
Värme undercentral							
Byte el-beredare	2031	25	2006	5	st	25 000 kr	180 000 kr
Byte värmepump	2031	25	2006	5	st	50 000 kr	359 000 kr
Byte varmvattenberedare	2031	25	2006	5	st	30 000 kr	216 000 kr
Ventilation							
Byte frånluftsfläktar undercentral	2031	25	2006	5	st	29 000 kr	208 000 kr
Byte kanallfläktar undercentral	2031	25	2006	5	st	3 000 kr	22 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2019	6	2014	1	omg	20 000 kr	29 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2024	18		25	lgh	1 800 kr	65 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Lägenhetsförråd							
Dammbindning golv	2018	5		85	m2	180 kr	22 000 kr
Lagning invändiga sprickor	2018			1	omg	6 000 kr	9 000 kr
Målning väggar och tak	2031	25	2006	85	m2	360 kr	44 000 kr
Soprum							
Montering avbärrarplank väggar	2018			10	m1	300 kr	4 000 kr
Undercentral							
Dammbindning golv	2018	5		45	m2	180 kr	12 000 kr
Målning väggar och tak	2031	25	2006	45	m2	360 kr	23 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Markytor							
Byte betongplattor	2036	30		55	m2	1 080 kr	85 000 kr
Byte brevlådor	2036	20		26	st	2 000 kr	75 000 kr
Byte skadad träpanel träskärmar	2017			1	omg	5 000 kr	7 000 kr
Justering avrinning betongmurar under trappor	2017			1	omg	15 000 kr	22 000 kr
Målning träpanel betongmurar	2017	8		63	m2	300 kr	27 000 kr
Målning träskärmar uteplatser	2017	8		52	m2	300 kr	22 000 kr
Omläggning asfalt	2036	30		410	m2	420 kr	248 000 kr
Omläggning marksten	2036	30		165	m1	300 kr	71 000 kr
Pågrusning grusgångar	2017	5		195	m2	90 kr	25 000 kr
Rivning växter träskärm uteplatser	2017			1	omg	2 000 kr	3 000 kr
Slamsugning brunnar	2017	5		2	st	550 kr	2 000 kr
Tvättning betongmurar	2017	8		23	m2	120 kr	4 000 kr
Sophus							
Byte krönplåt tak	2046	40		28	m1	600 kr	24 000 kr
Byte skadad trädörr sophus vid hus 110 E	2017			1	st	12 000 kr	17 000 kr
Byte takpapp	2036	30		30	m2	540 kr	23 000 kr
Målning dörr	2017	8		1	st	1 200 kr	2 000 kr
Målning dörrar	2025	8		2	st	1 200 kr	3 000 kr
Målning träpanel	2017	8		100	m2	300 kr	43 000 kr

Tak

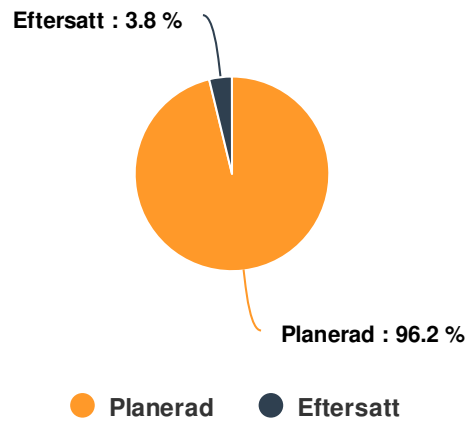
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Ospecificerat läge							
Byte krönplåt	2046	40	2006	240	m1	600 kr	207 000 kr
Byte linfäste och glidskydd	2036	30	2006	1	omg	11 000 kr	16 000 kr
Byte takpapp	2036	30	2006	700	m2	540 kr	543 000 kr
Byte tätskikt terrasser	2046	40	2006	300	m2	3 500 kr	1 509 000 kr

Ekonomisk Analys

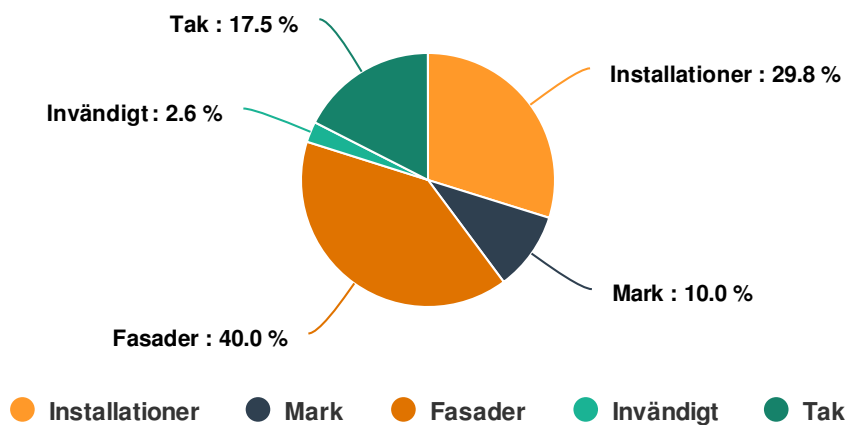
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	433 573 kr
Underhållskostnad BOA per år	281 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	-
Underhållskostnad baserat på status	Inkl (25%)

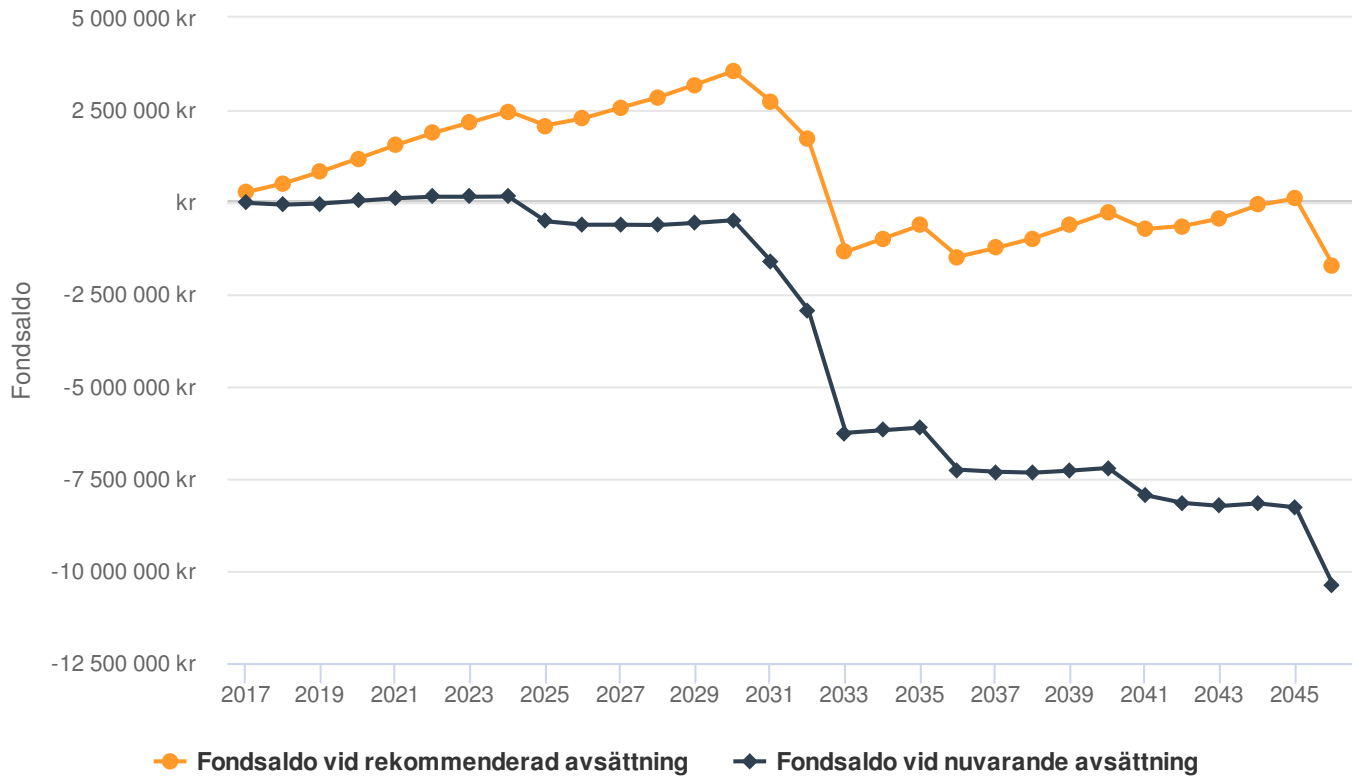
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	46 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	233 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	360 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	71 084 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	486 924 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