



UNDERHÅLLSPLAN

Åby Nordgård Samfällighetsförening
Mölndal

2021-09-30

© Sustend AB 2021

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna må bra i långa tider framöver. För att ni snabbt ska få bästa möjliga nytta av planen rekommenderar vi att ni inför rutiner för användande och uppdatering av underhållsplanen, så att det effektiva underhållsarbete ni startat kan fortsätta år efter år. Med hjälp av Planima kan ni själva enkelt flytta åtgärder och er kundansvarige står gärna till tjänst om ni behöver hjälp med att göra ändringar i planen.

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

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

UNDERHÅLLSPLANEN ÄR BARA BÖRJAN!

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

Sustend AB är sedan 2020 en del av Bredablickgruppen. Vårt nära samarbete med Bredablick Förvaltning möjliggör att ni via oss kan få hjälp med i stort sett allt ni kan behöva för att ta hand om er fastighet på bästa sätt. Vill ni höra mer om förvaltning, kontakta då Bredablick Förvaltning på info@bredablickgruppen.se.

ATT PROJEKTERA OCH UPPHANDLA

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

SUSTEND



Underhållsplan
Besiktningsrapporter
Byggtekniska utredningar
Radonkontroll
Projektledning
Projektering
Upphandling

BREDABLICK
FÖRVALTNING

Teknisk Förvaltning
Ekonomisk Förvaltning
Fastighetsskötsel
Drift
SBA

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING.....	2
OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN.....	3
INTRODUKTION	5
VAD SÄGER LAGEN?	8
ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ	9
DEL 1 - GUIDE	10
INFORMATION OM FASTIGHETEN	10
HISTORIK.....	11
BESIKTNINGSRAPPORT	12
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	29
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN.....	31
SLUTSATS.....	32



INTRODUKTION

En kort introduktion till underhållsplanering och den årliga arbetsprocessen.



DEL 1 - GUIDE

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



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

SAMMANFATTNING

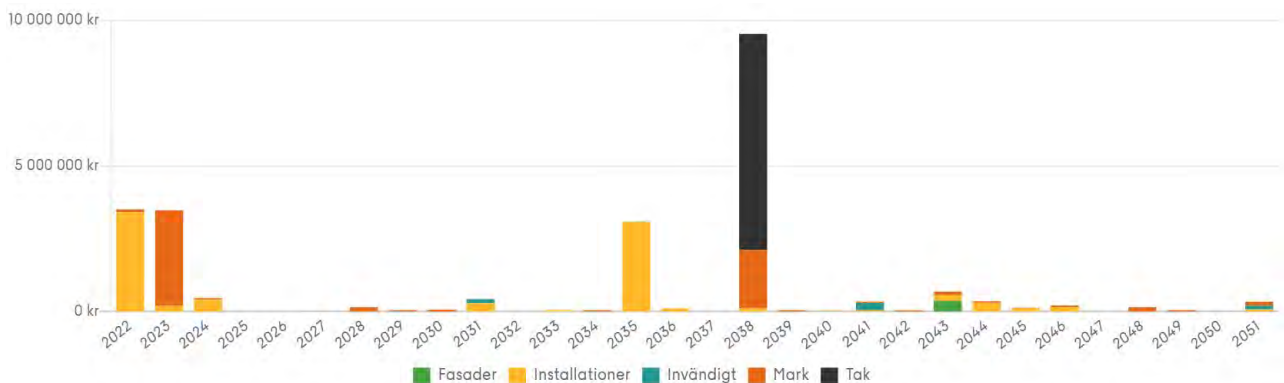
NUVARANDE STATUS



Samfälligheten är i generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag främst i form av kulvertar och asfalt 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

2022	Kulvertar
2023	Asfalt och garagetak

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år
782 000 kr

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN

Planen startar:	2022-01-01
Tidsomfattning:	30 år
Omfattning:	Samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet, indelat i: • Mark • Fasader • Tak • Invändigt (allmänna utrymmen) • Installationer
Kostnadsangivelser:	Uppskattade kostnader i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader*. Kostnaderna är exklusive indexuppräknig. Hänsyn till detta bör därför tas i budgetarbetet.

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

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

SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

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



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



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



Leverans - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas. Där är det enkelt att redigera, lägga till och ta bort samt analysera ekonomiska aspekter. Det är även möjligt att exportera planen till Excel eller PDF.



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

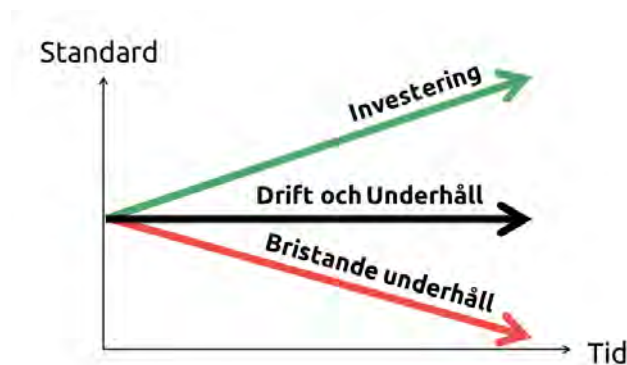


Uppföljning - Vi hör av oss för att säkerställa att ni är nöjda samt att ni kommit igång med planen. Om ni vill ändra något så ordnar vi det kostnadsfritt.

INTRODUKTION

VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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



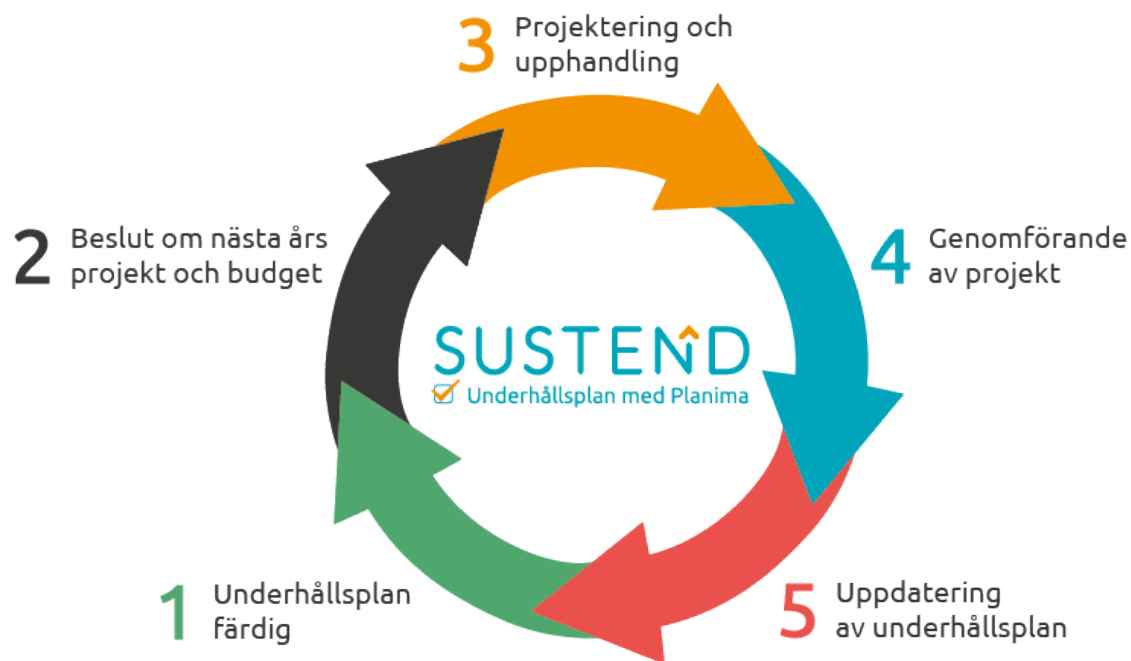
UNDERHÅLL: Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och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

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

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

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Utifrån planen beslutas om nästa års åtgärder. Projektering och upphandling av nästa års underhåll inleds innan årsskiftet. Upphandling av de stora projekten bör vara färdigställt under januari-februari. Projekten genomförs och följs upp så att alla erfarenheter kan läggas i planen. Slutligen uppdateras underhållsplanen utifrån de nya förutsättningarna och erfarenheterna.



VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. På så sätt säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Skapar **TRYGGHET** för ägare och hyresgäster

- 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.
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror.
- Säkerställer att ägaren 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 och rätt prioriteringar.
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid.
- Minskar andelen dyrt akut underhåll.
- Maximerar fastighetens värde över tid.
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Sustend Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt.

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat.
- Fokus på rätt sak: driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor.
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid.
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner.
- Nya personal kan snabbt sätta sig in i underhållsarbetet.
- Förvaltare, ekonomer, entreprenörer, fastighetsskötare, spekulanter, kreditgivare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Läs mer på vår hemsida:
[Sustend Underhållsplan](#)

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:

Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

" 19§ Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälig omfattning. En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, när gemensamhetsanläggningen

1. är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller

2. tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

I de fall som avses i andra stycket skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas. Lag (2003:629)."

Kommentar: Styrelser för samfälligheter i bostadsområden ska upprätta en underhållsplan som anger hur mycket medel som ska avsättas till underhåll och förnyelse.

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: Fastighetsägaren 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)

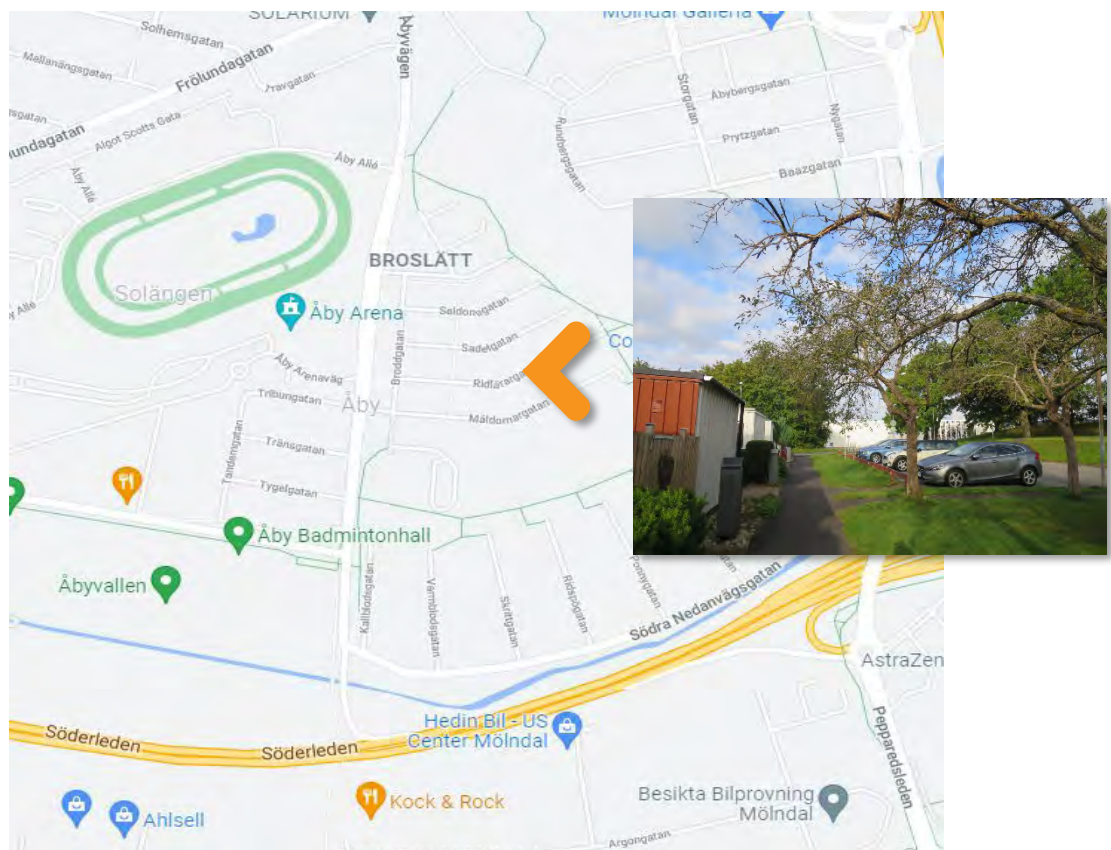
"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvudförfattningarna ska uppfyllas 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.

DEL 1 - GUIDE

Här beskrivs fastighetens olika delar och deras underhållsbehov. Besiktningsrapporten ger en tydlig bild av hur fastigheten mår och vad som behöver göras framöver. Kapitlet ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som återfinns i Del 2 - Underhållsplan.

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Ridläraren 1 m.fl.
Adress	Måldomargatan 2-8 m.fl., 431 62 Mölndal
Byggår	1975
Anslutna hushåll	147 st

KORT BESKRIVNING

Samfälligheten består utav Åby GA: 1-2 där 147 hushåll är anslutna. Gemensamhetsanläggningarna består bland annat av fjärrvärmeanläggningar, ledningar för kall- och varmvatten, spill- och dagvattenledningar, tak och takavvattning för radhuslängorna, parkeringar, garage samt gångvägar, planteringar och gräsytor inom området.

HISTORIK

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

År	Underhållsåtgärder
2007	Utbyte av garageportar
2008	Indragning av fiber i förening
2013	Omläggning av takpapp och plåtarbeten på tak
2017-2020	Omdränering av fastigheterna
2018-2019	Byte av avloppsstammar, 1½-planshusen
2020	Asfaltering gångbana Travtränargatan Utbyte av flaggstång Byte av armatur utanför källardörrar Måldomargatan
2021	Byte av takstosar samt reparation på tak av riskområde där det kan bli läckage Byte av källardörrar Måldomargatan Förbättring av ytskikt i källargångarna Måldomargatan Ny armatur i källargångarna Måldomargatan Renovering av 3 st sittgrupper som står på våra grönområden

BESIKTNINGSRAPPORT

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



MARK

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

MARKYTOR



Markytorna som samfälligheten förfogar över består främst utav gräs- och hårdgjorda ytor. Grönyttorna i form av planterade rabatter och gräsmattor har mer karaktären av löpande underhåll och tas därför inte med i denna underhållsplan. Anledningen är att de eventuella omplanteringar av buskar som görs är i de fall där enstaka exemplar dött. Sådant arbete sker oftast löpande. Vad gäller gräsmattorna kräver de sällan nysådd på större ytor. Istället är det oftast lite kompletteringssådd som behöver göras då och då, vilket också sker löpande.

Detta är med andra ord inget periodiskt underhåll som uppträder med jämna återkommande intervall på mer än ett år. Hänsyn bör tas till detta när budgetering av löpande underhåll görs för att inte dessa poster ska glömmas av.



Däremot har en summa för beskärning av träd tagits med då detta kan ses som periodiskt återkommande underhåll.



Asfaltsytorna vid garagen är i dåligt skick. Bindemedlet i asfalten har till stor del lösts upp och sprickbildningar samt hål börjar träda fram i större utsträckning. Omläggning av dessa ytor rekommenderas ske inom ett par år och noteras således i planen år 2023.



Asfaltsytan vid Travtränargatan är nyligen omlagd. Skicket är mycket gott och för denna gånggata är en livslängd bortåt 35 år rimlig att anta, vilket innebär att kommande omläggning hamnar bortanför planens sträckning.



Betongplattorna vid Travtränargatan är i dåligt skick där flertalet plattor hamnat ur läge samt att ett antal plattor spruckit. Byte av samtliga betongplattor sker rationellt ihop med att asfalten på intilliggande parkeringsytor läggs om år 2023. Därefter sker byte med ett intervall på 30 år.

PARKERINGAR



Asfalten på parkeringarna börjar bli gropig från belastning av bilarna. Utöver detta börjar sprickor framträda i viss utsträckning samt att växtlighet börjat krypa in på ytorna. Den sammantagna bedömningen är dock att asfalten på parkeringarna kan klara sig något år till innan byte behöver ske. Åtgärden noteras år 2023 och sker rationellt i samband med att asfalten framför garagen åtgärdas.



Linjemålningen till parkeringsplatserna är på många håll nästan helt borta. I samband med att asfalten läggs om målas de upp igen med linjemassa, som har betydligt längre livslängd än en sprayad linje samt ger avsevärt bättre synlighet. Åtgärden återkommer därefter med ett intervall på 15 år.



De avbärarräcken som finns framför parkeringarna är i varierande skick. På många ställen är räckena skadade och skeva. Delvis byte har skett på några ställen vilket ger ett varierat intryck. Framöver rekommenderas att ett samlat grepp tas och att samtliga räcken byts samtidigt. Byte görs rationellt ihop med att asfalten på parkeringarna läggs om, vilket inträffar år 2023.



De parkeringsskyltar som finns är i dåligt skick och synligheten är bristfällig. På de allra flesta parkeringarna är skylten borttagen men stolpen står kvar. Om skyltar inte behövs nu eller framöver rekommenderas att stolparna avlägsnas.

GARAGE



Garagen är klädda med stående träpanel. Skicket är till största delen gott. Panelen på gaveln mot öster på garaget vid Måldomargatan är dock ett undantag där rötskador finns som nu måste åtgärdas. Målning av samtlig panel på garagelängorna bedöms i övrigt behövas först år 2028. Åtgärden återkommer sedan med ett intervall på 10 år.



Garageportarna byttes år 2007 och uppvisar än ett gott skick, bortsett från enstaka mindre påkörningsskada. Livslängden på portarna är satt till 30 år.



Taken på garagebyggnaderna är klädda med profilerad plåt. Skicket är dåligt. Byte noteras i underhållsplanen år 2023. Plåten är sedan tidigare platsmålad, vilket nu inte är att rekommendera då det inte blir så långvarigt samt att kostnaden för en fullgod målningsbehandling i stort sett tangerar ett byte. Dessutom finns så pass mycket rostskador på taken att målning heller inte är lönt ur det perspektivet.

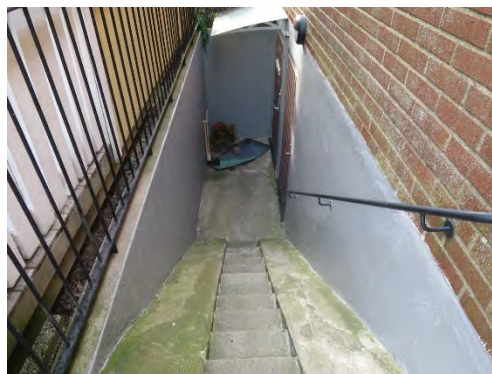


Invändigt i garagen är underhållsbehovet minimalt. Asfalten på marken är i gott skick. Denna läggs snarare om när garagen i sin helhet uppnått sin tekniska livslängd och byts ut. Detta behov bedöms inte inträffa inom de kommande 30 åren.

DRÄNERING

Omdränering kring samtliga huskroppar har nyligen utförts. Någon generell livslängd på dränering finns inte. Allt är beroende av en rad faktorer såsom markens beskaffenhet, lutningar, husets konstruktion och fuktbelastningen. Åtgärd inom de kommande 30 åren bedöms i detta fall inte vara behövligt varför åtgärd inte noteras i planen.

KÄLLARTRAPPOR



Källartrapporna är av obehandlad betong. Väggarna runtomkring är även de av betong, dock målade på vissa ställen. Skicket är varierande. I underhållsplanen förutsätts fortsatt målning där så är fallet och tvättning med jämna mellanrum där ytorna är obehandlade.



Trappor samt väggar uppvisar till viss del skador. Bedömd kostnad för lagning har lagts in i underhållsplanen år 2022.



Smidesräckena vid källartrapporna uppvisar ett begynnande målningsbehov. Åtgärden planeras år 2022 och återkommer sedan med ett intervall på åtta år.



Dörrarna är av äldre snitt och i dåligt skick. Byte av samtliga är sedan tidigare planerat och kommer ske inom kort, enligt uppgift från föreningen.



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.

PLÅT



Till samfälligheten hör även underhållsansvar för byggnadernas takavvattning. Detta innefattar bland annat hängrännor och stuprör. Dessa är av varmgalvaniserad (zinkbelagd) stålplåt som korrosionsskyddats med en polyester eller polyuretanförstärkt färg, så kallad HBP. De byttes högst troligen i samband med att taken renoverades år 2013, skicket är gott. Livslängden är 25 år. Målning av stuprören under den tiden är inte speciellt meningsfullt eftersom de rostar inifrån, där det är svårt att nå med en pensel. En målning är också bara marginellt billigare än att byta röret, vilket också talar emot målning.

TAK



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

TAKBELÄGGNINGAR



Taken är låglutande och täckta med papp. Så mycket papp är det numera dock inte, rättare sagt ingen alls eftersom dagens takpapp består av bärande glasfiberväv belagt med olika skikt av bitumenbaserade produkter samt stenkross på ytan. Benämningen papp hänger dock fortfarande med, vilket nästan är lite synd eftersom namnet inte ger ett så beständigt och bra intryck av materialet som det faktiskt är. Runt 25 år kan det nämligen förlöpa i ur och skur och brännande sol innan materialet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut. Samtliga tak lades om år 2013. Översyn och komplettering av pappen vid exempelvis genomföringar har nyligen gjorts. Bedömningen är att takpappen bör klara sig drygt 15 år till innan bytesbehov är aktuellt.

TAKSÄKERHET



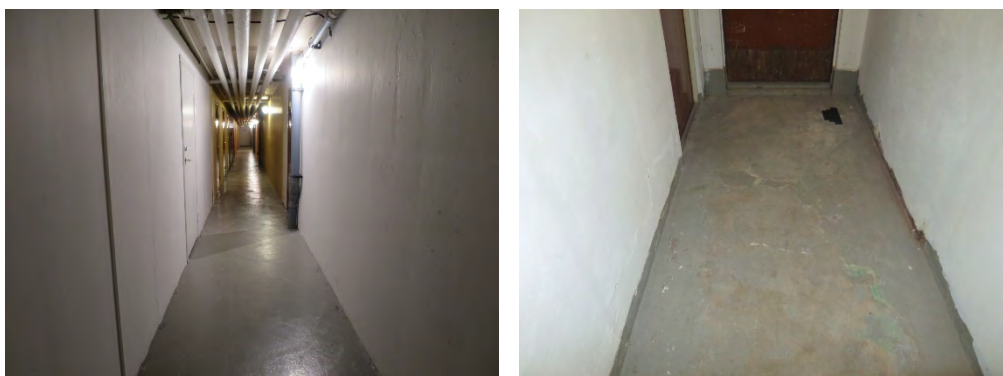
Taksäkerhetsanordningarna består utav glidskydd för lös stege samt livlinefästen, vilka monterats nyligen. Skicket är gott. Anordningarna byts rationellt tillsammans med takpappen framöver.



INVÄNDIGT

Inuti en fastighet finner man lägenheter, lokaler och ofta en uppsjö av olika utrymmen som inte är lika välbesökta, såsom förråd och vindar. I underhållsplanen ingår dock enbart de allmänna invändiga utrymmena.

KÄLLARKORRIDORER



Väggar och tak i källarkorridorerna på Måldomargatan är målade. Målning har nyligen utförts, skicket är således gott. Ett målningsintervall på 20 år anses lämpligt för dessa utrymmen. Källargolven är även de nyligen målade. Målade källargolv är inte alltid optimalt eftersom färgen fort slits ner vilket ger ett tråkigt intryck. Risk finns också att fel typ av färg används som inte låter betonggolvet andas och fukten stängs inne. Ett alternativ till fortsatt målning av golven är istället att de dammbinds. Då måste färgen dock först slipas bort. I underhållsplanen förutsätts därför fortsatt målning av golven.

FÖRENINGSLOKAL



Väggar och tak i föreningslokalen är målade, golvet klätt med en textilmatta. För väggar och tak planeras målning med ett intervall på 20 år. Textilmattan byts ut år 2031 och därefter med ett intervall på 20 år.

UNDERCENTRALER



Golven i undercentralerna är av obehandlad betong. För dessa föreslås en dammbindning. Det innebär att en färglös vätska svabbas ut på golvet. Vätskan ger en blank och fräsch yta, samtidigt som det binder det damm som annars släpper naturligt från betongen. Gällande de målade ytorna noteras ett målningsintervall på 30 år.

INSTALLATIONER



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

VÄRME



Fastigheterna värms med fjärrvärme. Ifrån undercentralerna leds värmen till varje radiator i vardera bostad. Värmecirkulationspumparna är tryckstyrda, vilket betyder att den anpassar värmebehovet och därmed både sparar energi och ökar komforten. Samtliga komponenter i undercentralen som är samfällighetens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris.

KULVERTAR



Ifrån de två undercentralerna finns kulvertar nedgrävda som förbinder samtliga fastigheter och förser dessa med värme och varmvatten. Kulvertsystemet är original och har således uppnått en ansevärd ålder. Läckage har förekommit och troligtvis kommer fortsatta läckage att uppdagas framöver och i värsta fall uppträda som större läckage med stora driftstopp som följd. Den långsiktiga lösningen och det mest rationella ur ett underhållsperspektiv är att börja planera för ett byte av kulvertar inom kort. Dessutom medför ett byte positiva följder i form av minskade energiförluster i systemet, då moderna kulvertar är betydligt bättre isolerade.

Åtgärd är inlagt i planen år 2022, eftersom detta är ett omfattande projekt rekommenderas att projektering inleds snarast så att utförandet hinns med under kommande år. I underhållsplanen ligger kostnad för ny kulvert inlagd och baseras på att den gamla befintliga kulverten pluggas igen. Under projekteringsstadiet inför åtgärden bestäms i detalj vart exakt den nya kulverten ska placeras.

Ett alternativ till fortsatt underhåll av kulverten är att låta distributören ta över anläggningen. Separata mindre fjärrvärmecentraler kopplas till varje bostad dit fjärrvärmen sedan levereras. De stora fördelarna med detta är att distributören bär ansvaret att leverera fjärrvärme till fastigheterna, vid eventuella avbrott eller läckage så är det distributören som får stå för kostnaderna och åtgärderna. Samfälligheten slipper således underhållskostnaderna för kulvertsystemet.

Värmeledningarna i källare och i kryputrymmen inom de olika fastigheterna byts ut i ett samlat grepp längre fram i tiden, år 2035.

VATTEN



Varm- och kallvattenledningarna är av koppar och är original. En genomsnittlig livslängd är 60 år. De kan också hålla olika länge beroende på vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bestämma den exakta livslängden. Samtidigt som ny kulvert installeras, byts rationellt även de markförlagda varm- och kallvattenledningar ut. Ledningarna i källare och i kryputrymmen inom de olika fastigheterna byts ut i samband med värmeledningarna år 2035.

AVLOPP



Avloppsstammarna är av plast. De avloppsledningar som samfälligheten ansvarar för har bytts ut för inte så länge sedan. Livslängden på rören är satt till 50 år, byte behöver inte noteras inom de kommande 30 åren.

Att underhållsspola spillvattenrören är en del av det planerade underhållet, åtgärden noteras med ett intervall på sju år med start år 2024. Underhållsspolning förlänger egentligen inte rören livslängd men det förebygger onödiga akuta stopp som i sin tur kan orsaka vattenskador i lägenheter eller utrymmen.

EL



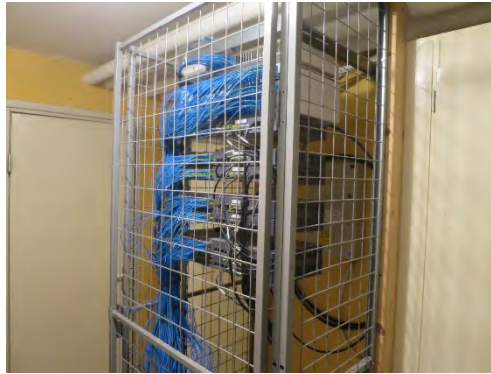
Elanläggningen som samfälligheten ansvarar för kommer inom kort att uppgraderas. Inga åtgärder därefter behöver noteras inom planens 30-åriga tidshorisont.



De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. Armaturerna har en livslängd på 20 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 fastigheterna. Det mest självklara blir att byta till nya armaturer av LED. Dessa är de mest energisnåla och kräver minst av den löpande förvaltningen, varför detta planeras.



Motorvärmarruttagen är av varierande typ och ålder. I underhållsplanen har två poster kring dessa noterats; byte äldre motorvärmare samt byte nyare motorvärmare. De äldre varianter föreslås bytas år 2023 och de nyare år 2033.

FIBER

Fiber drogs in till fastigheterna år 2008. Livslängden på fiberkablarna i sig är mycket lång och noteras därför inte i underhållsplanen. För den utrustning som sänder och tar emot ljussignalerna kan det komma att bli aktuellt med utbyte i takt med att överföringshastigheter och behov ökar. Detta är dock svårt att förutse samt att det anses som en investering varför inte detta heller noteras i underhållsplanen.

AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

I denna del sammanfattas alla aktuella underhållsåtgärder, d.v.s. åtgärder som är akuta eller eftersatta och bör genomföras omgående.

Av olika skäl, oftast ekonomiska, kan det vara svårt att genomföra allt aktuellt underhåll direkt. För fastigheter med stort aktuellt underhållsbehov har åtgärderna därför samordnats i projekt. På så vis kan ni klara av det som är mest akut först och samtidigt samordna underhållet så att ni sparar pengar och arbetar så effektivt som möjligt.

Ingen projektindelning görs om det aktuella underhållet är litet, eller om det finns tydliga fördelar med att hantera allt under ett och samma år.

PROJEKTFÖRSLAG

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

2022 – KULVERTAR

Omfattning	Byte värmekulvert.
Motivering	Kulvertsystemet är original och har således uppnått en anseelig ålder. Läckage har förekommit och troligtvis kommer fortsatta läckage att uppdagas framöver och i värsta fall uppträda som större läckage med stora driftstopp som följd. I samband med att kulvertsystemet ersätts, byts även de markförlagda vattenledningarna och placeras med fördel längs med ny kulvert.

2023 – ASFALT OCH GARAGETAK

Omfattning	Omläggning asfalt parkeringar och framför garage. Byte profilerad plåt tak garage.
Motivering	Asfalten vid parkeringarna och framför garagen är slitna med sprickor och ojämnheter generellt, samt potthål. I detta års projekt planeras ett samlat grepp för samtliga asfalterade ytor. I samband med denna åtgärd byts kantstenar av betong, avbärarräcken samt vägskyltar ut. Den profilerade plåten på garagens tak är i dåligt skick och planeras för byte som en del av detta projekt.

SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL*

5 728 000 kr

* Se Del 2 - Underhållsplan för detaljer

EKONOMI

HUR SKA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA FINANSIERAS?

Er underhållsplan innehåller budgeterade kostnader i hög detaljnivå och under lång tid framöver vilket gör det lätt att planera i god tid för kommande kostnader. När planen är färdig börjar ofta den ekonomiska diskussionen, och där vill vi passa på att ge lite tips!

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

Förenklat finns det två olika perspektiv att se på kostnaderna i underhållsplanen: kassaflöde eller redovisning. När vi pratar kassaflöde så innebär det verkliga pengar d.v.s. pengar som flödar in ut och från era konton. Redovisning innebär de siffror som ni hittar i er årsredovisning. När vi pratar redovisning så är kopplingen till verkliga pengar ibland inte så tydlig. Exempelvis så innebär inte begreppet "avsättning till underhållsfond" att ni nödvändigtvis sätter in pengar i en fond eller på ett konto. Ni kan ha mycket pengar i er underhållsfond i redovisningens värld, men det behöver inte betyda att ni har verkliga pengar att betala kommande underhåll med. Inte heller avskrivningar har en tydlig koppling till faktiska pengar.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

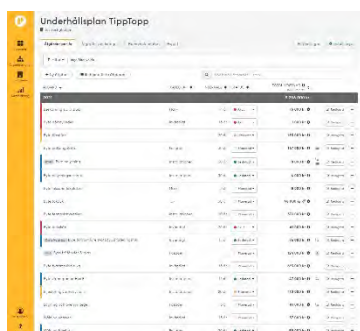
I underhållsplanen pratar vi kassaflöde. Underhållsåtgärderna kommer att kosta verkliga pengar som måste finnas tillgängliga när det är dags för genomförande. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att ta upp nya lån, eller en kombination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

VEM SKA NI VÄNDA ER TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

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

DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

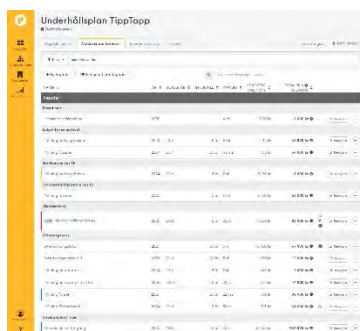
Underhållsplanering ska vara enkelt! Därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. Där kan ni själva ändra i planen och testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.



Åtgärd	Kategori	Läge	Estimerad kostnad
Byta glödlampor	Elektrisk	101	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	102	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	103	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	104	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	105	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	106	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	107	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	108	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	109	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	110	1000

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/ KOSTNADER PER ÅR

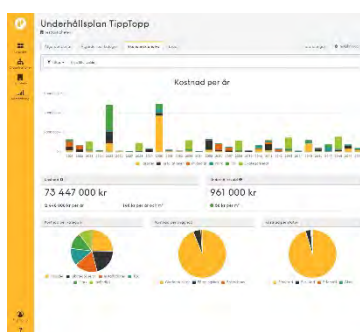
Denna vy är en checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här kan ni lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras automatiskt och i realtid så att ni direkt ser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



Åtgärd	Kategori	Läge	Estimerad kostnad
Byta glödlampor	Elektrisk	101	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	102	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	103	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	104	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	105	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	106	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	107	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	108	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	109	1000
Byta glödlampor	Elektrisk	110	1000

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER KATEGORI

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



EKONOMISK ANALYS

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

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

SLUTSATS

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

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

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

SUSTEND AB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

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



Andreas Engberg



Underhållsplan

År 2022 till 2051

Åby Nordgård Samfällighetsförening

Åby GA: 1-2

Datum för utskrift: 2021-09-30

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	18
Ekonomisk analys	23

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Åby Nordgård Samfällighetsförening
Startår	2022
Slutår	2051
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig uppräknings (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2022 - 2051 • Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Åby GA: 1-2

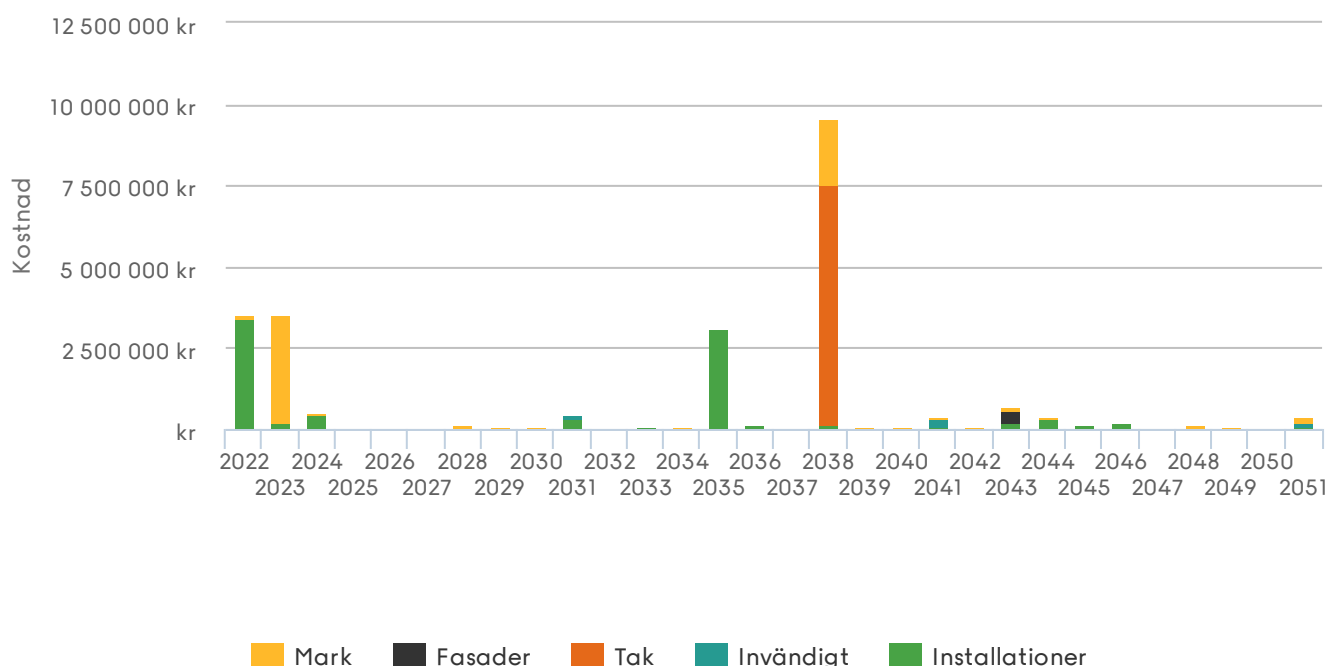


Adress	Måldomargatan 2-8 m.fl. 431 62 Mölndal
Byggår	1975

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte markförlagda vattenledningar	Installationer	Vatten & avlopp (GA:1)	60 år	Planerad	1 265 000 kr
Byte värmekulvert	Installationer	Kulvertar (GA:1)	60 år	Eftersatt	2 151 000 kr
Lagning betong murar och trappsteg	Mark	Källartrappor (GA:2)	20 år	Eftersatt	35 000 kr
Målning källarvägg sockel måldomargatan 8A,4H, 4A, 2G ,2A	Mark	Källartrappor (GA:2)	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning smidesräcken	Mark	Källartrappor (GA:2)	8 år	Eftersatt	58 000 kr
Tvättning källarmurar	Mark	Källartrappor (GA:2)	5 år	Eftersatt	5 000 kr

3 515 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte avbärräcke	Mark	Parkeringar (GA:1)	20 år	Eftersatt	119 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Gångbana travtränargatan (GA:1)	30 år	Eftersatt	36 000 kr
Byte kantstenar	Mark	Parkeringar (GA:1)	30 år	Eftersatt	349 000 kr
Byte motorvärmare äldre	Installationer	El (GA:1)	20 år	Eftersatt	203 000 kr
Byte profilerad plåt tak	Mark	Garage (GA:1)	30 år	Eftersatt	428 000 kr
Byte vägskyltar	Mark	Parkeringar (GA:1)	30 år	Eftersatt	14 000 kr
Linjemålning p-platser	Mark	Parkeringar (GA:1)	15 år	Eftersatt	124 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Parkeringar (GA:1)	30 år	Eftersatt	1 727 000 kr
Omläggning asfalt framför garage	Mark	Garage (GA:1)	30 år	Eftersatt	480 000 kr
					3 481 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Generellt (GA:1)	5 år	Planerad	50 000 kr
Byte belysning till LED invändigt garage	Installationer	El (GA:1)	20 år	Planerad	173 000 kr
Byte belysning till LED källarkorridorer	Installationer	El (GA:2)	20 år	Planerad	132 000 kr
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp (GA:1)	7 år	Planerad	108 000 kr
					463 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Tvättning källarmurar	Mark	Källartrappor (GA:2)	5 år	Planerad	5 000 kr
					5 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning träpanel	Mark	Garage (GA:1)	10 år	Planerad	151 000 kr

151 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Generellt (GA:1)	5 år	Planerad	50 000 kr

50 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning källarmurar och sockel måldomargatan 6G	Mark	Källartrappor (GA:2)	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning källarvägg sockel 8E, 6A	Mark	Källartrappor (GA:2)	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning smidesräcken	Mark	Källartrappor (GA:2)	8 år	Planerad	58 000 kr

69 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED föreningslokal	Installationer	El (GA:2)	20 år	Planerad	6 000 kr
Byte belysning till LED undercentraler	Installationer	El (GA:2)	20 år	Planerad	17 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentraler (GA:1)	15 år	Planerad	72 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentraler (GA:1)	15 år	Planerad	58 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentraler (GA:1)	15 år	Planerad	26 000 kr
Byte textilmatta golv	Invändigt	Föreningslokal (GA:1)	20 år	Planerad	12 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral måldomargatan 6 (GA:1)	10 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral måldomargatan 4 (GA:1)	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källarkorridorer (GA:2)	10 år	Planerad	99 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Föreningslokal (GA:1)	20 år	Planerad	9 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral måldomargatan 4 (GA:1)	30 år	Planerad	9 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral måldomargatan 6 (GA:1)	30 år	Planerad	9 000 kr
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp (GA:1)	7 år	Planerad	108 000 kr

431 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning källarvägg sockel måldomargatan 8A,4H, 4A, 2G ,2A	Mark	Källartrappor (GA:2)	10 år	Planerad	3 000 kr
Tvättning källarmurar	Mark	Källartrappor (GA:2)	5 år	Planerad	5 000 kr
					8 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte motorvärmare nyare	Installationer	El (GA:1)	20 år	Planerad	52 000 kr
					52 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Generellt (GA:1)	5 år	Planerad	50 000 kr
					50 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte värmeledningar i källare och inom huskroppar	Installationer	Värme generellt (GA:1)	80 år	Planerad	2 018 000 kr
Byte vattenledningar i källare och inom huskroppar	Installationer	Vatten & avlopp (GA:1)	60 år	Planerad	1 087 000 kr
					3 105 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte dränpumpar	Installationer	Vatten & avlopp (GA:1)	15 år	Planerad	52 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentraler (GA:1)	20 år	Planerad	58 000 kr
					109 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Tvättning källarmurar	Mark	Källartrappor (GA:2)	5 år	Planerad	5 000 kr
					5 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte garageportar	Mark	Garage (GA:1)	30 år	Planerad	1 553 000 kr
Byte hängrännor	Tak	Bostadshus (GA:1)	25 år	Planerad	1 545 000 kr
Byte hängrännor	Mark	Garage (GA:1)	30 år	Planerad	111 000 kr
Byte stuprör	Mark	Garage (GA:1)	30 år	Planerad	14 000 kr
Linjemålning p-platser	Mark	Parkeringar (GA:1)	15 år	Planerad	124 000 kr
Målning smidesräcken	Mark	Källartrappor (GA:2)	8 år	Planerad	58 000 kr
Målning träpanel	Mark	Garage (GA:1)	10 år	Planerad	151 000 kr
Omläggning takpapp	Tak	Bostadshus (GA:1)	25 år	Planerad	5 887 000 kr
Underhållsspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp (GA:1)	7 år	Planerad	108 000 kr
					9 550 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Generellt (GA:1)	5 år	Planerad	50 000 kr

50 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte fasadbelysning LED källartrappor	Installationer	El (GA:2)	20 år	Planerad	23 000 kr
Målning källarmurar och sockel måldomargatan 6G	Mark	Källartrappor (GA:2)	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning källarvägg sockel 8E, 6A	Mark	Källartrappor (GA:2)	10 år	Planerad	7 000 kr

35 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte avluftare UC Måldomarg 4	Installationer	Värme undercentraler (GA:1)	25 år	Planerad	43 000 kr
Byte fasta bord	Mark	Generellt (GA:1)	20 år	Planerad	17 000 kr
Byte fasta sittbänkar	Mark	Generellt (GA:1)	20 år	Planerad	26 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral måldomargatan 4 (GA:1)	10 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral måldomargatan 6 (GA:1)	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källarkorridorer (GA:2)	10 år	Planerad	99 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källarkorridorer (GA:2)	20 år	Planerad	149 000 kr

343 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lagning betong murar och trappsteg	Mark	Källartrappor (GA:2)	20 år	Planerad	35 000 kr
Målning källarvägg sockel måldomargatan 8A,4H, 4A, 2G ,2A	Mark	Källartrappor (GA:2)	10 år	Planerad	3 000 kr
Tvättning källarmurar	Mark	Källartrappor (GA:2)	5 år	Planerad	5 000 kr

42 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte avbärräcke	Mark	Parkeringsgarage (GA:1)	20 år	Planerad	119 000 kr
Byte motorvärmare äldre	Installationer	El (GA:1)	20 år	Planerad	203 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus (GA:1)	25 år	Planerad	367 000 kr

688 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Generellt (GA:1)	5 år	Planerad	50 000 kr
Byte belysning till LED invändigt garage	Installationer	El (GA:1)	20 år	Planerad	173 000 kr
Byte belysning till LED källarkorridorer	Installationer	El (GA:2)	20 år	Planerad	132 000 kr

355 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte flaggstång	Mark	Generellt (GA:1)	25 år	Planerad	26 000 kr
Underhållspolning avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp (GA:1)	7 år	Planerad	108 000 kr

134 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentraler (GA:1)	15 år	Planerad	72 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentraler (GA:1)	15 år	Planerad	58 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentraler (GA:1)	15 år	Planerad	26 000 kr
Målning smidesräcken	Mark	Källartrappor (GA:2)	8 år	Planerad	58 000 kr

213 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Tvättning källarmurar	Mark	Källartrappor (GA:2)	5 år	Planerad	5 000 kr

5 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning träpanel	Mark	Garage (GA:1)	10 år	Planerad	151 000 kr

151 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Generellt (GA:1)	5 år	Planerad	50 000 kr

50 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning källarmurar och sockel måldomargatan 6G	Mark	Källartrappor (GA:2)	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning källarvägg sockel 8E, 6A	Mark	Källartrappor (GA:2)	10 år	Planerad	7 000 kr

12 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED föreningslokal	Installationer	El (GA:2)	20 år	Planerad	6 000 kr
Byte belysning till LED undercentraler	Installationer	El (GA:2)	20 år	Planerad	17 000 kr
Byte dränpumpar	Installationer	Vatten & avlopp (GA:1)	15 år	Planerad	52 000 kr
Byte källardörrar	Mark	Källartrappor (GA:2)	30 år	Planerad	138 000 kr
Byte textilmatta golv	Invändigt	Föreningslokal (GA:1)	20 år	Planerad	12 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral måldomargatan 6 (GA:1)	10 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral måldomargatan 4 (GA:1)	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källarkorridorer (GA:2)	10 år	Planerad	99 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Föreningslokal (GA:1)	20 år	Planerad	9 000 kr

341 000 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
Bostadshus (GA:1)							
Byte stuprör	2043	25 år		510	m1	500 kr	367 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El (GA:2)							
Byte belysning till LED föreningslokal	2031	20 år		2	st	2 000 kr	6 000 kr
Byte belysning till LED källarkorridorer	2024	20 år		46	st	2 000 kr	132 000 kr
Byte belysning till LED undercentraler	2031	20 år		6	st	2 000 kr	17 000 kr
Byte fasadbelysning LED källartrappor	2040	20 år	2020	8	st	2 000 kr	23 000 kr
El (GA:1)							
Byte belysning till LED invändigt garage	2024	20 år		60	st	2 000 kr	173 000 kr
Byte motorvärmare äldre	2023	20 år		47	st	3 000 kr	203 000 kr
Byte motorvärmare nyare	2033	20 år		12	st	3 000 kr	52 000 kr
Kulvertar (GA:1)							
Byte värmekulvert	2022	60 år		440	m1	3 400 kr	2 151 000 kr
Värme generellt (GA:1)							
Byte värmeledningar i källare och inom huskroppar	2035	80 år		1080	m1	1 300 kr	2 018 000 kr
Värme undercentraler (GA:1)							
Byte avluftare UC Måldomarg 4	2041	25 år	2016	1	st	30 000 kr	43 000 kr
Byte cirkulationspump värme	2031	15 år	2016	2	st	25 000 kr	72 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	2031	15 år	2016	2	st	20 000 kr	58 000 kr
Byte reglerventiler	2031	15 år	2016	4	st	4 500 kr	26 000 kr
Uppgradering styrning	2036	20 år	2016	2	st	20 000 kr	58 000 kr
Vatten & avlopp (GA:1)							
Byte dränpumpar	2036	15 år	2021	2	st	18 000 kr	52 000 kr
Byte markförlagda vattenledningar	2022	60 år		440	m1	2 000 kr	1 265 000 kr
Byte vattenledningar i källare och inom huskroppar	2035	60 år		1080	m1	700 kr	1 087 000 kr
Underhållsspolning avloppsstammar	2024	7 år		1	omg	75 000 kr	108 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Föreningslokal (GA:1)							
Byte textilmatta golv	2031	20 år		20	m2	400 kr	12 000 kr
Målning väggar och tak	2031	20 år		20	m2	300 kr	9 000 kr
Källarkorridorer (GA:2)							
Målning golv	2031	10 år	2021	345	m2	200 kr	99 000 kr
Målning väggar och tak	2041	20 år	2021	345	m2	300 kr	149 000 kr
Undercentral måldomargatan 4 (GA:1)							
Dammbindning golv	2031	10 år		20	m2	150 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2031	30 år		20	m2	300 kr	9 000 kr
Undercentral måldomargatan 6 (GA:1)							
Dammbindning golv	2031	10 år		20	m2	150 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2031	30 år		20	m2	300 kr	9 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Gångbana travtränargatan (GA:1)							
Byte betongplattor	2023	30 år		28	m2	900 kr	36 000 kr
Garage (GA:1)							
Byte garageportar	2038	30 år	2007	60	st	18 000 kr	1 553 000 kr
Byte hänggrännor	2038	30 år		154	m1	500 kr	111 000 kr
Byte profilerad plåt tak	2023	30 år		850	m2	350 kr	428 000 kr
Byte stuprör	2038	30 år		20	m1	500 kr	14 000 kr
Målning träpanel	2028	10 år		420	m2	250 kr	151 000 kr
Omläggning asfalt framför garage	2023	30 år		955	m2	350 kr	480 000 kr
Generellt (GA:1)							
Beskärning träd	2024	5 år		1	omg	35 000 kr	50 000 kr
Byte fasta bord	2041	20 år	2021	3	st	4 000 kr	17 000 kr
Byte fasta sittbänkar	2041	20 år	2021	6	st	3 000 kr	26 000 kr
Byte flaggstång	2045	25 år	2020	1	st	18 000 kr	26 000 kr
Källartrappor (GA:2)							
Byte källardörrar	2051	30 år	2021	8	st	12 000 kr	138 000 kr
Lagning betong murar och trappsteg	2022	20 år		8	st	3 000 kr	35 000 kr
Målning källarmurar och sockel måldomargatan 6G	2030	10 år		15	m2	200 kr	4 000 kr
Målning källarvägg sockel 8E, 6A	2030	10 år		25	m2	200 kr	7 000 kr
Målning källarvägg sockel måldomargatan 8A,4H, 4A, 2G ,2A	2022	10 år		10	m2	200 kr	3 000 kr
Målning smidesräcken	2022	8 år		80	m1	500 kr	58 000 kr
Tvättning källarmurar	2022	5 år		70	m2	50 kr	5 000 kr
Parkeringar (GA:1)							
Byte avbärräcke	2023	20 år		550	m1	150 kr	119 000 kr
Byte kantstenar	2023	30 år		810	m1	300 kr	349 000 kr
Byte vägskyltar	2023	30 år		5	st	2 000 kr	14 000 kr
Linjemålning p-platser	2023	15 år		216	st	400 kr	124 000 kr
Omläggning asfalt	2023	30 år		3433	m2	350 kr	1 727 000 kr

Tak

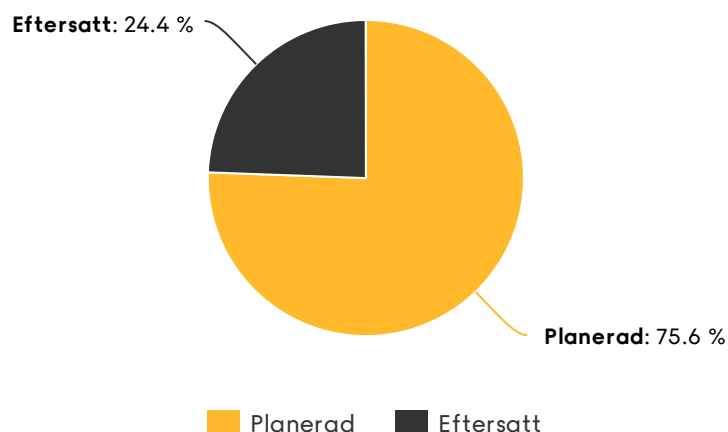
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus (GA:1)							
Byte hängrännor	2038	25 år		2150	m1	500 kr	1 545 000 kr
Omläggning takpapp	2038	25 år	2013	11700	m2	350 kr	5 887 000 kr

Ekonomisk analys

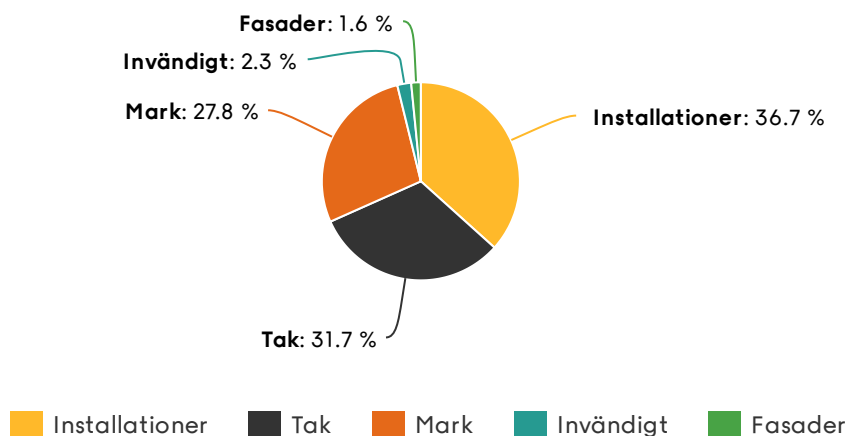
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	23 462 588 kr
Kostnad per år	782 086 kr
Kostnad per år och m ²	-
Underhållsskuld	5 728 294 kr
Underhållsskuld per m ²	-

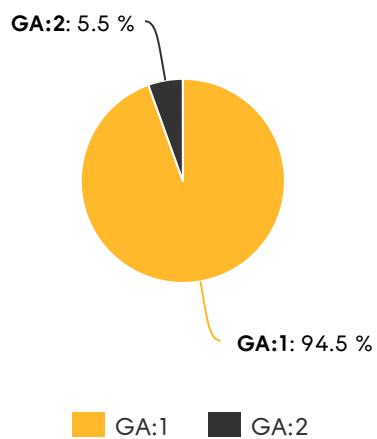
Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier



Kostnad baserat på byggnad



SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors hem, arbetsplatser och investeringar. De är avgörande för samhällsfunktioner som skola, sjukvård och räddningstjänst. De fastigheter som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som i framtiden. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så liten inverkan på miljö och klimat som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att ta hand om och utveckla fastigheter på ett hållbart sätt.

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

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

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

