



Brf Hökboet

Stockholm

2020-10-16

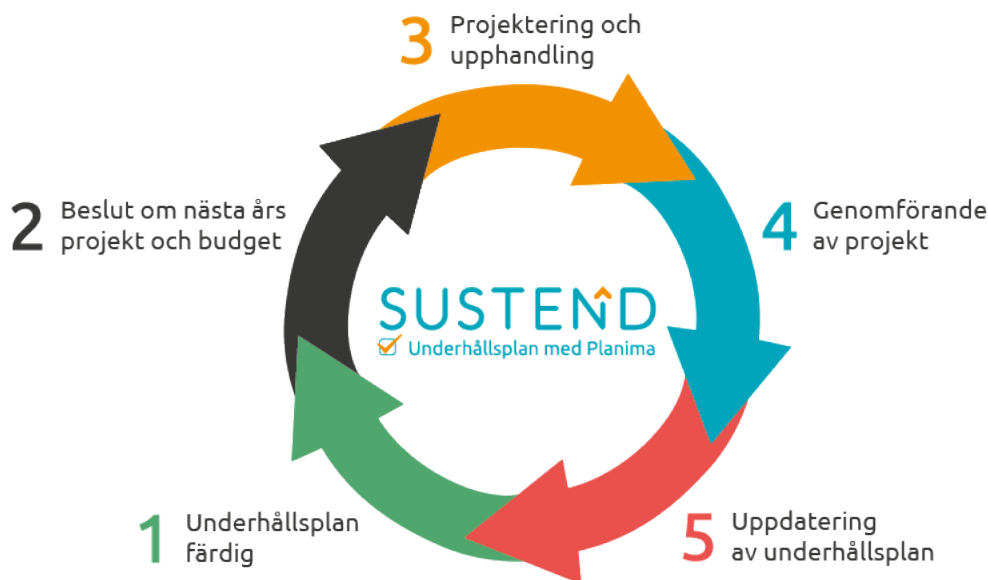
www.sustend.se
© Sustend AB 2020

Arbeta framgångsrikt med Sustend Underhållsplan!

DIREKT NÄR NI FÅTT UNDERHÅLLSPLANEN

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

VARJE ÅR



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

SAMMANFATTNING

Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

NUVARANDE STATUS



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

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

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2021	Vindsprojekt
2022	OVK
2023	Fasader

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år

923 000 kr

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.....	45
EKONOMI.....	47
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	48
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR	48
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	48
EKONOMISK ANALYS	48
SLUTSATS.....	49



INTRODUKTION

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



DEL 1 - GUIDE

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



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

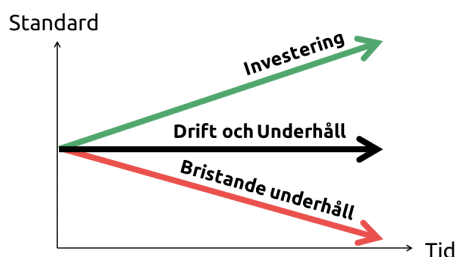
Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

INTRODUKTION

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

BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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



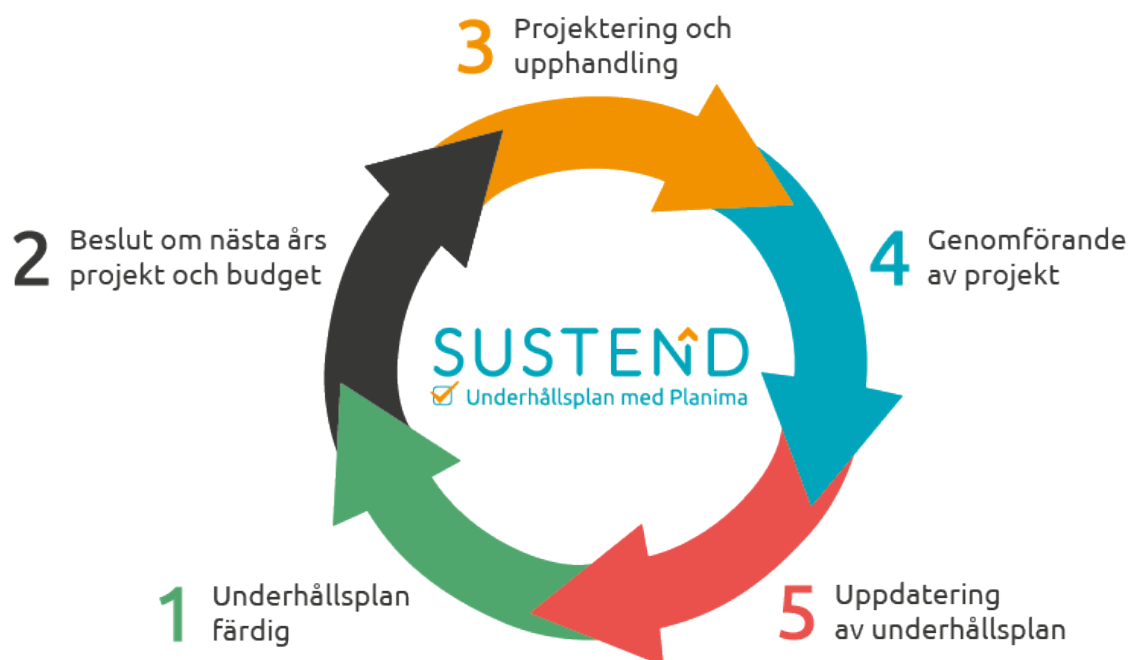
UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: det är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

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

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

EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

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



DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

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

VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg. För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. För detta finns 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. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. Genom att arbeta med Planima säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i 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 avsätas 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. 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 om så önskas.



Presentation - Byggkonsulten som ansvarar för er plan kommer att presentera planen, svara på frågor och hjälpa 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 september månad 2020. Planen startar 2021-01-01 och sträcker sig 50 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

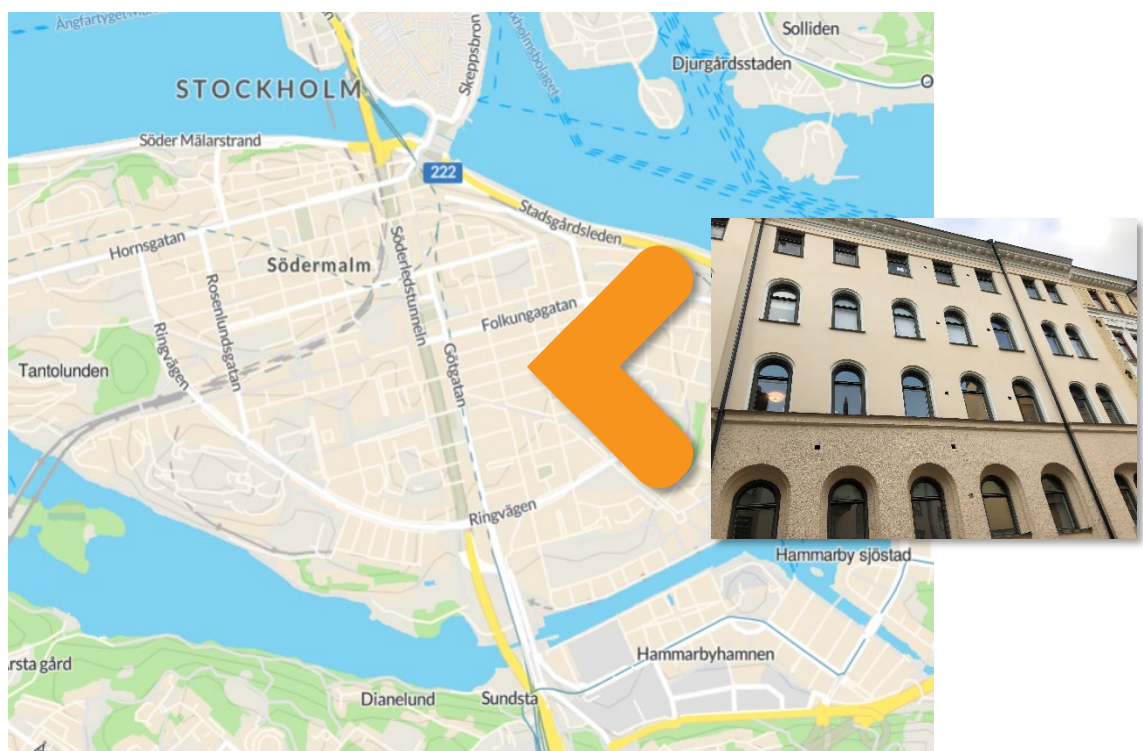
Priserna i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader. Detta är ett påslag som görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras såsom projektering, projektledning och besiktningar. Kostnader i planen är inte indexuppräknade, hänsyn till detta bör därför tas i budgetarbetet.

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	Höken 15, höken 16 och Höken 19		
Adress	Bondegatan 1B-G, 116 23 Stockholm		
Byggår	1885–1910	Ombyggnadsår	1973–1976
Antal lägenheter	64 st	Total boarea (BOA)	3 637 m ²
Antal lokaler	7 st	Total lokalarea (LOA)	1 260 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheterna består av tre sammanbyggda bostadshus och två innergårdar.

Grund	Grundmurar på berg eller friktionsmark
Stomme	Tegel Bjälklag av järnbalkar och träbalkar
Fasader	Puts
Tak	Bandtäckning av plåt
Ventilation	Självdrag (S)
Värme	Vattenburen fjärrvärme Direktverkande el
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast och gjutjärn Varm- och kallvattenledningar av koppar
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

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

Arkitekt	F. Göransson och B. Ödberg Adolf Emil Melander
-----------------	---

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
2010	Stambyte
2016	Trapphusrenovering
2020	Renovering av bjälklag och innergårdar

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 trivsam miljö för dem som vill njuta av den friska luften.

MARKYTOR



Markytorna består av föreningens två innergårdar. Ytorna består till största delen av hårdgjorda ytor i form av stensättning. Även grusade och planterade ytor förekommer.



De planterade ytorna sköts som en del av det löpande underhållet och tas således inte med i denna underhållsplan som rör det planerade underhållet för föreningen.



Däremot har en summa för beskärning av trädet på innergården mellan hus B och C tagits med då detta kan ses som periodiskt återkommande underhåll. Trädet har växt till sig oräntligt och visar sina majestätiska drag med trädkronan. Det negativa med detta är att det bidrar med ökad fuktbelastning på närliggande fasader. Även rötterna växer till sig under marken och kan skada dagvattenledningar med mera. Detta kan avhjälpas genom att trädet beskärs med jämna mellanrum, vilket bör utföras av en arborist som har gedigen kunskap inom trädbeskärning. Vart femte år kan det vara rimligt att utföra beskärning av trädet.

GÅRDAR



Mellan hus B och C finns en mindre innergård och mellan hus D-G finns en större. De båda innergårdarna har under 2020 renoverats med nytt tätskikt och nya bjälklag. Skicket är utifrån den okulära besiktningen mycket gott.

Tätskiktet fyller en viktig funktion för att förhindra att vatten läcker 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 generellt är mycket mer omfattande och dyra att åtgärda. Byte av tätskiktet är ett stort och kostsamt arbete som det gäller att ta höjd för i god tid. Innan ett sådant omfattande projekt inleds kan det också vara bra att låta utföra en noggrann förstudie. Den ska kunna svara på om ett mer grundläggande arbete än bara byte av tätskikt, och de material som ligger ovan, behöver utföras. I många fall upptäcks nämligen betydande skador på de bärande funktionerna i bjälklaget, något som ändrar kostnadsbilden markant. Rekommendationen är därför att ha så god insikt som möjligt innan första spadtaget tas.



Gångarna på innergårdarna är belagda med smågatsten. Skicket är gott. Stenen i sig håller i princip hur länge som helst men kan på grund av sättningar röra på sig. Efter ungefär 20 år planeras därför för justering av gatstenarna och omsättning sker sedan i samband med att tätskiktet läggs om efter 40 år.



En del ytor på innergårdarna består av grus. Ungefär vart femte år bedöms dessa ytor vara i behov av justering och pågrusning för att bibehålla ett gott skick.



Betongtrappan på den stora innergården är i gott skick. Det är svårt att förutse att eventuella lagningar kommer att behöva ske och när, av den anledningen anses det istället skötas som en del av det löpande underhållet. Istället planeras det för omgjutning av hela trappan i samband med att tätskiktet läggs om.



De olika rabatterna inramas av rosttrög stålplåt i så kallat cortenstål. Detta material är framtaget för att snabbt bygga upp och bibehålla en rostig yta som skyddar det underliggande stålet, därför ska det inte målas. Inget övrigt underhåll krävs av denna konstruktion. Byte läggs in längre fram i planen.



Ljustakerna på innergården vid hus D-G är helt nya och i gott skick. De fyller ingen funktion i form av ljusinsläpp till underliggande lokal utan utgör endast utsmyckning på gården. Det är dock viktigt att dessa tas om hand för att bibehålla ett gott skick och förhindra att plåten rostar. Efter 15 år planeras målning av plåten första gången och sedan återkommer målningens behovet vart tionde år innan hela ljustakerna byts ut efter 40 år.



På den stora innergården finns också två fläkthuvor som ventilerar ut luft från underliggande lokaler. Målning planeras även av dessa i samband med målning av ljustakerna. Byte sker efter 40 år.

DRÄNERING

Någon generell livslängd på dränering finns inte. Det förekommer allt från nästan nya hus som behöver dräneras om, till hundra år gamla byggnader som aldrig behövt röra sitt dräneringssystem. Allt är beroende av en rad faktorer såsom markens beskaffenhet, lutningar, husets konstruktion och fuktbelastningen. Av dessa anledningar kan inte sägas att en byggnad vid något tillfälle måste omdräneras. Därför läggs denna åtgärd inte heller in i underhållsplanen eftersom det inte finns tydliga indikationer på ett sådant behov.

ÖVRIGA DETALJER



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

Gatufasad



Fasaderna ut mot gatan är putsade och har en del vackra utsmyckningar som bevarats. Till största delen är det slätputs men även spritputs förekommer. Skicket är fint. Utöver det rent estetiskt tilltalande med målad puts så skyddar färgen även fasaderna mot en alltför hög fuktbelastning vilket kan leda till kostsamma frostsprängningar. Målning är således en viktig åtgärd för att vidmakthålla putsfasaders livslängd. Putsfasaden är dock bra ur underhållssynpunkt då målningsintervallen är långa. 20 år i ur och skur kan förflyta mellan varje målning. Målning av putsen ut mot gatan planeras in i underhållsplanen till år 2033.



Ett flertal skador kan observeras på de putsade fasaderna, främst i anslutning till där skyltar har suttit. Lagning av dessa behöver ske innan målning av putsfasaderna år 2033, för att inte väta ska kunna tränga in och orsaka frostsprängning med större skador som följd. Det bedöms dock inte som akut vilket gör att lagning planeras först till år 2023, för att kunna samköras med andra åtgärder på gatufasaderna. I Del 2 av underhållsplanen redovisas bedömd kostnad för lagning utifrån den okulära besiktning som gjorts vid framtagandet av denna

underhållsplan. Det är dock viktigt att klargöra att det kan finnas områden där putsen har släppts från underlaget, så kallad bomputs, vilket inte går att se med blotta ögat. Kostnaden för lagning kan därför bli högre än den som finns redovisad i underhållsplanen.

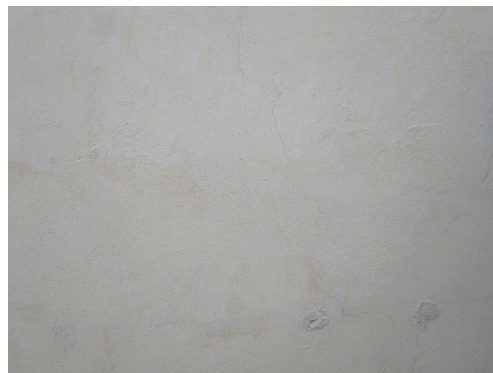
Gårdsfasader



Gårdsfasaden på hus B-C är i mycket fint skick. Det saknas information om när fasaderna senast ska ha målats eller om de har målats vid olika tillfällen. Utifrån den okulära besiktningen är denna fasad i bäst skick. Målning planeras därför först år 2030.



Dock finns stora skador i putsen på den fasadgavel som enligt styrelsen tillhör grannfastigheten. Detta är något som behöver lagas för att inte orsakar större skador. Dock tas det inte med i denna underhållsplan då ansvaret inte åligger Brf Hökboet. Det går dock inte att utsluta att det stora trädet på innergården är en faktor som orsakar fukt på just den fasadgaveln, då det växer vilt i nära anknytning till den fasaden. Trädet har föreningen ansvar för och beskärning av trädet har planerats in i denna underhållsplan.



Fasaderna på hus D-F är i sämre skick än B-C. Sprickor och ojämnheter i färgen påträffades på flera ställen. Sprickor i fasaden kan orsaka att fukt tränger in vidare i konstruktionen. Målning av putsfasaden börjar därför bli aktuell och planeras till år 2023. Det syns också tydligt att fasaden vid balkongerna har målats i samband med balkongmontering. Detta är dock bara estetiskt. År 2023 målas samtlig gårdsfasad på hus D-F för ett enhetligt intryck.

TAKFOT



Höken 15 och Höken 16 med adress Bondegatan 1D och 1F har breda takfötter av trä. Bondegatan 1B har takfötter av puts. Utifrån den okulära besiktningen är skicket gott. Takfötterna målas i sin helhet samtidigt som ställning finns tillgänglig i samband med att gatufasaderna målas vart 20:e år.



Takfötterna på samtlig gårdsfasad är av puts. Skicket anses gott. Ingen separat åtgärd specificeras i underhållsplanen för takfötterna på gårdsfasaden, de målas i samband med respektive fasad.

SOCKEL



Sockeln på Bondegatan 1B och 1C är av natursten. De ljusa höga partierna är av sandsten och övriga delar av granit. Sten är ett förnämligt material som inte kräver något underhåll alls, utan ser snyggt ut i långa tider. Naturens material är ofta de bästa. Med jämna mellanrum är det dock viktigt att se över och vid behov komplettera fogarna mellan stenarna så att dessa hålls intakta för att på så vis minimera riskerna för att väta letar sig in och orsakar följdskador. Skicket är överlag gott men på vissa ställen vid sandstenen är fogarna dåliga. En översyn och komplettering av bruksfogarna ligger inplanerat i underhållsplanen år 2023. I samband

med att fogarna ses över tvättas också sockeln för att avlägsna smuts som fasader i stadsmiljöer ofta utsätts för.



Sockeln på Bondegatan 1F är putsad och målad. Sockeln är en mer utsatt del av byggnaden än övrig fasad vilket gör att den behöver målas oftare. Vart tionde år är rimligt.



Sockeln på gårdsfasaden på hus B och C är av puts. Skicket är gott. Sockeln får utstå ett högt slitage både mekaniskt och fuktmässigt och bör därför målas vart tionde år. Här finns också ett antal gamla kolluckor som är väl värda att bevara. Dessa målas i samband med att sockeln målas.



På gårdsfasaderna med adress D-F består sockeln av plåt. Denna antas ha monterats i samband med att innergården renoverades år 2020 då tätskiktet är uppvikt bakom plåten. Den fabrikslackade plåten håller bra men kommer med tiden att behöva målas. Målning planeras första gången till år 2033 och när den väl blivit målad återkommer målningsbehovet med ett intervall på tio år.

ENTRÉER



De stora entrépartierna av ek byttes ut för ungefär sju-åtta år sedan enligt uppgifter från styrelsen. De är oljade och i gott skick. De utsätts dagligen för stora påfrestningar och får stå emot många slag och sparkar. Med tiden slits oljningen och det blottade träet svartnar. Detta har nu börjat ske på en del ställen på samtliga dörrar. Då är det dags att slipa träet och olja om det. Åtgärden bör återkomma vart femte år för entrépartierna ska behålla ett förstklassigt utseende.



På innergårdarna finns flera vackra entrépartier i trä. Skicket är medelgott. De är målade och målning har utförts vid flertalet tillfällen för att bevara dörrarna i ett gott skick. Förutom målning kan också slipning, smörjning och justering samt byte av tätningslister/isolering behöva utföras. Renovering planeras till år 2023 och återkommer i underhållsplanen vart 20:e år. Mellan varje renovering planeras också för en målning. Det innebär att varannan gång målas entrépartierna och varannan gång utförs en större renovering. Tas dörrarna om hand och får den kärlek de förtjänar kan byte skjutas långt fram i tiden. Det planeras därför inte för något byte av dessa dörrar i underhållsplanen.

DÖRRAR OCH PORTAR



Övriga dörrar på gatufasaden är dörrar in till lokalerna och till soprummet. Materialet är trä och plåt. Dessa är alla relativt slitna och åtgärder i form av målning eller byte planeras in till år 2023. Se del 2 av underhållsplanen för närmare detalj kring de olika dörrarna.



Dörrarna på innergårdarna är i trä förutom de svarta dörrarna ner till källaren som är i plåt. Skicket varierar men är generellt slitet. Se del 2 av underhållsplanen för åtgärder, intervall och kostnader för respektive dörrar.

FÖNSTER



Fönstren är av trä, inåtgående med 1+1 glas. Antaganden görs att fönstren är från runt 1974, då större renovering av fastigheten gjordes. Målningsbehovet är tydligt utvändigt och en del torrsprickor har uppstått. Byte av fönstren planeras in till år 2033. Innan dess bör de målas en gång för att undvika att torrsprickor och rötskador uppstår i större utsträckning. Målning planeras i samband med andra fasadåtgärder år 2023. I samband med det planeras också smörjning och justering av samtliga fönster.



Även fönstren mot innergårdarna är av trä. De är sedan tidigare bytta till insticksfönster, vilket i sig är synd då det frångår originalet. Bedömningen är att fönstren mot innergården B-C är i bättre skick än övriga fönster. Ingen målning planeras därför här utan byte sker istället år 2030 i samband med att fasaden målas. Fönstren mot innergården D-F är generellt i ett slitet skick med tydligt målningsbehov utvändigt. Bedömningen är att de klarar en målning till innan de behöver bytas ut. Målning planeras till år 2023 och byte till år 2033. Det skulle vara möjligt att renovera fönstren men kostnaden för renovering tangerar ofta ett byte, varför byte anses mer fördelaktigt. Eftersom fönstren är bytta till insticksfönster behöver heller ingen hänsyn tas till bevarandenaspekten. Det rekommenderas istället att i största möjliga mån återgå till originalutseende när fönstren byts. Det antas att de nya fönstren också kommer att bestå av trä och därför planeras fortsatt målning in i underhållsplanen vart tionde år.



Bilden visar ett av de små fönster som faktiskt är i original. Otroligt charmigt att de har fått vara kvar. Inget byte av dessa planeras framöver. Dock planeras målning fortsatt med ett intervall på tio år.



Balkongdörrarna är i trä och från 2012. Skicket är gott. Målning planeras in år 2033 och återkommer sedan med ett intervall på tio år innan de byts ut efter 50 år. När fönstren smörjas och justeras samt byte av tätningslister sker, utförs åtgärderna även på balkongdörrarna.

BALKONGER



Balkongerna tillkom runt år 2012–2013 enligt uppgifter från styrelsen. De byggdes i två olika etapper och av två olika entreprenörer. Balkongplattorna är av betong. Mot innergård B-C är undersidan av betongplattorna målade, det är dem inte mot innergården D-F. Ovansidorna är helt omålade. Det är vanligt idag vid nybyggnation att betongplattor inte målas. 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 respektive fasad målas. Fördelen med målade betongplattor är att färgen har en skyddande effekt som förhindrar karbonatisering och på så vis förlänger livslängden på konstruktionen.



Exempel på skadad balkong. OBS! Annat objekt!

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 betongen inte längre armeringen från rostangrepp. Om fukt och syre finns i betongen börjar armeringen att rosta. Då ökar järnets volym betydligt. Denna kraft är så stark att betongen sprängs sönder med kostsamma 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 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.



Balkongräcken och stålramarna är i gott skick. Målning planeras in i underhållsplanen med ett intervall på tio år för att skydda stålet och minska risken att det rostar.

PLÅT



Stuprören på gatufasaden är av varmgalvad stålplåt överdraget med ett färg- eller plastskikt, så kallad plastisol eller plåtsol. Livslängden är 30 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 mot målning.

Stuprören på gatufasaden är längst ned utrustat med ett så kallat vandalrör. Vandalröret är bra ur underhållssynpunkt då det skyddar de utsatta stuprören mot mekanisk åverkan.



Inuti stuprören har värmekablar lagts in. Det är en smart lösning som syftar till att hålla en öppen dränering av vattnet, så att det inte fryser under sin väg ner till frostfri zon. Detta förhindrar isbildning och snön smälter bort innan den ställer till problem. Livslängden är cirka 30 år och byte sker i samband med att stuprören byts.



På gårdsfasaden B-C har stuprören bytts ut under 2020. Skicket är således gott. Dessa stuprör är av varmgalvaniserad (zinkbelagd) stålplåt som korrosionskyddats med en polyester eller polyuretanförstärkt färg, så kallad HBP. Även här är livslängden 30 år och byte sker fördelaktigt i samband med att putsfasaden målas.

På fasaderna mot innergården D-G har endast fästet samt nedersta delen på stuprören bytts ut. Skicket varierar därmed. När putsfasaden målas år 2023 rekommenderas också att stuprören byts ut så att de är nya i sin helhet.

På de nya stuprören är falsen är vänd utåt vilket är helt korrekt. På det viset upptäcks lättare eventuella läckor som kan uppstå då isproppar bildas vilka spränger sönder rören. På de äldre stuprören är falsen vänd inåt fasaden vilket är felaktigt. Det gör det svårare att upptäcka eventuella frostsprängningar och resulterande läckage är svårare att upptäcka, vilket i sin tur kan ge dyra fuktskador på fasaden. Därför är det viktigt att ha koll på att falsen sätts utåt när nya stuprör monteras.



Längst ned är de försedda med lövsilar. Detta förenklar förvaltningen och minskar också risken för frostsprängningar orsakade av stopp i lövsilen.

ÖVRIGA DETALJER



Fönster- och midjblecken på gatusfasaderna är av plåt. De ger en fin detalj till fastigheten och ett ökat skydd mot vädrets makter. Målning av plåtblecken sker med fördel i samband med fönstermålningen och byte sker i samband med att fönstren byts år 2033.

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



Takbeklädnaden består av enkelfalsad bandtäckt plåt. Den har börjat flagna ordentligt och på vissa ställen är färgen helt borta. Målning är därför aktuell. Eftersom plåten är enkelfalsad är det mycket viktigt att färgen täcker ordentligt så att den skyddar falsarna, vilka är konstruktionens svaga punkter.

Eftersom föreningen planerar att bygga lägenheter på vindarna under år 2021 kommer det också att påverka taket. Med hänsyn till detta tas inga underhållsåtgärder av taket med i denna underhållsplan. Detta eftersom det i nuläget inte är fastställt vilken utformning taket kommer att ha efter att vindslägenheterna är byggda.

Det är dock av största vikt att poängtera att om vindsprojektet inte kommer att utföras under år 2021 är det viktigt att vidta andra åtgärder för taket. Vid besiktningstillfället upptäcktes inga andra skador än att färgen släppt från plåten. När vindsprojektet sedan är klart kan komplettering ske i webbapplikationen Planima.

TAKSÄKERHET



Taksäkerhetsanordningarna består idag utav gångbryggor, stegar och snörasskydd. När taket byggs om är det viktigt att det också förses med ny taksäkerhetsutrustning.

Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att se till så att alla fastighetens tekniska funktioner upprätthålls. Detta inbegriper också taksäkerhetsutrustningen. Om denna brister i funktion, finns risk för livsfara. Ändå är bristande taksäkerhet alltför vanligt på svenska fastigheter. För att förbättra taksäkerheten finns en branschstandard framtagen. I denna föreslås bland annat en återkommande taksäkerhetsbesiktning. Vi föreslår att detta görs vart femte år för att kunna ge trygghet både till fastighetsägaren som bär ansvaret och till den personal som ska beträda taket. Detta är en mer detaljerad besiktning än underhållsbesiktningen, där bland annat infästningar kontrolleras. Besiktningen bör utföras av sakkunnig i taksäkerhet, vilket är en tjänst som vi kan bistå med. Sakkunniga kan även hittas på: www.taksakerhet.se. Taksäkerhetsbesiktning bör läggas in i underhållsplanen vart femte år.

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.

ENTRÉER OCH TRAPPHUS



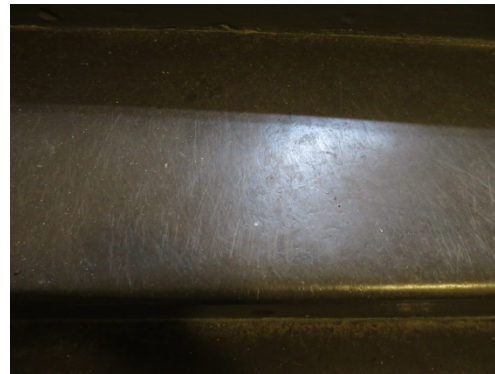
Entréerna och trapphusen målades år 2016, enligt uppgifter från styrelsen. Skicket är gott. Ett målningsintervall på 20 år är lämpligt.



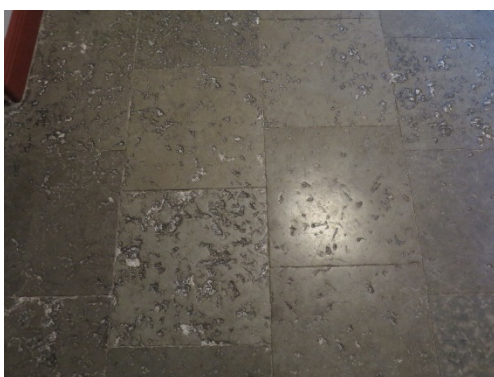
I entrén i hus F är bröstpanelen konstnärsmålad. Det är en mycket fin detalj att bevara. Bättre-
ringsmålning planeras in i underhållsplanen tillsammans med övrig målning av entréerna.



Postboxarna i entréerna eliminerar behovet av brevinkast i lägenhetsdörrarna. Postutdelningen kan också ske effektivare med mindre trafik i trapphusen vilket minskar slitage på både brevbärare och hus. Postboxen byts efter 30 år.



Trappstegen är belagda med kalksten. Utöver det löpande underhållet av golv och trappsteg kan kalkstenen med fördel slipas varannan trapphusmålning för att på så vis erhålla en exceptionellt fin yta.



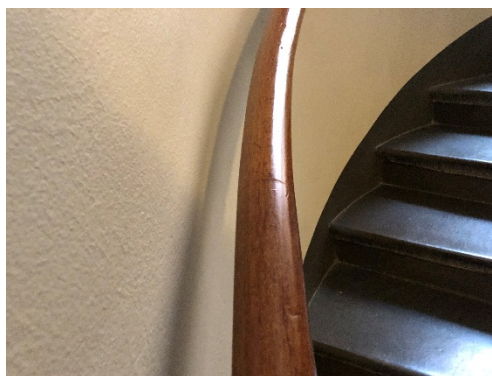
I entréerna och på våningsplanen varierar ytskikten mellan kalksten, terrazzo och klinker. Skicket är generellt gott. Vad gäller kalkstenen och terrazzo slipas de samtidigt som trapporna slipas vart 40:e år.



De ytor som är belagda med klinker bör hållas under uppsikt i fogar och övergångar. Det hör mer till den löpande förvaltningen och ingen åtgärd planeras därför in i underhållsplanen.



En del sprickor finns i klinkerplattorna. Dessa bör lagas för ett estetiskt bättre intryck. Det anses dock som löpande underhåll och tas därför inte med i underhållsplanen.



Underhåll i form av slipning och lackning av handledarna sker i samband med trapphusmålningen. Ingen specifik åtgärd planeras in av dessa.

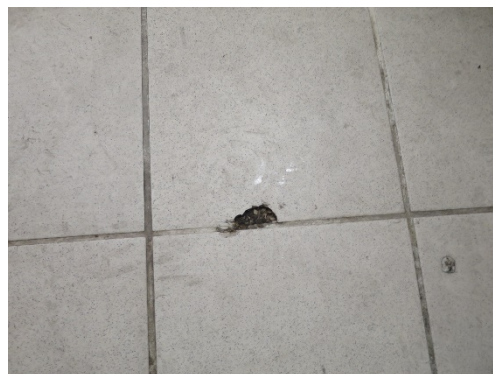
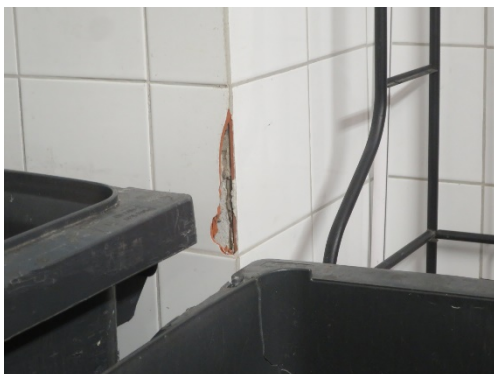


Lägenhetsdörrarna är i gott skick och kräver ingen underhållsåtgärd bortsett från målning i samband med trapphus. Byte av dörrarna planeras till år 2056.

SOPRUM



Soprummet nås från gatan i hus F. På golvet ligger klinker och väggarna upp till brösthöjd är klädda med kakel. Taket är målat. För de målade ytorna planeras målning vart 20:e år. Kakel och klinker behöver inget underhåll men fogarna behöver hållas under uppsyn.



Trasiga plattor upptäcktes under besiktningen både på en vägg och på golvet. Detta bör lagas lokalt för att undvika att större skador uppstår och fler kakelplattor på väggen går sönder.

TVÄTTSTUGA



Tvättstugan är belägen i hus F och nås via innergården. Vid besiktningstillfället var renoveringen av tvättstugan i princip färdigställd. Golvet är försett med klinker, ett bra alternativ som håller under lång tid. Väggarna är målade och här föreslås ett målningsintervall på 20 år. De flesta maskiner har behållits men en maskin har bytts ut. Maskinparkens förväntade livslängder på vardera utrustning återfinns i Del 2 av underhållsplanen.

FÖRRÅD OCH VINDAR



I dagsläget är lägenhetsförråden placerade uppe på vindarna. Föreningen planerar dock att flytta förråden ner till den stora lokalen som idag står tom och istället bygga vindslägenheter uppe på vindarna. Av den anledningen planeras inget underhåll av ytskikten på vindarna. Under besiktningen upptäcktes fuktskador på läkten i taket. Detta är inte heller något som planeras någon åtgärd för eftersom vindarna helt kommer att byggas om, då försvinner även fuktskadad läkt.



Förråden planeras istället att flyttas ner till den tomma lokalen. Ytskikten varierar men skicket är generellt slitet. Det antas i denna underhållsplan att renovering av golvytorna kommer att ske, varför inga åtgärder för dem planeras in i denna underhållsplan. Däremot tas målning av väggar och tak med i planen samt byte av befintliga belysningar. När ombyggnationen är klar kan underhållsåtgärder enkelt läggas in i webbapplikationen Planima.

KÄLLARE



I övriga källarutrymmen som föreningen nyttjar och ansvarar för återfinns bland annat undercentral, elrum och källarkorridorer. Skicket är generellt slitet. Underhållsåtgärder har planerats utefter hur ytskikten ser ut idag. Det betyder att de väggar, tak och golv som är målade planeras fortsatt målning för. Ett intervall på 20 år är lämpligt. För de golv som är av omålad betong planeras dammbindning vart femte till vart tionde år beroende på hur mycket utrymmet används. Det innebär att en färglös vätska påförs golvet. Vätskan impregnerar betongen något och därmed minskar absorptionsförmågan. Samtliga utrymmen finns specificerade i del 2 av denna underhållsplan där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras.

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



Höken 16 med uppgångarna 1D - E värms med fjärrvärme. I från en undercentral leds värmen till varje radiator i vardera lägenhet. Vissa komponenter i anläggningen är av äldre snitt och förbrukar således onödigt mycket energi samtidigt som deras tekniska livslängd är överskriden med råge. Moderna värmepumpar är dessutom tryckstyrda, vilket betyder att de anpassar värmebehovet vilket sparar mycket energi samt ökar komforten för de boende. Samtliga komponenter i undercentralen som är fastighetsägarens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris.

Energideklaration är gjord och är giltig i tio år. Ny energideklaration ska göras vart tionde år.



För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler, som reglerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på max 20 år, varefter de inte har någon tillförlitlig värmereglerande funktion kvar. Nuvarande termostater ligger inlagda för byte år 2029. I samband med bytet bör också en injustering av värmesystemet göras. Det innebär att alla lägenheternas värmetillförsel balanseras in igen så att den balans som ursprungligen var tänkt återställs. Detta ger en bättre komfort och kan även sänka energiförbrukningen. Injustering är något

som bör göras i snitt vart 20:e år, vilket tas upp som en återkommande post i underhållsplanen.



Höken 15 samt Höken 19 med uppgångarna 1 B-C samt 1 F-G värms med direktverkande el. Direktverkande elvärme är en typ av uppvärmning bestående av elradiatorer som avger värme direkt till rummet och som kopplas in direkt på elnätet. Installationen är tack vare detta billig, men driftskostnader är med dagens eltaxa förhållandevis hög. Förslagsvis bör värmesystemet ses över av fastighetsägaren. I underhållsplanen planeras det dock för byte av elradiatorer eftersom ett byte av värmesystem ses som en investering och inte en underhållsåtgärd. Byte av samtliga elradiatorer sker år 2029.

VENTILATION



Bostäderna ventileras med hjälp av självdrag. Det innebär att luften tas in genom spaltventiler ovan fönster och sedan suges den varmare luften ut genom frånluftskanaler som mynnar ut på taket genom den s.k. skorstenseffekten. Det är naturligt att självdragsventilationen fungerar bättre under det kalla halvåret eftersom varm luft då söker sig uppåt snabbare på grund av den större temperaturskillnaden. Vid varmare temperaturer utomhus blir temperaturskillnaden mellan ute och inne inte lika stor vilket försämrar luftcirkulationen. Detta behöver dock inte vara ett stort problem och under vissa perioder kan den vanliga ventilationen kompletteras genom vädring.

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.

VATTEN



Varm- och kallvattenledningarna är av koppar. Enligt uppgift byttes de ut år 2010. Livslängden sträcker sig åtminstone 50 år. De kan också hålla olika länge beroende på framförallt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden. Byte ligger i nuläget inlagt långt fram i tiden, närmare bestämt år 2060. När åtgärden väl närmar sig är det lämpligt att undersöka ledningarna närmare genom exempelvis förstörande prov för att se hur slitna och igensatta rören är och då också närmare kunna bestämma när byte behöver ske.

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

AVLOPP



Avloppsledningarna är av plast samt gjutjärn. Stambyte ägde rum år 2010, enligt uppgift. Livslängden på avloppsledningarna är satt till 50 år. Därefter krävs åtgärd i form av byte eller relining. I detta fall rekommenderas relining vilket är inlagt i planen långt fram i tiden. En stor fördel med relining är att föreningen slipper göra om alla badrum i samband med åtgärden.

Detta är ofta önskvärt i en bostadsrättsförening, där var och en renoverar sitt badrum vid olika tillfällen.



Det är oklart om avloppsledningarna i bottenplattan har åtgärdats i samband med stambytet. De rörsnitt som har kunnat synas på plats visar på att de inte har bytts ut men kan mycket väl vara relinade. Närmare undersökning i form av filmning bör genomföras framöver för att fastställa skick och eventuellt lyfta in åtgärd i underhållsplanen i ett så tidigt skede som möjligt.

EL



Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Generellt gäller att el bör bytas ut efter ett visst intervall även om det fungerar. Slitage, uttorkade kontakter och kablar innebär risker som inte alltid syns. Av denna anledning bör elcentraler och stamledningar bytas ut efter 50 år. Lägenheternas gruppcentraler är moderna och säkerligen till största del utbytta i samband med att badrummen renoverades år 2010. Elcentraler i källaren bedöms vara från mitten av 70-talet då fastigheterna byggdes om. Huruvida stamledningar är utbytta sedan 70-talet är inte känt och kan inte förutsättas varför åtgärden "elstambyte" ligger inlagt i planen år 2025.



De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. De flesta armaturerna har en livslängd på 20. 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. 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.

HISS



Ett av trapphusen är utrustad med en linhiss. Hissmaskinen samt styrningen sitter i maskinrummet på vinden. Tillträde till maskinrummet var ej möjlig vid besiktningen inför framtagandet av underhållsplanen. Det bedöms dock vara lämpligt att utföra upprustning av hissen år 2026. Samtliga åtgärder finns noterade i Del 2 av underhållsplanen.

ELDSTÄDER



De eldstäder som finns 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. Då det är oklart när detta utfördes senast, läggs dessa åtgärder in under år 2021. Enligt uppgift är dock inte samtliga eldstäder i bruk och ett antagande har gjorts gällande antal fungerande eldstäder. Då eldstäder är en funktion som finns i fastigheten, bör det vara ett givet mål att dessa ska kunna användas.

TELE



Passagesystemet med porttelefon är funktionellt och är av modern standard. Byte planeras till år 2033. Då är det troligtvis inte anläggningens funktionella livslängd som blir avgörande för ett byte, utan hur länge en teknisk utrustning är modern och där intåget av ny teknik skapar ny efterfrågan.

AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

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



För fastigheter med stort aktuellt underhållsbehov har vi delat in åtgärderna i samordnade 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. Nedan kan ni läsa om projektförslagen i sin helhet, medan ingående åtgärder, kostnader och andra detaljer finns i [Del 2 - Underhållsplan](#). I vissa fall är det aktuella underhållet litet eller så finns det tydliga fördelar med att hantera allt under ett och samma år. I dessa fall görs ingen projektindelning.

Summa aktuellt underhåll (se Del 2 för detaljer): 3 259 000 kr

PROJEKTFÖRSLAG

2021 – VINDSPROJEKT	
Omfattning	Nybyggnation av vindslägenheter inklusive takrenovering samt flytt av förråd. Brandskyddskontroll samt provtryckning av rökkanalerna till eldstäderna.
Motivering	Föreningen har tagit beslut om att bygga vindslägenheter. Det innebär att vindarna och taket kommer att totalrenoveras och byggas om. Vindprojektet innebär också att nuvarande lägenhetsförråd som är belägna på vinden kommer att behöva flyttas till annat utrymme. Föreningen planerar att flytta förråden till den tomma lokalen i källaren. Inga av ovanstående projekt tas upp i underhållsplanen eftersom vindprojektet räknas som en investering. Om vindprojektet inte genomförs under år 2021 måste dock åtgärder i form av målning av taket utföras för att inte riskera följdskador. Kostnader för dessa projekt inkluderas inte i <i>summa aktuellt underhåll</i> här ovan. Det planeras också för en brandskyddskontroll samt provtryckning av rökkanalerna till eldstäderna. Detta eftersom uppgifter inte finns på när det senast gjordes och det är föreningens ansvar.

2022 – OVK

Omfattning	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
Motivering	Det är myndighetskrav på att utföra OVK vart sjätte år med denna typ av ventilationssystem. OVK utfördes senast år 2016 vilket gör att nästa ska utföras år 2022.

2023 – FASADER

Omfattning	Renovering av gatufasad och gårdsfasad D-G
Motivering	På gårdsfasaderna på hus D-G upptäcktes sprickor under besiktningen. Målning är nu aktuell för att förhindra att fukt tränger in i putsfasaden. På gatufasaden finns skador som behöver lagas. Även fönstren behöver målas för att klara sig till bytet som planeras om tio år. Renovering av samtliga entrépartier på innergården och målning alternativt byte av övriga dörrar. Även slipning och oljning av entrépartierna av ek ut mot gatan planeras detta år. Att samköra flera åtgärder skapar positiva samordningseffekter och får ner totalkostnaden för åtgärderna.

EKONOMI

HUR SKA VI FINANSIERA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA?

Er underhållsplan är ett svårslaget verktyg för att få koll på fastighetens kommande underhållsbehov. Den 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

Mycket förenklat så 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 lika 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 för en bostadsrättsförening.

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

Istället för att tappa bort våra kunder i dessa begrepp har vi valt en enklare och mer praktisk väg: i underhållsplanen så pratar vi kassaflöde. I underhållsplanen har vi konstaterat att fastigheten har ett visst underhållsbehov. Dessa underhållsåtgärder kommer att kosta verkliga pengar. Pengar som måste finnas tillgängliga på ett eller annat sätt när det är dags att genomföra åtgärderna. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att amortera på föreningens lån eller att ta upp nya lån när stora kostnader dyker upp i planen. Eller en kombination av de alternativen. Det är upp till er som styrelse att avgöra vilken strategi ni vill använda. Vår starka rekommendation är att ni på något vis säkerställer att verkliga pengar finns tillgängliga för framtida underhåll. För att få en bra fingervisning om ett lämpligt belopp så är nyckeltalet "Genomsnittlig underhållskostnad per år" en bra utgångspunkt.

I Planima kan ni enkelt arbeta vidare med underhållsplanen och prova er fram med olika scenarion för hur just er förening ska ta hand om och finansiera det planerade underhållet för fastigheten.

VEM SKA VI VÄNDA OSS TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

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

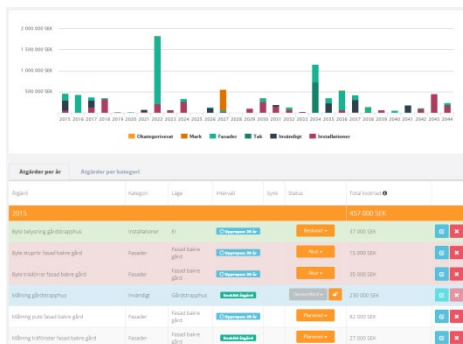
Vill ni eller er ekonomiske förvaltare ha mer rådgivning om underhållsplanens ekonomiska följder? Kontakta ekonomi@sustend.se!

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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



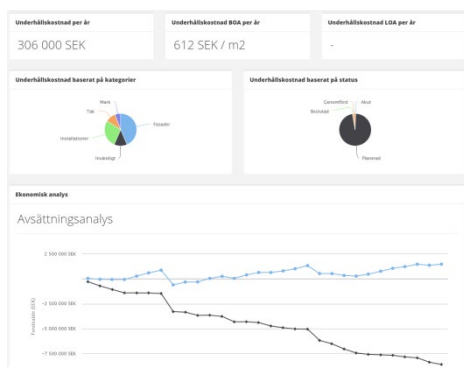
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	År	Material	Stök	Status	Skadegrad
Fasad balkong glänt	2012	39	35	10 000 SEK	334 000 SEK
Räta murar fasad balkong glänt	2015	39	35	400 SEK	10 000 SEK
Räta trädgård fasad balkong glänt	2015	39	35	10 000 SEK	30 000 SEK
Målning fasad balkong glänt	2015	39	35	10 000 SEK	50 000 SEK
Målning trädgård fasad balkong glänt	2015	39	35	10 000 SEK	27 000 SEK
Fasad övrigt gata	2012	9	19	10 000 SEK	50 000 SEK
Lägg på målning fönster och balkong fasad övrigt gata	2014	9	19	3 000 SEK	3 000 SEK
Målning fasad övrigt gata	2017	19	25	100 SEK	81 000 SEK
Målning trädgård fasad övrigt gata	2014	9	19	800 SEK	5 000 SEK
Fasad övrigt glänt	2012	92	19	10 000 SEK	1 024 000 SEK
Räta murar fasad övrigt glänt	2016	92	19	400 SEK	28 000 SEK
Räta balkong fasad övrigt glänt	2017	92	19	8 000 SEK	37 000 SEK
Målning fasad övrigt glänt	2014	92	19	3 000 SEK	28 000 SEK
Målning trädgård fasad övrigt glänt	2014	92	19	100 SEK	200 000 SEK
Målning fasad övrigt glänt	2014	92	19	1 000 SEK	7 000 SEK
Målning trädgård fasad övrigt glänt	2014	92	19	1 000 SEK	2 000 SEK
Målning trädgård fasad övrigt glänt	2014	92	19	800 SEK	80 000 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 för att bibehålla det och inte riskera följdskador behöver åtgärder vidtas främst vad gäller taket och fasaderna.

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.



Therese Dannberg

BITRÄDANDE BYGGKONSULT/-ER

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



Andreas Engberg



Underhållsplan

År 2021 till 2070

Brf Hökboet

Höken 15, 16 och 19

Datum för utskrift: 2020-10-16

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	36
Ekonomisk analys	44

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Brf Hökboet
Startår	2021
Slutår	2070
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig uppräknings (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2021 - 2070• Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Höken 15, 16 och 19

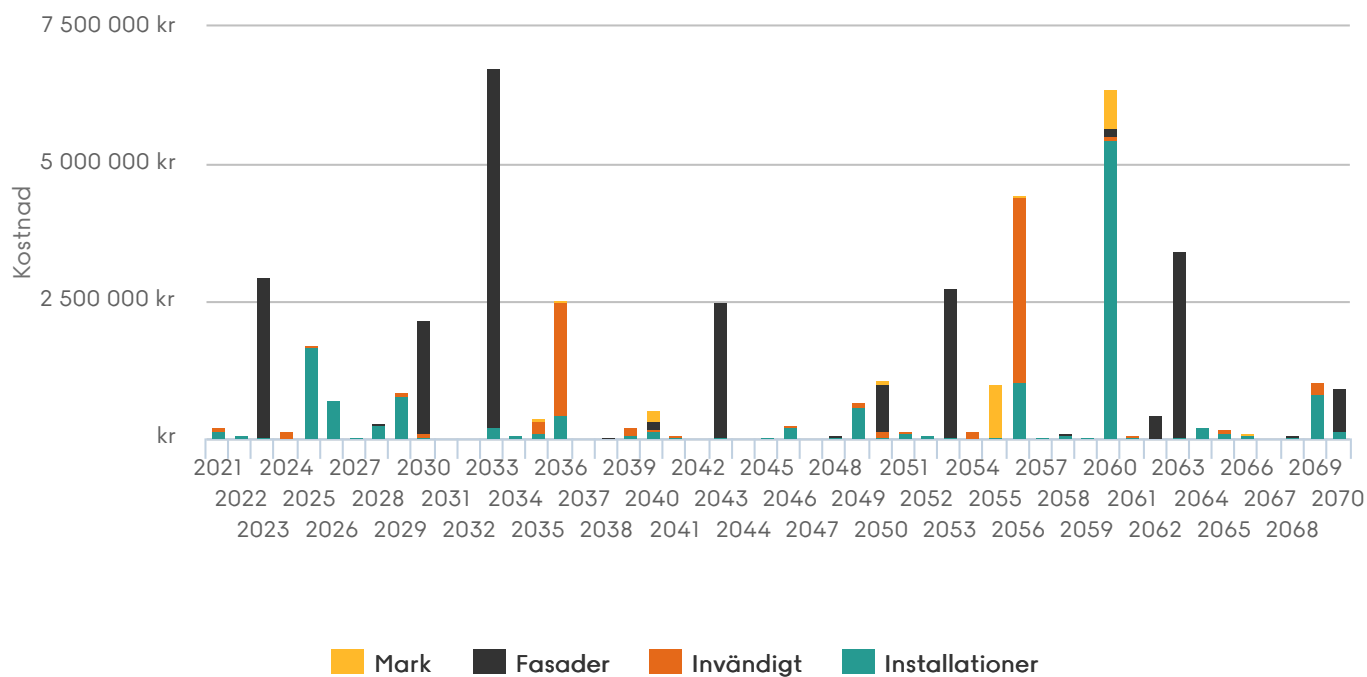


Adress	Bondegatan 1 B-G 116 23 Stockholm
Boarea (BOA)	3637 m ²
Byggår	1885

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård b-c	5 år	Eftersatt	3 000 kr
Brandskydds kontroll rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	6 år	Eftersatt	13 000 kr
Byte belysning till LED tom lokal/förrådsutrymme	Installationer	El	20 år	Eftersatt	14 000 kr
Byte belysning till LED wc tom lokal	Installationer	El	20 år	Eftersatt	10 000 kr
Byte duschkabin	Invändigt	Tom lokal/förrådsutrymme	30 år	Eftersatt	20 000 kr
Byte plastmatta wc	Invändigt	Tom lokal/förrådsutrymme	30 år	Eftersatt	24 000 kr
Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	15 år	Eftersatt	43 000 kr
Byte tvillingpump värmecirkulation	Installationer	Värme undercentral	15 år	Eftersatt	43 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tom lokal/förrådsutrymme	20 år	Eftersatt	41 000 kr
Provtryckning rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	12 år	Eftersatt	12 000 kr

223 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) bostäder	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	72 000 kr

72 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte dörr till soprum	Fasader	Gatufasad	40 år	Planerad	14 000 kr
Byte hänggränna ovan entré D	Fasader	Gårdsfasad d-g	30 år	Planerad	2 000 kr

Byte stuprör	Fasader	Gårdsfasad d-g	30 år	Planerad	129 000 kr
Byte taggläsare tvättstuga	Installationer	Tele	20 år	Planerad	9 000 kr
Fasadställning	Fasader	Gatufasad	20 år	Planerad	288 000 kr
Fasadställning	Fasader	Gårdsfasad d-g	30 år	Planerad	546 000 kr
Filmning och analys avloppsstammar i bottenplatta	Installationer	Vatten & avlopp		Planerad	29 000 kr
Lagning puts	Fasader	Gatufasad		Eftersatt	43 000 kr
Målning bandtäckt plåt ovan entré D	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	1 000 kr
Målning dörrar till källare och lokal	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	5 000 kr
Målning entrédörrar till BUS	Fasader	Gatufasad	10 år	Eftersatt	5 000 kr
Målning entrédörr Gamebar	Fasader	Gatufasad	10 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning entrédörr till Bengal Garden AB	Fasader	Gatufasad	10 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning entréparti och skyltfönster Salong Crystal	Fasader	Gatufasad	10 år	Eftersatt	7 000 kr
Målning fönster inkl bleck	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	408 000 kr
Målning fönster inkl bleck	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Eftersatt	411 000 kr
Målning midjebleck plåt	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	35 000 kr
Målning plåt fläktkanal	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	9 000 kr
Målning puts	Fasader	Gårdsfasad d-g	20 år	Planerad	828 000 kr
Målning puts sockel F-G	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning trädörr till tvättstuga	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning vandalskydd	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	3 000 kr
Översyn bruksfogar sockel granit	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	8 000 kr
Översyn bruksfogar sockel sandsten	Fasader	Gatufasad	10 år	Eftersatt	10 000 kr
Renovering entrépartier	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	12 000 kr
Renovering entrépartier	Fasader	Gårdsfasad d-g	20 år	Planerad	40 000 kr
Slipning och oljning entrédörrar	Fasader	Gatufasad	5 år	Planerad	36 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	37 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	36 000 kr
					2 964 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	37 000 kr
Byte tvättmaskin 1	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	121 000 kr
					158 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	25 år	Planerad	35 000 kr
Byte pump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	21 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare 1b	5 år	Planerad	2 000 kr
Elstambyte	Installationer	El	50 år	Planerad	1 656 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	7 000 kr
					1 721 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Byte hissmaskin	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	345 000 kr
Byte korginredning	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	65 000 kr
Byte styrsystem	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	259 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	17 000 kr
Byte tryckknappsats i hiss	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	17 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	1 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	2 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
					712 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskydds kontroll rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	6 år	Planerad	13 000 kr
Byte spirovent	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	29 000 kr
					42 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte styrventil Seimens	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	16 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) bostäder	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	72 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	18 år	Planerad	138 000 kr
Slipning och oljning entrédörrar	Fasader	Gatufasad	5 år	Planerad	36 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	35 000 kr
					296 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte elradiatorer Höken 15 och 19	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	388 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer Höken 16	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	138 000 kr
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	72 000 kr
Byte värmeväxlare	Installationer	Värme undercentral	40 år	Planerad	173 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	43 000 kr
Injustering värme Höken 16	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	40 000 kr
					853 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED källare 1B	Installationer	El	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte belysning till LED källare 1D	Installationer	El	20 år	Planerad	35 000 kr
Byte blandare och utslagsback	Invändigt	Källare 1d	30 år	Planerad	9 000 kr
Byte fönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	50 år	Planerad	1 337 000 kr
Byte handfat	Invändigt	Tom lokal/förrådsutrymme	30 år	Planerad	6 000 kr
Byte wc stolar	Invändigt	Tom lokal/förrådsutrymme	30 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare 1b	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	10 år	Planerad	3 000 kr
Fasadställning	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	201 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	50 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	62 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källare 1d	10 år	Planerad	8 000 kr
Målning ovan- och undersidor balkongplattor	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	62 000 kr
Målning plåt ovan källarfönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning puts	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	311 000 kr
Målning sockel puts	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	13 000 kr
Målning svarta källardörrar plåt	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källare 1d	20 år	Planerad	12 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	30 år	Planerad	9 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	7 000 kr

2 157 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	1 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	2 000 kr

9 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskydds kontroll rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	6 år	Planerad	13 000 kr
Byte belysning till LED entréer gatufasad	Installationer	El	20 år	Planerad	10 000 kr
Byte dörrar till källare och lokal	Fasader	Gårdsfasad d-g	40 år	Planerad	43 000 kr
Byte entrédörrar till BUS	Fasader	Gatufasad	40 år	Planerad	52 000 kr
Byte entrédörr Gamebar	Fasader	Gatufasad	50 år	Planerad	29 000 kr
Byte entrédörr till Bengal Garden AB	Fasader	Gatufasad	40 år	Planerad	29 000 kr
Byte entréparti och skyltfönster Salong Crystal	Fasader	Gatufasad	50 år	Planerad	101 000 kr
Byte entréparti till Bonden Bar	Fasader	Gatufasad	50 år	Planerad	72 000 kr
Byte fönster inkl bleck	Fasader	Gatufasad	50 år	Planerad	2 264 000 kr
Byte fönster inkl bleck	Fasader	Gårdsfasad d-g	50 år	Planerad	2 286 000 kr
Byte inbrotts galler	Fasader	Gatufasad	50 år	Planerad	7 000 kr
Byte LED belysning gårdsfasad D-G	Installationer	El	20 år	Planerad	21 000 kr
Byte midjebleck plåt	Fasader	Gatufasad	50 år	Planerad	86 000 kr
Byte porttelefon	Installationer	Tele		Planerad	155 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Gatufasad	30 år	Planerad	86 000 kr
Byte styrventil Schnieder	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	8 000 kr
Byte taggläsare till soprum	Installationer	Tele	20 år	Planerad	9 000 kr

Byte trädörr till tvättstuga	Fasader	Gårdsfasad d-g	40 år	Planerad	14 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	109 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	135 000 kr
Målning bandtäckt plåt ovan entré D	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	1 000 kr
Målning dörrar till källare och lokal	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	5 000 kr
Målning dörr till soprum	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning entrédörrar till BUS	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	5 000 kr
Målning entrédörr Gamebar	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning entrédörr till Bengal Garden AB	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning entrépartier	Fasader	Gårdsfasad d-g	20 år	Planerad	14 000 kr
Målning entrépartier	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	6 000 kr
Målning entréparti och skyltfönster Salong Crystal	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning fönster inkl bleck	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	411 000 kr
Målning midjebleck plåt	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	35 000 kr
Målning ovan- och undersidor balkongplattor	Fasader	Gårdsfasad d-g	20 år	Planerad	135 000 kr
Målning plåt fläktkanal	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	9 000 kr
Målning plåt sockel	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	43 000 kr
Målning putsfasad	Fasader	Gatufasad	20 år	Planerad	424 000 kr
Målning puts sockel F-G	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Gatufasad	20 år	Planerad	24 000 kr
Målning vandalskydd	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	3 000 kr
Översyn bruksfogar sockel granit	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	8 000 kr
Översyn bruksfogar sockel sandsten	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	10 000 kr
Provtryckning rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	12 år	Planerad	12 000 kr
Slipning och oljning entrédörrar	Fasader	Gatufasad	5 år	Planerad	36 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	37 000 kr

6 766 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) bostäder	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	72 000 kr

72 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED soprum 1F	Installationer	El	20 år	Planerad	14 000 kr
Byte kakelplattor väggar	Invändigt	Soprum 1f	40 år	Planerad	60 000 kr
Byte klinkerplattor golv	Invändigt	Soprum 1f	40 år	Planerad	83 000 kr
Byte tvättmaskin 2	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	60 000 kr
Byte värmekablar stuprör	Installationer	El	30 år	Planerad	110 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare 1b	5 år	Planerad	2 000 kr
Målningar fläkthuvar	Mark	Innergård d-g	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning plåt ljuskupoler	Mark	Innergård d-g	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Soprum 1f	20 år	Planerad	17 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	7 000 kr

363 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning konstnärsmålning bröstningspanel 1 F	Invändigt	Trapphus gatuhus	20 år	Planerad	43 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Byte automatiska dörröppnare trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	155 000 kr
Byte belysning till LED barnvagnsrum	Installationer	El	20 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysning till LED entréer trapphus gatuhus	Installationer	El	20 år	Planerad	65 000 kr

Byte belysning till LED trapphus gårdshus	Installationer	El	20 år	Planerad	62 000 kr
Byte belysning till LED trapphus gatuhus	Installationer	El	20 år	Planerad	62 000 kr
Byte taggläsare barnvagnsrum	Installationer	Tele	20 år	Planerad	9 000 kr
Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	43 000 kr
Byte tvillingpump värmecirkulation	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	43 000 kr
Målning	Invändigt	Trapphus gårdshus	20 år	Planerad	604 000 kr
Målning	Invändigt	Trapphus gatuhus	20 år	Planerad	654 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagnsrum	20 år	Planerad	700 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	1 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	2 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Slipning cementmosaik	Invändigt	Trapphus gårdshus	40 år	Planerad	100 000 kr
Slipning cementmosaik/kalksten	Invändigt	Trapphus gatuhus	40 år	Planerad	39 000 kr
Slipning cementmosaik/kalksten entréer	Invändigt	Trapphus gatuhus	40 år	Planerad	82 000 kr
Slipning trappsteg kalksten	Invändigt	Trapphus gårdshus	40 år	Planerad	250 000 kr
Slipning trappsteg kalksten	Invändigt	Trapphus gatuhus	40 år	Planerad	300 000 kr

2 524 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slipning och oljning entrédörrar	Fasader	Gatufasad	5 år	Planerad	36 000 kr

36 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	6 år	Planerad	13 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	37 000 kr
Byte tvättmaskin 1	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	121 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	43 000 kr
					214 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED tvättstuga	Installationer	El	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte blandare och utslagsback	Invändigt	Tvättstuga	30 år	Planerad	9 000 kr
Byte LED belysning gårdsfasad B-C	Installationer	El	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte LED belysning innergård B-C	Installationer	El	20 år	Planerad	3 000 kr
Byte LED belysning innergård D-G	Installationer	El	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte pollarbelysning innergård D-G	Installationer	El	20 år	Planerad	28 000 kr
Byte pump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	21 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare 1b	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	10 år	Planerad	3 000 kr
Justering gatsten	Mark	Innergård b-c	20 år	Planerad	52 000 kr
Justering gatsten	Mark	Innergård d-g	20 år	Planerad	95 000 kr
Justering kullersten	Mark	Innergård b-c	20 år	Planerad	5 000 kr
Justering kullersten	Mark	Innergård d-g	20 år	Planerad	5 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	50 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	62 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källare 1d	10 år	Planerad	8 000 kr
Målning plåt ovan källarfönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning sockel puts	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	13 000 kr
Målning svarta källardörrar plåt	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	9 000 kr
Omgjutning trappa	Mark	Innergård d-g	40 år	Planerad	29 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) bostäder	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	72 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	7 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	21 000 kr

524 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysning till LED tom lokal/förrådsutrymme	Installationer	El	20 år	Planerad	14 000 kr
Byte belysning till LED wc tom lokal	Installationer	El	20 år	Planerad	10 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tom lokal/förrådsutrymme	20 år	Planerad	41 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	1 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	2 000 kr

74 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte bandtäckt plåt ovan entré D	Fasader	Gårdsfasad d-g	40 år	Planerad	14 000 kr
Byte styrventil Seimens	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	16 000 kr
Byte taggläsare tvättstuga	Installationer	Tele	20 år	Planerad	9 000 kr
Fasadställning	Fasader	Gatufasad	20 år	Planerad	288 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	109 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	135 000 kr
Målning bandtäckt plåt ovan entré D	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	1 000 kr
Målning dörrar till källare och lokal	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	5 000 kr
Målning dörr till soprum	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning entrédörrar till BUS	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	5 000 kr
Målning entrédörr Gamebar	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning entrédörr till Bengal Garden AB	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning entréparti och skyltfönster Salong Crystal	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning fönster inkl bleck	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	408 000 kr

Målning fönster inkl bleck	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	411 000 kr
Målning midjebleck plåt	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	35 000 kr
Målning plåt fläktkanal	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	9 000 kr
Målning plåt sockel	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	43 000 kr
Målning puts	Fasader	Gårdsfasad d-g	20 år	Planerad	828 000 kr
Målning puts sockel F-G	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning trädörr till tvättstuga	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning vandalskydd	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	3 000 kr
Översyn bruksfogar sockel granit	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	8 000 kr
Översyn bruksfogar sockel sandsten	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	10 000 kr
Renovering entrépartier	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	12 000 kr
Renovering entrépartier	Fasader	Gårdsfasad d-g	20 år	Planerad	40 000 kr
Slipning och oljning entrédörrar	Fasader	Gatufasad	5 år	Planerad	36 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	36 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	37 000 kr

2 517 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskydds kontroll rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	6 år	Planerad	13 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare 1b	5 år	Planerad	2 000 kr
Målningar fläkthuvar	Mark	Innergård d-g	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning plåt ljuskupoler	Mark	Innergård d-g	10 år	Planerad	6 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	7 000 kr
Provtryckning rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	12 år	Planerad	12 000 kr

44 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Byte postboxar	Invändigt	Trapphus gatuhus	30 år	Planerad	59 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) bostäder	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	72 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	1 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	18 år	Planerad	138 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	2 000 kr

277 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte styrventil Schnieder	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	8 000 kr
Slipning och oljning entrédörrar	Fasader	Gatufasad	5 år	Planerad	36 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	35 000 kr

78 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte elradiatorer Höken 15 och 19	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	388 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer Höken 16	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	138 000 kr
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	72 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	43 000 kr
Injustering värme Höken 16	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	40 000 kr
					681 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED källare 1B	Installationer	EI	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte belysning till LED källare 1D	Installationer	EI	20 år	Planerad	35 000 kr
Byte cykelställ	Mark	Innergård d-g	30 år	Planerad	5 000 kr
Byte fläkthuvar	Mark	Innergård d-g	40 år	Planerad	17 000 kr
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	25 år	Planerad	35 000 kr
Byte ljuskupoler	Mark	Innergård d-g	40 år	Planerad	29 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Gårdsfasad b-c	30 år	Planerad	60 000 kr
Byte svarta källardörrar plåt	Fasader	Gårdsfasad b-c	50 år	Planerad	29 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	43 000 kr
Byte tvättmaskin 2	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	60 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare 1b	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	10 år	Planerad	3 000 kr
Fasadställning	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	201 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	50 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	62 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källare 1d	10 år	Planerad	8 000 kr
Målning ovan- och undersidor balkongplattor	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	62 000 kr
Målning plåt ovan källarfönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning puts	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	311 000 kr
Målning sockel puts	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	13 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källare 1d	20 år	Planerad	12 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	7 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	21 000 kr

1 078 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Brandskyddskontroll rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	6 år	Planerad	13 000 kr
Byte duschkabin	Invändigt	Tom lokal/förrådsutrymme	30 år	Planerad	20 000 kr
Byte plastmatta wc	Invändigt	Tom lokal/förrådsutrymme	30 år	Planerad	24 000 kr
Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	43 000 kr
Byte tvillingpump värmecirkulation	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	43 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	1 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	2 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr

152 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) bostäder	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	72 000 kr

72 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED entréer gatufasad	Installationer	El	20 år	Planerad	10 000 kr
Byte hänggranna ovan entré D	Fasader	Gårdsfasad d-g	30 år	Planerad	2 000 kr
Byte LED belysning gårdsfasad D-G	Installationer	El	20 år	Planerad	21 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Gårdsfasad d-g	30 år	Planerad	129 000 kr
Byte taggläsare till soprum	Installationer	Tele	20 år	Planerad	9 000 kr

Byte tätningslister fönster	Fasader	Gatufasad	20 år	Planerad	72 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Gårdsfasad d-g	20 år	Planerad	73 000 kr
Fasadställning	Fasader	Gårdsfasad d-g	30 år	Planerad	546 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	109 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	135 000 kr
Målning bandtäckt plåt ovan entré D	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	1 000 kr
Målning dörrar till källare och lokal	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	5 000 kr
Målning dörr till soprum	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning entrédörrar till BUS	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	5 000 kr
Målning entrédörr Gamebar	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning entrédörr till Bengal Garden AB	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning entrépartier	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	6 000 kr
Målning entrépartier	Fasader	Gårdsfasad d-g	20 år	Planerad	14 000 kr
Målning entréparti och skyltfönster Salong Crystal	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning fönster inkl bleck	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	408 000 kr
Målning fönster inkl bleck	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	411 000 kr
Målning midjebleck plåt	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	35 000 kr
Målning ovan- och undersidor balkongplattor	Fasader	Gårdsfasad d-g	20 år	Planerad	135 000 kr
Målning plåt fläktkanal	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	9 000 kr
Målning plåt sockel	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	43 000 kr
Målning putsfasad	Fasader	Gatufasad	20 år	Planerad	424 000 kr
Målning puts sockel F-G	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Gatufasad	20 år	Planerad	24 000 kr
Målning trädörr till tvättstuga	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning vandalskydd	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	3 000 kr
Översyn bruksfogar sockel granit	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	8 000 kr
Översyn bruksfogar sockel sandsten	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	10 000 kr
Slipning och oljning entrédörrar	Fasader	Gatufasad	5 år	Planerad	36 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	36 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	37 000 kr

2 778 000 kr**2054**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	37 000 kr
Byte tvättmaskin 1	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	121 000 kr

158 000 kr**2055**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED soprum 1F	Installationer	El	20 år	Planerad	14 000 kr
Byte nätstaket cortensstål	Mark	Innergård d-g	35 år	Planerad	3 000 kr
Byte pump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	21 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare 1b	5 år	Planerad	2 000 kr
Målningar fläkthugar	Mark	Innergård d-g	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning plåt ljuskupoler	Mark	Innergård d-g	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Soprum 1f	20 år	Planerad	17 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	7 000 kr
Renovering tätskikt	Mark	Innergård d-g	40 år	Planerad	934 000 kr

1 008 000 kr

2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning konstnärsmålning bröstdningspanel 1 F	Invändigt	Trapphus gatuhus	20 år	Planerad	43 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Byte automatiska dörröppnare trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	155 000 kr
Byte belysning till LED barnvagnsrum	Installationer	El	20 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysning till LED entréer trapphus gatuhus	Installationer	El	20 år	Planerad	65 000 kr
Byte belysning till LED trapphus gårdshus	Installationer	El	20 år	Planerad	62 000 kr
Byte belysning till LED trapphus gatuhus	Installationer	El	20 år	Planerad	62 000 kr
Byte hissmaskin	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	345 000 kr
Byte korginredning	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	65 000 kr
Byte lägenhetsdörrar	Invändigt	Trapphus gårdshus	40 år	Planerad	759 000 kr
Byte lägenhetsdörrar	Invändigt	Trapphus gatuhus	40 år	Planerad	1 297 000 kr
Byte styrsystem	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	259 000 kr
Byte taggläsare barnvagnsrum	Installationer	Tele	20 år	Planerad	9 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	17 000 kr
Byte tryckknappsats i hiss	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	17 000 kr
Målning	Invändigt	Trapphus gårdshus	20 år	Planerad	604 000 kr
Målning	Invändigt	Trapphus gatuhus	20 år	Planerad	654 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Barnvagnsrum	20 år	Planerad	700 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	1 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	2 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr

4 425 000 kr

2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskydds kontroll rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	6 år	Planerad	13 000 kr
Byte spirovent	Installationer	Värme undercentral	30 år	Planerad	29 000 kr
Provtryckning rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	12 år	Planerad	12 000 kr

53 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte styrventil Siemens	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	16 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) bostäder	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	72 000 kr
Slipning och oljning entrédörrar	Fasader	Gatufasad	5 år	Planerad	36 000 kr

123 000 kr

2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	43 000 kr

43 000 kr

2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED tvättstuga	Installationer	El	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte blandare och utslagsback	Invändigt	Källare 1d	30 år	Planerad	9 000 kr
Byte cortensstål	Mark	Innergård d-g	40 år	Planerad	25 000 kr
Byte cortensstål	Mark	Innergård b-c	40 år	Planerad	10 000 kr

Byte cykelställ	Mark	Innergård b-c	40 år	Planerad	1 000 kr
Byte expansionskärl med pump	Installationer	Värme undercentral	40 år	Planerad	60 000 kr
Byte handfat	Invändigt	Tom lokal/förrådsutrymme	30 år	Planerad	6 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar	Installationer	Vatten & avlopp	50 år	Planerad	3 680 000 kr
Byte LED belysning gårdsfasad B-C	Installationer	El	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte LED belysning innergård B-C	Installationer	El	20 år	Planerad	3 000 kr
Byte LED belysning innergård D-G	Installationer	El	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte pollarbelysning innergård D-G	Installationer	El	20 år	Planerad	28 000 kr
Byte wc stolar	Invändigt	Tom lokal/förrådsutrymme	30 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare 1b	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	10 år	Planerad	3 000 kr
Justering gatsten	Mark	Innergård d-g	20 år	Planerad	95 000 kr
Justering gatsten	Mark	Innergård b-c	20 år	Planerad	52 000 kr
Justering kullersten	Mark	Innergård d-g	20 år	Planerad	5 000 kr
Justering kullersten	Mark	Innergård b-c	20 år	Planerad	5 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	50 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	62 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källare 1d	10 år	Planerad	8 000 kr
Målning plåt ovan källarfönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning sockel puts	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	13 000 kr
Målning svarta källardörrar plåt	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	30 år	Planerad	9 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	9 000 kr
Omsättning gatsten	Mark	Innergård d-g	40 år	Planerad	152 000 kr
Omsättning gatsten	Mark	Innergård b-c	40 år	Planerad	83 000 kr
Omsättning kullersten	Mark	Innergård b-c	40 år	Planerad	16 000 kr
Omsättning kullersten	Mark	Innergård d-g	40 år	Planerad	16 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	7 000 kr
Relining avloppsstammar	Installationer	Vatten & avlopp		Planerad	1 656 000 kr
Renovering tätskikt	Mark	Innergård b-c	40 år	Planerad	259 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	21 000 kr

6 388 000 kr**2061**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysning till LED tom lokal/förrådsutrymme	Installationer	El	20 år	Planerad	14 000 kr
Byte belysning till LED wc tom lokal	Installationer	El	20 år	Planerad	10 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tom lokal/förrådsutrymme	20 år	Planerad	41 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	1 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	2 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr

74 000 kr**2062**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad b-c	50 år	Planerad	280 000 kr
Byte balkongräcken	Fasader	Gårdsfasad b-c	50 år	Planerad	173 000 kr

453 000 kr**2063**

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll rökkanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	6 år	Planerad	13 000 kr
Byte balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad d-g	50 år	Planerad	604 000 kr
Byte balkongräcken	Fasader	Gårdsfasad d-g	50 år	Planerad	224 000 kr
Byte dörr till soprum	Fasader	Gatufasad	40 år	Planerad	14 000 kr

Byte stuprör	Fasader	Gatufasad	30 år	Planerad	86 000 kr
Byte styrventil Schnieder	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	8 000 kr
Byte taggläsare tvättstuga	Installationer	Tele	20 år	Planerad	9 000 kr
Fasadställning	Fasader	Gatufasad	20 år	Planerad	288 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	109 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	135 000 kr
Målning bandtäckt plåt ovan entré D	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	1 000 kr
Målning dörrar till källare och lokal	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	5 000 kr
Målning dörr till soprum	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning entrédörrar till BUS	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	5 000 kr
Målning entrédörr Gamebar	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning entrédörr till Bengal Garden AB	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning entréparti och skyltfönster Salong Crystal	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning fönster inkl bleck	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	408 000 kr
Målning fönster inkl bleck	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	411 000 kr
Målning midjebleck plåt	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	35 000 kr
Målning plåt fläktkanal	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	9 000 kr
Målning plåt sockel	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	43 000 kr
Målning puts	Fasader	Gårdsfasad d-g	20 år	Planerad	828 000 kr
Målning puts sockel F-G	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning trädörr till tvättstuga	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	2 000 kr
Målning vandalskydd	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	3 000 kr
Översyn bruksfogar sockel granit	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	8 000 kr
Översyn bruksfogar sockel sandsten	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	10 000 kr
Renovering entrépartier	Fasader	Gårdsfasad d-g	20 år	Planerad	40 000 kr
Renovering entrépartier	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	12 000 kr
Slipning och oljning entrédörrar	Fasader	Gatufasad	5 år	Planerad	36 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gårdsfasad d-g	10 år	Planerad	37 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gatufasad	10 år	Planerad	36 000 kr

3 437 000 kr

2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) bostäder	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	72 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	18 år	Planerad	138 000 kr

210 000 kr

2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tvättmaskin 2	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	60 000 kr
Byte värmekablar stuprör	Installationer	El	30 år	Planerad	110 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare 1b	5 år	Planerad	2 000 kr
Målningar fläkthuvar	Mark	Innergård d-g	10 år	Planerad	4 000 kr
Målning plåt ljuskupoler	Mark	Innergård d-g	10 år	Planerad	6 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	7 000 kr

190 000 kr

2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr
Byte tryckstegringspump	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	43 000 kr
Byte tvillingpump värmecirkulation	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	43 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	1 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	2 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Innergård b-c	5 år	Planerad	3 000 kr

95 000 kr

2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slipning och oljning entrédörrar	Fasader	Gatufasad	5 år	Planerad	36 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	35 000 kr

70 000 kr

2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll röckanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	6 år	Planerad	13 000 kr
Byte elradiatorer Höken 15 och 19	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	388 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer Höken 16	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	138 000 kr
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	72 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	37 000 kr
Byte tvättmaskin 1	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	121 000 kr
Byte värmepump	Installationer	Värme undercentral	40 år	Planerad	173 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	43 000 kr
Injustering värme Höken 16	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	40 000 kr
Provtryckning röckanaler eldstäder	Installationer	Eldstäder	12 år	Planerad	12 000 kr

1 036 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED källare 1B	Installationer	El	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte belysning till LED källare 1D	Installationer	El	20 år	Planerad	35 000 kr
Byte blandare och utslagsback	Invändigt	Tvättstuga	30 år	Planerad	9 000 kr
Byte pump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	21 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	43 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare 1b	5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	10 år	Planerad	3 000 kr
Fasadställning	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	201 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	50 000 kr
Målning balkongräcken	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	62 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källare 1d	10 år	Planerad	8 000 kr
Målning ovan- och undersidor balkongplattor	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	62 000 kr
Målning plåt ovan källarfönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	6 000 kr
Målning puts	Fasader	Gårdsfasad b-c	20 år	Planerad	311 000 kr
Målning sockel puts	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	13 000 kr
Målning svarta källardörrar plåt	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källare 1d	20 år	Planerad	12 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) bostäder	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	72 000 kr
Påfyllning grus	Mark	Innergård d-g	5 år	Planerad	7 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Gårdsfasad b-c	10 år	Planerad	21 000 kr

947 000 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
Gårdsfasad b-c							
Byte balkongdörrar	2062	50 år	2012	13	st	15 000 kr	280 000 kr
Byte balkongräcken	2062	50 år		12	st	10 000 kr	173 000 kr
Byte fönster	2030	50 år		62	st	15 000 kr	1 337 000 kr
Byte stuprör	2050	30 år	2020	70	m1	600 kr	60 000 kr
Byte svarta källardörrar plåt	2050	50 år		2	st	10 000 kr	29 000 kr
Byte tätningslister fönster	2050	20 år		62	st	480 kr	43 000 kr
Fasadställning	2030	20 år		1	omg	140 000 kr	201 000 kr
Målning balkongdörrar	2030	10 år		13	st	2 700 kr	50 000 kr
Målning balkongräcken	2030	10 år		12	st	3 600 kr	62 000 kr
Målning entrépartier	2033	20 år		2	st	2 000 kr	6 000 kr
Målning ovan- och undersidor balkongplattor	2030	20 år	2012	12	st	3 600 kr	62 000 kr
Målning plåt ovan källarfönster	2030	10 år		4	m2	1 000 kr	6 000 kr
Målning puts	2030	20 år		600	m2	360 kr	311 000 kr
Målning sockel puts	2030	10 år		35	m1	250 kr	13 000 kr
Målning svarta källardörrar plåt	2030	10 år		2	st	1 200 kr	3 000 kr
Renovering entrépartier	2023	20 år		2	st	4 000 kr	12 000 kr
Smörjning och justering fönster	2040	10 år		62	st	240 kr	21 000 kr
Gårdsfasad d-g							
Byte balkongdörrar	2063	50 år	2012	28	st	15 000 kr	604 000 kr
Byte balkongräcken	2063	50 år	2012	26	st	6 000 kr	224 000 kr
Byte bandtäckt plåt ovan entré D	2043	40 år		4	m2	2 400 kr	14 000 kr
Byte dörrar till källare och lokal	2033	40 år		3	st	10 000 kr	43 000 kr
Byte fönster inkl bleck	2033	50 år		106	st	15 000 kr	2 286 000 kr
Byte hänggranna ovan entré D	2023	30 år		2	m1	600 kr	2 000 kr
Byte stuprör	2023	30 år		150	m1	600 kr	129 000 kr
Byte tätningslister fönster	2053	20 år		106	st	480 kr	73 000 kr
Byte trädörr till tvättstuga	2033	40 år		1	st	10 000 kr	14 000 kr
Fasadställning	2023	30 år		1	omg	380 000 kr	546 000 kr
Målning balkongdörrar	2033	10 år		28	st	2 700 kr	109 000 kr

Målning balkongräcken	2033	10 år	26	st	3 600 kr	135 000 kr
Målning bandtäckt plåt ovan entré D	2023	10 år	4	m2	250 kr	1 000 kr
Målning dörrar till källare och lokal	2023	10 år	3	st	1 200 kr	5 000 kr
Målning entrépartier	2033	20 år	4	st	2 500 kr	14 000 kr
Målning fönster inkl bleck	2023	10 år	106	st	2 700 kr	411 000 kr
Målning ovan- och undersidor balkongplattor	2033	20 år	26	st	3 600 kr	135 000 kr
Målning plåt fläktkanal	2023	10 år	1	omg	6 000 kr	9 000 kr
Målning plåt sockel	2033	10 år	100	m1	300 kr	43 000 kr
Målning puts	2023	20 år	1600	m2	360 kr	828 000 kr
Målning trädörr till tvättstuga	2023	10 år	1	st	1 200 kr	2 000 kr
Renovering entrépartier	2023	20 år	4	st	7 000 kr	40 000 kr
Smörjning och justering fönster	2023	10 år	106	st	240 kr	37 000 kr
Gatufasad						
Byte dörr till soprum	2023	40 år	1	st	10 000 kr	14 000 kr
Byte entrédörrar till BUS	2033	40 år	3	st	12 000 kr	52 000 kr
Byte entrédörr Gamebar	2033	50 år	1	st	20 000 kr	29 000 kr
Byte entrédörr till Bengal Garden AB	2033	40 år	1	st	20 000 kr	29 000 kr
Byte entréparti och skyltfönster Salong Crystal	2033	50 år	10	m2	7 000 kr	101 000 kr
Byte entréparti till Bonden Bar	2033	50 år	1	st	50 000 kr	72 000 kr
Byte fönster inkl bleck	2033	50 år	105	st	15 000 kr	2 264 000 kr
Byte inbrottsgaller	2033	50 år	2	st	2 500 kr	7 000 kr
Byte midjebleck plåt	2033	50 år	100	m1	600 kr	86 000 kr
Byte stuprör	2033	30 år	100	m1	600 kr	86 000 kr
Byte tätningslister fönster	2053	20 år	105	st	480 kr	72 000 kr
Fasadställning	2023	20 år	1	omg	200 000 kr	288 000 kr
Lagning puts	2023	år	1	omg	30 000 kr	43 000 kr
Målning dörr till soprum	2033	10 år	1	st	1 200 kr	2 000 kr
Målning entrédörrar till BUS	2023	10 år	3	st	1 200 kr	5 000 kr
Målning entrédörr Gamebar	2023	10 år	1	st	2 000 kr	3 000 kr
Målning entrédörr till Bengal Garden AB	2023	10 år	1	st	1 200 kr	2 000 kr

Målning entréparti och skyltfönster Salong Crystal	2023	10 år	10	m2	500 kr	7 000 kr
Målning fönster inkl bleck	2023	10 år	105	st	2 700 kr	408 000 kr
Målning midjebleck plåt	2023	10 år	100	m1	240 kr	35 000 kr
Målning putsfasad	2033	20 år	820	m2	360 kr	424 000 kr
Målning puts sockel F-G	2023	10 år	20	m1	240 kr	7 000 kr
Målning takfot av trä	2033	20 år	40	m1	420 kr	24 000 kr
Målning vandalskydd	2023	10 år	12	m1	200 kr	3 000 kr
Översyn bruksfogar sockel granit	2023	10 år	35	m1	150 kr	8 000 kr
Översyn bruksfogar sockel sandsten	2023	10 år	35	m2	200 kr	10 000 kr
Slipning och oljning entrédörrar	2023	5 år	1	omg	25 000 kr	36 000 kr
Smörjning och justering fönster	2023	10 år	105	st	240 kr	36 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
EI							
Byte automatiska dörröppnare trapphus	2036	20 år		6	st	18 000 kr	155 000 kr
Byte belysning till LED barnvagnsrum	2036	20 år		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte belysning till LED entréer gatufasad	2033	20 år		3	st	2 400 kr	10 000 kr
Byte belysning till LED entréer trapphus gatuhus	2036	20 år		9	st	5 000 kr	65 000 kr
Byte belysning till LED källare 1B	2030	20 år		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte belysning till LED källare 1D	2030	20 år		10	st	2 400 kr	35 000 kr
Byte belysning till LED soprum 1F	2035	20 år		4	st	2 400 kr	14 000 kr
Byte belysning till LED tom lokal/förrådsutrymme	2021	20 år		4	st	2 400 kr	14 000 kr
Byte belysning till LED trapphus gårdshus	2036	20 år		18	st	2 400 kr	62 000 kr
Byte belysning till LED trapphus gatuhus	2036	20 år		18	st	2 400 kr	62 000 kr
Byte belysning till LED tvättstuga	2040	20 år		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte belysning till LED wc tom lokal	2021	20 år		3	st	2 400 kr	10 000 kr
Byte LED belysning gårdsfasad B-C	2040	20 år		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte LED belysning gårdsfasad D-G	2033	20 år		6	st	2 400 kr	21 000 kr
Byte LED belysning innergård B-C	2040	20 år		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte LED belysning innergård D-G	2040	20 år		2	st	2 400 kr	7 000 kr

Byte pollarbelysning innergård D-G	2040	20 år		4	st	4 800 kr	28 000 kr
Byte värmekablar stuprör	2035	30 år	2005	160	ml	480 kr	110 000 kr
Elstambyte	2025	50 år		64	lgh	18 000 kr	1 656 000 kr
Eldstäder							
Brandskyddskontroll röckanaler eldstäder	2021	6 år		15	st	600 kr	13 000 kr
Provtryckning röckanaler eldstäder	2021	12 år		15	st	540 kr	12 000 kr
Hiss							
Byte hissmaskin	2026	30 år		1	st	240 000 kr	345 000 kr
Byte korginredning	2026	30 år		1	st	45 000 kr	65 000 kr
Byte styrsystem	2026	30 år		1	st	180 000 kr	259 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	2026	30 år		5	st	2 400 kr	17 000 kr
Byte tryckknappsats i hiss	2026	30 år		1	st	12 000 kr	17 000 kr
Tele							
Byte porttelefon	2033	år		3	st	36 000 kr	155 000 kr
Byte taggläsare barnvagnsrum	2036	20 år		1	st	6 000 kr	9 000 kr
Byte taggläsare till soprum	2033	20 år		1	st	6 000 kr	9 000 kr
Byte taggläsare tvättstuga	2023	20 år		1	st	6 000 kr	9 000 kr
Värme generellt							
Byte elradiatorer Höken 15 och 19	2029	20 år		150	st	1 800 kr	388 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer Höken 16	2029	20 år		80	st	1 200 kr	138 000 kr
Energideklaration	2029	10 år	2019	1	st	30 000 kr	43 000 kr
Injustering värme Höken 16	2029	20 år		23	lgh	1 200 kr	40 000 kr
Värme undercentral							
Byte expansionskärl med pump	2060	40 år	2020	1	st	42 000 kr	60 000 kr
Byte pump VVC	2025	15 år	2010	1	st	14 400 kr	21 000 kr
Byte spirovent	2027	30 år		1	st	20 000 kr	29 000 kr
Byte styrventil Schnieder	2033	15 år		1	st	5 400 kr	8 000 kr
Byte styrventil Seimens	2028	15 år		2	st	5 400 kr	16 000 kr
Byte tryckstegringspump	2021	15 år		1	st	30 000	43 000 kr

Byte tvillingpump värmecirkulation	2021	15 år	1997	1	st	30 000 kr	43 000 kr
Byte värmeväxlare	2029	40 år	1989	2	st	60 000 kr	173 000 kr
Uppgradering styrning	2028	20 år		1	st	24 000 kr	35 000 kr
Vatten & avlopp							
Byte kall- och varmvattenledningar	2060	50 år		64	lgh	40 000 kr	3 680 000 kr
Filmning och analys avloppsstammar i bottenplatta	2023	år		1	omg	20 000 kr	29 000 kr
Relining avloppsstammar	2060	år		64	lgh	18 000 kr	1 656 000 kr
Ventilation							
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) bostäder	2022	6 år	2016	1	omg	50 000 kr	72 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2028	18 år		64	lgh	1 500 kr	138 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Barnvagnsrum							
Målning väggar och tak	2036	20 år		1	st	480 kr	700 kr
Källare 1b							
Dammbindning golv	2025	5 år		1	omg	1 500 kr	2 000 kr
Källare 1d							
Byte blandare och utslagsback	2030	30 år		1	st	6 000 kr	9 000 kr
Målning golv	2030	10 år		23	m2	240 kr	8 000 kr
Målning väggar och tak	2030	20 år		23	m2	360 kr	12 000 kr
Soprum 1f							
Byte kakelplattor väggar	2035	40 år		32	m2	1 300 kr	60 000 kr
Byte klinkerplattor golv	2035	40 år		32	m2	1 800 kr	83 000 kr
Målning väggar och tak	2035	20 år		32	m2	360 kr	17 000 kr
Tom lokal/förrådsutrymme							
Byte duschkabin	2021	30 år		1	st	14 000 kr	20 000 kr
Byte handfat	2030	30 år		1	st	4 200 kr	6 000 kr

Byte plastmatta wc	2021	30 år		6	st	2 800 kr	24 000 kr
Byte wc stolar	2030	30 år		2	st	4 800 kr	14 000 kr
Målning väggar och tak	2021	20 år		80	m2	360 kr	41 000 kr
Trapphus gårdshus							
Byte lägenhetsdörrar	2056	40 år		24	st	22 000 kr	759 000 kr
Målning	2036	20 år		12	plan	35 000 kr	604 000 kr
Slipning cementmosaik	2036	40 år		116	m2	600 kr	100 000 kr
Slipning trappsteg kalksten	2036	40 år		242	steg	720 kr	250 000 kr
Trapphus gatuhus							
Bättringsmålning konstnärsmålning bröstningspanel 1 F	2036	20 år		25	m2	1 200 kr	43 000 kr
Byte lägenhetsdörrar	2056	40 år		41	st	22 000 kr	1 297 000 kr
Byte postboxar	2046	30 år		68	fack	600 kr	59 000 kr
Målning	2036	20 år		13	plan	35 000 kr	654 000 kr
Slipning cementmosaik/kalksten	2036	40 år		45	m2	600 kr	39 000 kr
Slipning cementmosaik/kalksten entréer	2036	40 år		95	m2	600 kr	82 000 kr
Slipning trappsteg kalksten	2036	40 år		290	steg	720 kr	300 000 kr
Tvättstuga							
Byte blandare och utslagsback	2040	30 år		1	st	6 000 kr	9 000 kr
Byte kallmangel	2025	25 år		1	st	24 000 kr	35 000 kr
Byte torkskåp	2029	20 år	2009	2	st	25 000 kr	72 000 kr
Byte torktumlare	2024	15 år	2009	1	st	26 000 kr	37 000 kr
Byte tvättmaskin 1	2024	15 år	2009	2	st	42 000 kr	121 000 kr
Byte tvättmaskin 2	2035	15 år	2020	1	st	42 000 kr	60 000 kr
Målning väggar och tak	2040	20 år	2020	18	m2	360 kr	9 000 kr
Undercentral							
Dammbindning golv	2030	10 år		18	m2	120 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2030	30 år		18	m2	360 kr	9 000 kr

Mark

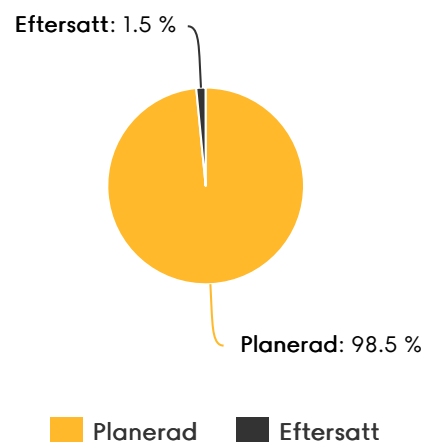
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Innergård b-c							
Beskrining träd	2021	5 år		1	st	1 800 kr	3 000 kr
Byte cortensstål	2060	40 år		45	m1	150 kr	10 000 kr
Byte cykelställ	2060	40 år		1	st	890 kr	1 000 kr
Justering gatsten	2040	20 år		60	m2	600 kr	52 000 kr
Justering kullersten	2040	20 år		15	m2	240 kr	5 000 kr
Omsättning gatsten	2060	40 år	2020	60	m2	960 kr	83 000 kr
Omsättning kullersten	2060	40 år	2020	15	m2	720 kr	16 000 kr
Påfyllning grus	2026	5 år		1	omg	1 000 kr	1 000 kr
Renovering tätskikt	2060	40 år	2020	1	omg	180 000 kr	259 000 kr
Slamsugning brunnar	2026	5 år		4	st	480 kr	3 000 kr
Innergård d-g							
Byte cortensstål	2060	40 år		115	m1	150 kr	25 000 kr
Byte cykelställ	2050	30 år		4	st	890 kr	5 000 kr
Byte fläkthuvor	2050	40 år		2	st	6 000 kr	17 000 kr
Byte ljuskupoler	2050	40 år	2020	2	st	10 000 kr	29 000 kr
Byte nätstaket cortensstål	2055	35 år		10	m1	200 kr	3 000 kr
Justering gatsten	2040	20 år		110	m2	600 kr	95 000 kr
Justering kullersten	2040	20 år		15	m2	240 kr	5 000 kr
Målningar fläkthuvor	2035	10 år	2020	2	st	1 500 kr	4 000 kr
Målning plåt ljuskupoler	2035	10 år		2	st	2 000 kr	6 000 kr
Omgjutning trappa	2040	40 år		1	omg	20 000 kr	29 000 kr
Omsättning gatsten	2060	40 år	2020	110	m2	960 kr	152 000 kr
Omsättning kullersten	2060	40 år	2020	15	m2	720 kr	16 000 kr
Påfyllning grus	2025	5 år		1	omg	5 000 kr	7 000 kr
Renovering tätskikt	2055	40 år		1	omg	650 000 kr	934 000 kr
Slamsugning brunnar	2026	5 år		3	st	480 kr	2 000 kr

Ekonomisk analys

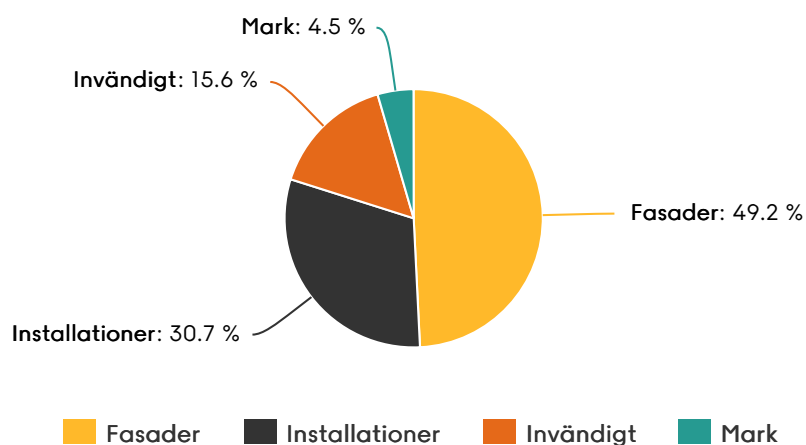
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Kostnad per år	923 387 kr
Kostnad BOA per år	254 kr / m ²
Kostnad LOA per år	-

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier



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.

Fastigheterna som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som för många **framtida generationer**. 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 **hållbart** ta hand om och utveckla fastigheter.

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

