



Bf Bulten U.P.A.
Stockholm

2016-11-29

www.sustend.se
© Sustend AB 2016

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 Byggledning](#).

VARJE ÅR



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



SAMMANFATTNING

Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

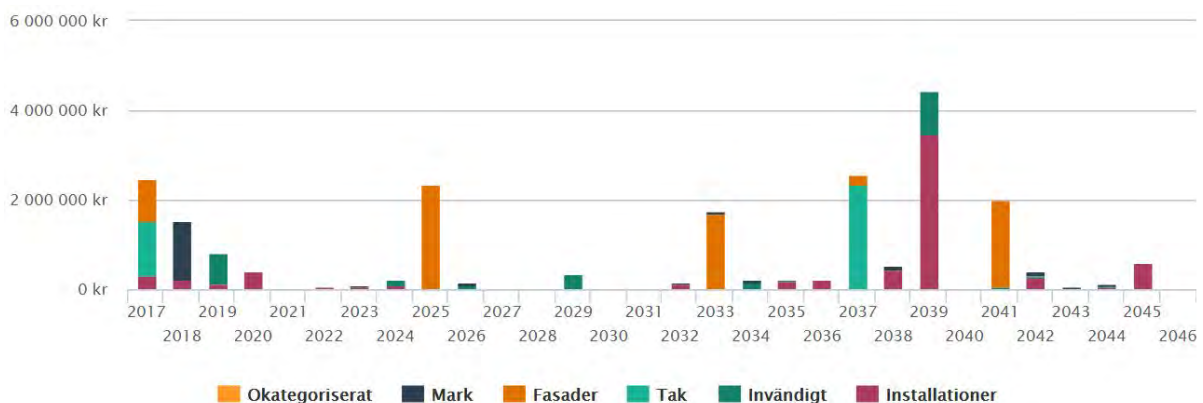
NUVARANDE STATUS



Fastigheten är i medelgott skick. Det finns ett antal viktiga områden främst i form av taken samt husens ventilation som kräver åtgärder för att inte riskera följdskador.

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

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2017	Fasader, tak och ventilation
2018	Mark
2019	Invändigt
2020	Relining köksstammar

Akuta åtgärder

Målning takplåt
Åtgärder ventilation

EKONOMI

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 700 000 kr/år

Nuvarande: 2 376 kr/år



INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?.....	5
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN	6
DEL 1 - GUIDE	8
INFORMATION OM FASTIGHETEN.....	8
HISTORIK	10
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	35
EKONOMISKA NYCKELTAL.....	38
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	40
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR.....	40
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	40
EKONOMISK ANALYS	40
SLUTSATS	41



INTRODUKTION

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



DEL 1 - GUIDE

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



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

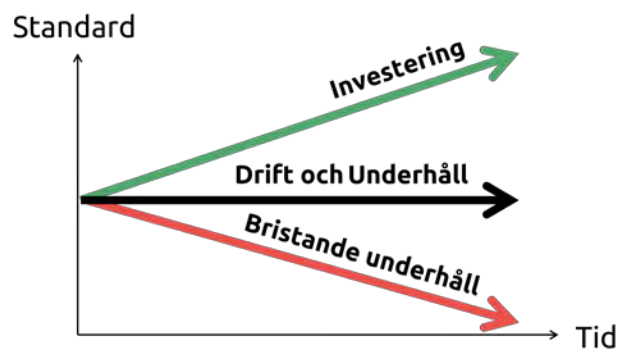


INTRODUKTION

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

BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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



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

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

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



EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

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



DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

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

VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

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



VAD SÄGER LAGEN?

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

Bostadsrättslagen

"5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] 7. de grunder enligt vilka medel skall 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. Planen och övriga filer vi tar fram under processen, såsom foton och ritningar, laddas även upp i Fastighetsarkivet. Detta är en kostnadsfri tjänst för våra kunder där ni kan lagra era fastighetsrelaterade filer.



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



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



Besiktningen genomfördes under november månad 2016. Planen startar 2017-01-01 och sträcker sig 30 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet. Innehållet är uppdelat i:

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

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

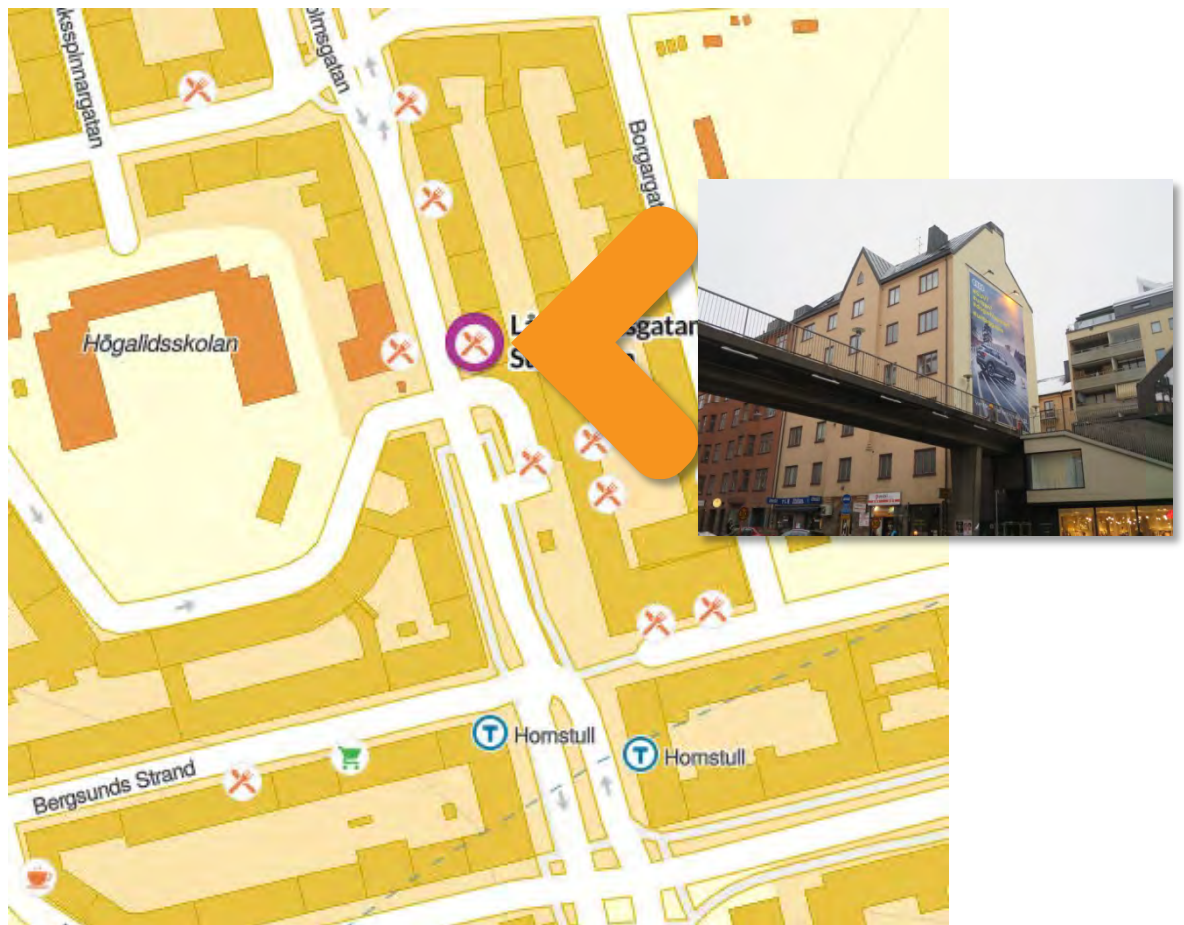
Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den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



DEL 1 - GUIDE

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

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Bulten 17		
Adress	Långholmsgatan 13		
Byggår	1912		
Antal lägenheter	50 st	Total boarea (BOA)	1 948 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av två bostadshus, en innergård samt en bakgård.

Grund	Pålning till berg
Stomme	Betong
Fasader	Puts
Tak	Skivtäckning av plåt
Ventilation	Bostäder: Självdrag (S) Restaurang: Mekanisk från- och tilluft (FT)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av gjutjärn. Varm- och kallvattenledningar av koppar.
El	Egna elmätare för lägenheter.

ARKITEKTUR

Tidstypisk fastighet med nationalromantiska influenser. Fasaden är putsad i ljus kulör och de vackra röda trädörrarna livar upp och ger en fin kontrast. De symmetriskt placerade fönstren var troligtvis ursprungligen spröjsade, men även med modernare fönster består byggnadens klassiska uttryck.

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	Okänt
Klassificering	Nivå Gul - Positiv betydelse för stadsbilden och/eller ett visst kulturhistoriskt värde.



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
2015	Spolning av köksstammar
2014	Balkongbygge
2014	Byte avloppsrör i gathusets källare
2012	Nya förråd i gathusets källare
2012	Nytt källargolv i gathuset
2011	Installation av fibernät
2011	Renovering av dörrar (trapphus+vådringsbalkonger målade och ny ytterport
2009	Spolning av köksstammar
2009	Två nya tvättmaskiner och en torktumlare
2006	Nya elstigare + trefas dragen fram till lägenheterna. Frivillig elrenovering i lägenheterna.
2006	Stambyte badrum
2003	Renovering av fasader och fönster
2002	Installation av fjärrvärme
2002	Takmålning
1998	Omputsning av gårdshusets gavel
1997	Återinstallation av gamla träporten
1995	Upprustning av trapphusen och nya dörrar
1995	Nytt torkskåp
1995	Nya grövre köksstammar i källare, samt rensning av dessa
1994	Ny brännare
1990	Installation av kabel-tv
1988	Nya termostatventiler installerade
1986	Installation av treglasfönster
1984	Nytt tak
1983	Ny tvättstuga
1983	Gårdsplantering
1979	Nya köksstammar
1979	Nya varm- och kallvatten stammar
1979	Ny panna
1973	Fasad omputsad och målad



BESIKTNINGSRAPPORT

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

MARK

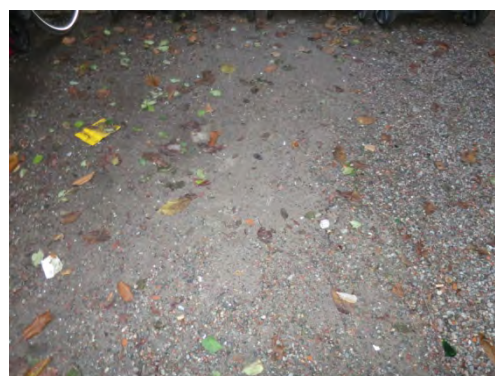


Fastighetens markanläggning är en mycket viktig del av helheten, men dock ofta nedprioriterad till förmån för byggnaderna. Här ska människor och varor kunna transporteras säkert till och från huset och erbjuda en trivsamt miljö för dem som vill njuta av den friska luften.

MARKYTOR



Föreningens markytor består utav en innergård och en bakgård med till största delen grusade och plattsatta ytor.

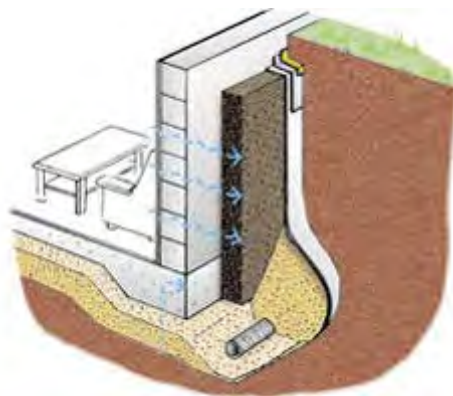


Vart åttonde år är det lämpligt att komplettera de grusade ytorna med nytt grus, något som är aktuellt att genomföra nu.





De gjutna markrännorna som går längs med huskropparna på de båda gårdarna är i dåligt skick. Till följd av att marken sjunkit har rännorna spruckit och även satt sig ojämnt vilket lett till att vattenavrinningen inte fungerar alls i dagsläget. Istället för att vattnet ska ledas via rännorna till dagvattenbrunnarna, rinner vattnet ner genom sprickorna i rännorna och vidare rätt ner längs med husgrunden. Risken för fuktskador och mögel i de gamla källarna är stor under dessa förhållanden. Att nu enbart gjuta nya rännor med fall till brunnarna är inte en hållbar lösning, efter ett antal år uppstår samma problematik. Den långsiktiga lösningen, vilken också ligger inlagd i planen, är att installera nya dagvattenledningar samt brunnar och samtidigt utföra ett dräneringsprojekt, när ändå markytor till stor del grävs upp. Samtidigt kopplas även stuprören till de nya dagvattenledningarna. Med dessa åtgärder säkerställs ett fungerande dagvatten- och dräneringssystem i långa tider framöver.



Eftersom källaren har uppvärmda ytor rekommenderas att dränera med isodränsystemet. Detta innebär extra dränerande isolering utanpå källarväggarna, vilket samtidigt blir en energieffektiviseringsåtgärd. Systemet innebär en högre investeringskostnad, vilken dock återbetalas genom energibesparingen.





I samband med dräneringen höjs marknivån intill huskropparna upp till ursprunglig nivå. Detta ger positiva följder genom att marken kommer att luta bort från husen och inte tvärtom, vilket bitvis förekommer idag.



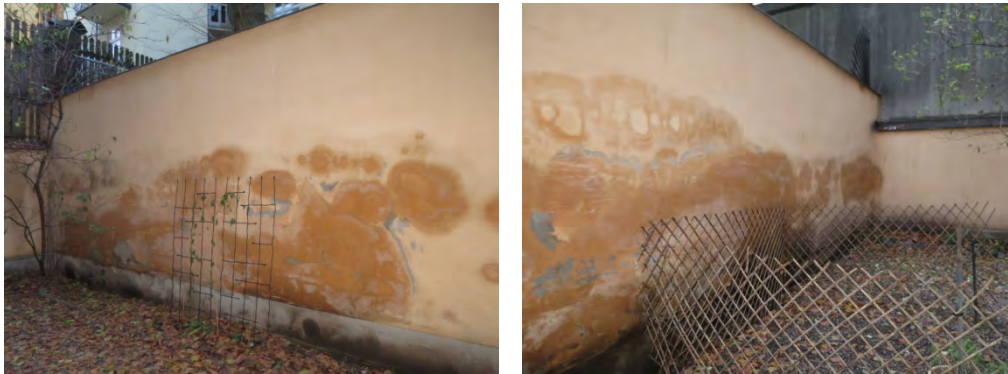
Ojämnheter och spruckna plattor förekommer på den plattsatta gången mellan huskropparna. Eftersom ett större dräneringsprojekt föreslås, rivs dessa plattor upp till stor del ändå, varför det mest rationella är att lägga om hela ytan efter det att dräneringen är avklarad.



Grenarna på de stora träden letar sig allt närmare huskropparna vilket innebär negativa följder i form av algpåväxt och ökad fuktbelastning på fasaderna. Beskärning utförd av arborist med gedigen kunskap inom detta område är nu aktuellt. När dräneringsarbetet sedan utförs bör trädens rötter undersökas närmare för att se om det finns risk för att de, trots beskärning, kan växa sig större vilket i längden skadar omkringliggande ytor och dagvattenledningar.



MURAR



Muren mot grannföreningen på bakgården är i dåligt skick. Lagning och målning är aktuellt. Den höga fuktnärvaron är uppenbar. Detta beror till stor del på att grannföreningens markyta är högre belägen samt att dränering saknas. Underhållet för muren tillfaller grannföreningen eftersom deras marknivå är högre och murens partiella uppgift är att hålla emot jordmassorna. Kostnader för underhållet av muren finns således inte med i denna plan.

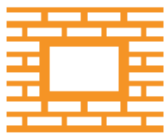
Övriga två grannmurar som omsluter bakgården bedöms dock vara föreningens ansvar att underhålla. Dessa är i bättre skick, målning är inlagt i planen 2020.

CYKELSKJUL



De tryckimpregnerade brädorna som utgör cykelskjulets tak är mycket otäta vilket gör att syftet med ett tak för att skydda cyklarna från väta inte blir uppnådd. I längden kan även påväxt uppenbara sig på undersidan av taket. Nu föreslås att taket byts ut mot en profilerad plåt istället. Ett enkelt och billigt materialval med fullgod funktion. I övrigt bör skjulet oljas in med jämna mellanrum för att förhindra sprickbildningar i träet.





FASADER

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

FASADMATERIAL



Fasaderna är putsade. Skicket är medelgott. På gatufasaden syns tydligt hur föroreningar och sot från stadsmiljön fäster på den något grova putsytan. Målning av samtliga fasaderna på gatu- och gårdshuset är inlagt i planen år 2025 och återkommer sedan med ett intervall på 24 år. Utöver det rent estetiskt tilltalande med målad puts, skyddar färgen från alltför hög fuktbelastning av fasaderna vilket kan leda till kostsamma frostsprängningar. Således är målning en viktig åtgärd för att vidmakthålla putsfasaders livslängd.

TAKFOT



Takfoten är även den putsad och målas således med vid varje fasadmålning.



SOCKEL



Sockeln är av granit. Granitsten är ett förnämligt material som inte kräver något underhåll alls, utan ser snyggt ut i långa tider. Naturens material är ofta de bästa. Fogarna runt plattorna behöver däremot kompletteras med jämna mellanrum då de med tiden vittrar sönder vilket leder till att väta kan tränga in i väggen och orsaka andra skador. Fogkomplettering är aktuellt att genomföra nu.

ENTRÉER



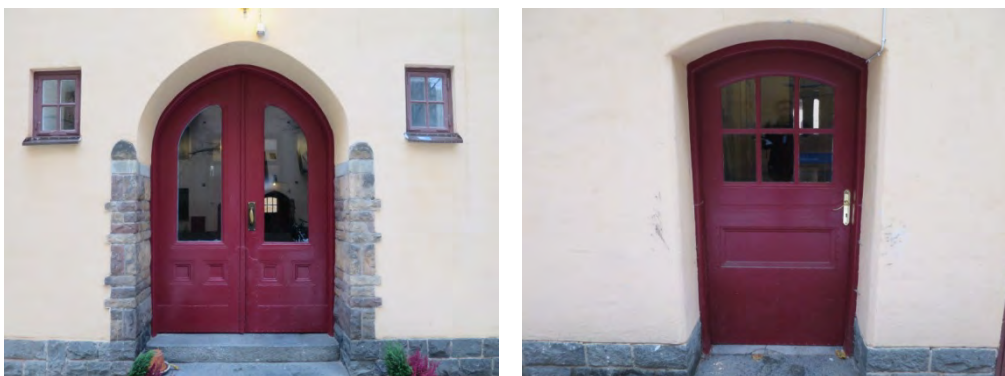
Gatuhusets entréport av trä sattes in år 2011 och uppvisar ett gott skick. Plåtskoningarna skyddar väl mot de sopkärn som forslas fram och tillbaka genom entrén. Målning av porten är lämpligt att utföra vart åttonde år. Enligt uppgift från föreningen kärvar entréporten emellanåt, något som kan avhjälpas med justering och smörjning med jämna mellanrum.



DÖRRAR OCH PORTAR

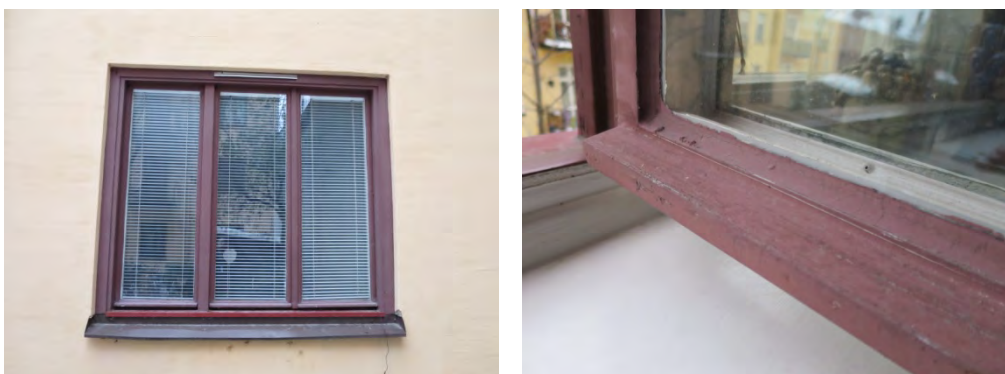


Gatuhusets gårdsentré uppvisar ett tydligt målningsbehov. Eftersom sopkärnen förs genom denna entré, blir slitaget snabbt påtagligt. Plåtskoningar bör monteras, såsom det gjorts på huvudentrédörren, för att slippa täta intervall på målningen. Om detta monteras, är ett målningsintervall på åtta år lämpligt.



Övriga trädörrar och ståldörrar uppvisar generellt ett aktuellt målningsbehov. Samtliga finns noterade i Del 2 av underhållsplanen med intervall och pris för åtgärd.

FÖNSTER



Fönstren är inåtgående av trä med 1+1 glas. Målningsbehovet har gjort sig påmind på samtliga fönster i föreningens två hus och är inlagt i planen 2017. Målningsintervallet är satt till



åtta år. Ett alternativ till fortsatt underhåll på de gamla fönstren är att redan nu byta till energieffektiva träfönster med utvändig beklädnad av aluminium. I underhållsplanen ligger dock fortsatt målning av befintliga fönster inlagt eftersom byte av fönstren anses som en ren investering.

För att fönstren ska fungera tillfredställande samt för att undvika kärvande beslag, planeras det för en justering och smörjning vart åttonde år.

BALKONGER



År 2014 byggdes balkonger till föreningens medlemmar. Dessa består utav en gjuten betongplatta som bärs upp av en stålram. För att förhindra karbonatiseringsskador på betongplattorna i det långa loppet, föreslås att de målas. Karbonatisering är en naturlig process som pågår i all betong som utsätts för luftens koldioxid. Den innebär att betongens kemiska sammansättning gradvis ändras från högt till lågt pH-värde. När värdet nått en viss gräns skyddar inte längre betongen armeringen från rostangrepp. Om fukt då finns i betongen börjar armeringen att rosta. Då ökar järnets volym betydligt. Denna kraft är så stark att betongen sprängs sönder med dyrbara skador som följd.

Den gamla villfarelsen att betong är underhållsfritt, har därför med åren fått se sig besegrad av naturens faktum. Om skadorna inte hunnit uppstå, kan man därför med relativt enkla medel skydda betongen från denna process. På ovensidan 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.





Balkongernas smidesräcken uppvisar ett gott skick, målning kan vänta till år 2025.



Ett fåtal äldre balkonger finns sedan tidigare. Dessa är av liknande konstruktion. Målning av betongplattorna utförs lämpligen samtidigt som för de nyare balkongerna. Smidesräckena har på dessa balkonger börjat rosta varför målning nu är aktuellt att utföra.

PLÅT



Stuprören är av varmgalvad stålplåt överdraget med ett färg eller plastskikt, så kallad plastisol eller plåtsol. Skicket är gott bortsett från något enstaka frostsprängt röravsnitt som behöver bytas nu. 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.

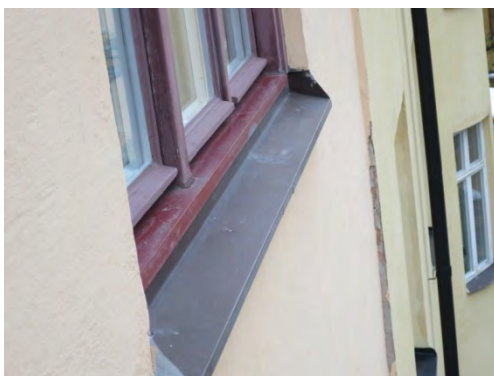




Mot gatan saknar stuprören utkastare. Detta gör att vattnet rinner rakt ner i backen och skvätter sedan upp på fasaden. Fuktbelastningen ökar betydligt på fasaderna, vilket kan ses på bilderna ovan. Dessutom har det vid det högra stupröret lett till att fuktskador uppenbarat sig i källaren nedanför. Eftersom rören sitter i ett utsatt läge i och med trottoaren som är ständigt befolkad av människor och cyklar, rekommenderas att galvade vandlör med integrerad utkastare monteras för att skydda rören.



På innergården har en skada uppkommit på utbyggnaden vid gatuhuset. Detta beror på att stupröret släpper ut vatten på plåten och rinner sedan vidare ner på putsen. Lagning och målning av putsen är aktuellt. Sedan förlängs stupröret och kopplas till framtida dagvatten-system.



Fönsterblecken är av stålplåt som belagts med ett färgskikt. Färgen täcker fortfarande bra, målning är inlagt i planen år 2025.



ÖVRIGA DETALJER



På innergården, i skarven mellan gårdshuset och grannföreningens brandmur, kan skador ses. Dessa skador beror på avsaknaden av rörelsefog som är till för att ta upp de rörelser som uppstår. Eftersom fogen saknas, skadas istället putsen. Fräsning samt komplettering med fog är nu aktuellt att utföra för att inte ytterligare följdskador ska uppstå.

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 på de båda huskropparna består utav enkelfalsad skivtäckt plåt. Den har börjat flaga och uppvisar ett målningsbehov. Eftersom plåten är enkelfalsad är det mycket viktigt att färgen täcker ordentligt så att den skyddar falsarna, vilka är konstruktionens svaga punkter. Falsarna har dessutom börjat rosta på sina håll varför målning bör ske så fort som möjligt.

En konventionell målning räcker inte, eftersom den inte kan täta falsarna helt och hållet, samt att det inte blir speciellt långlivat på grund av flagning. Lösningen är istället en försegling av hela taket med färgmassan Noxyde. Det är en elastisk beläggning som appliceras i ett tjockt skikt över hela taket efter att gammal färg avlägsnats med vattenblästring. Massan bildar en mjuk hinna över plåten som aldrig stelnar helt. Den följer plåtens rörelser, vilken är ganska stor sett över året med temperaturskillnader, som i plåten kan uppgå till mer än 70 grader. Stålets längdutvidgning får därför vanliga plåtfärger svårt att hänga med. De spricker istället och flagar av.

Livslängden på behandlingen är lång, tjugo år kan förutsättas. En försäkringsgaranti på tio år lämnas alltid. Den är inte knuten till entreprenören, utan gäller även om företaget upphör. All plåt på taken byts sedan ut efter 20 år.



FÖNSTER



Takfönstren är gamla och i dåligt skick. Man bör alltid iaktta försiktighet vad gäller takmonterade fönster. Det finns ofta stor risk för läckage på grund av deras utsatta läge, något som kan bekräftas vid besiktningen då läckage kunde ses i hyfsat stor utsträckning. Byte av dessa äldre fönster föreslås som aktuellt underhåll. Ett alternativ till byte är att de istället tas bort och sätts igen.

TAKSÄKERHET



Taksäkerheten på taken är generellt i dåligt skick. Rostiga stegar, nockräcken och infästningar gör att säkerheten inte kan garanteras vid framfart på taken. I dagsläget sker flertalet läckage till vinden genom de gamla infästningarna. För att nå upp till dagens krav och branschstandarder, behöver nu taksäkerhetsutrustningen bytas ut i samband med att taken målas. Även takluckorna byts ut då dessa är något små i dagsläget vilket gör att exempelvis entreprenörer får svårt att ta sig ut på taken med utrustning.

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



ningen, där bland annat infästningar kontrolleras. Besiktningen bör utföras av sakkunnig i taksäkerhet, vilka kan hittas på: www.taksakerhet.se.

INSTALLATIONER PÅ TAKEN



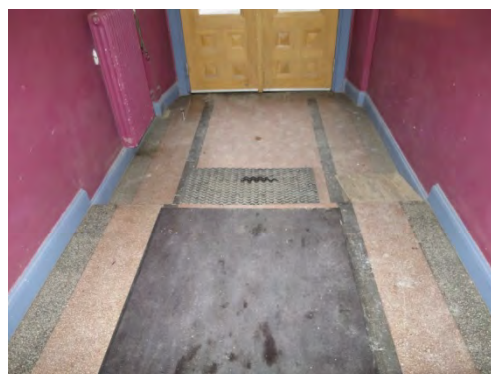
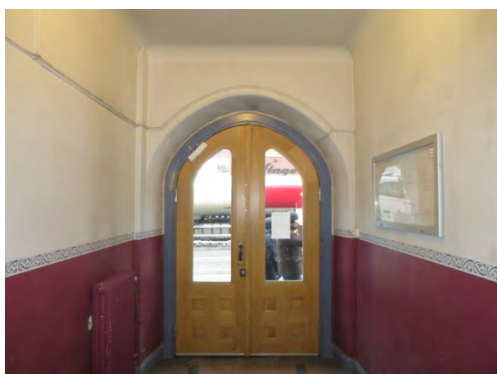
Takfläkten på gatuhuset bedöms ha uppnått dess tekniska livslängd, byte är således aktuellt. Förutom positiva aspekter med minskad energiförbrukning, vilket erhålls med en modernare fläkt, minskas även det felavhjälpande underhållet och driftsekonomin blir därav totalt sett lägre.

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.

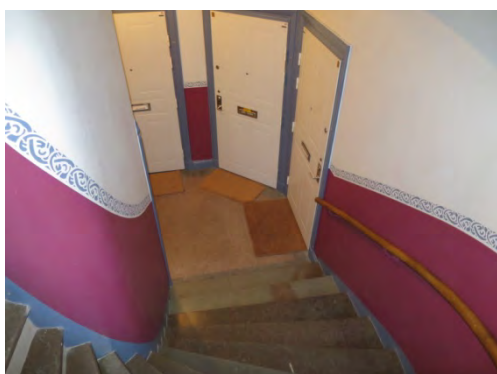
ENTRÉ



Ytskikten i entrén är slitna. Målning av väggar och tak är aktuellt att genomföra men nedprioriterat något till förmån för underhållsbehov på fasader och tak. Invändiga målningstätigheter kan med fördel flyttas framåt i tiden då detta underhåll är av mer estetisk karaktär och således inget som kan orsaka följdskador på fastigheten.

Golvet är belagt med cementmosaik, även kallad "terrazzo". Detta är en oerhört bra och tålig beläggning men som med tiden kräver slipning då golvet blir så nött att vanlig polering och löpande underhåll inte räcker till. Åtgärden är inplanerad i samband med att målning sker år 2019.

TRAPPHUS



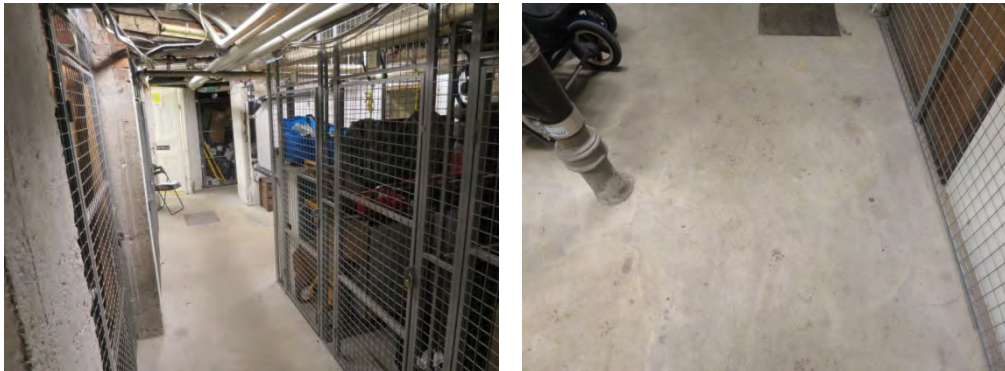
De båda trapphusens målade ytor är i jämförbart skick med entrén. Slitage har alltså även här gjort sig påmind varför målning är inlagt i planen år 2019. Målningen innefattar, förutom



väggar och tak, även samtliga detaljer såsom lister och foder samt slipning och oljning av handledare.

Trappstegen är av kalksten, våningsplanens golv är belagda med cementmosaik. Skicket är gott. Slipning av dessa ytor kan vänta drygt tio år.

KÄLLARE



Gatuhusets källare har för inte så länge sedan försetts med nya betonggolv. Skicket är gott. Det som nu är aktuellt är däremot att dammbinda golven. Det innebär att en färglös vätska svabbas ut som ger en blank och fräsch yta, samtidigt som det binder det damm som annars släpper naturligt från betongen. Väggar och tak är målade, målning är inlagt i samband med trapphusmålningen år 2019 och återkommer sedan med ett intervall på 20 år.



Betonggolven i gårdshusets källare har satt sig ordentligt. Vissa ytor består fortfarande av jordstampat golv vilket ger en något primitiv känsla. Nu föreslås att nya golv gjuts i hela källaren. Förrådsväggarna är av trä vilket är direkt olämpligt i dessa utrymmen där fukten är närvarande konstant. Byte till troaxgaller likt utförande i gatuhusets källare föreslås. Denna åtgärd är dock att anse som en investering och tas således inte med i denna underhållsplan.



I gatuhusets cykelrum uppvisar ytterväggarna fuktskador vilket bedöms till största del bero på stupröret på utsidan som släpper ner vattnet mot grunden. Stuprörsanslutningen bör nu åtgärdas varefter väggen sedan tillåts torka ut innan den målas på nytt. När den sedan målas är det viktigt att en diffusionsöppen färg används som tillåter väggen att andas.

TVÄTTSTUGA



Tvättstugan ger ett slitet intryck. De målade ytorna förses med ny färg och golvet dammbinds i samband med övriga källaren.

Maskinparkens förväntade livslängder på vardera utrustning återfinns i Del 2 av underhållsplanen.





De murade innerväggarna har satt sig några millimeter så att en horisontell spricka uppstått längs väggarna. Man kan dock se att dessa väggar inte är bärande, eftersom bjälklaget bärs upp av hjärtväggar samt ingjutna betongbalkar i bjälklaget, varför sprickan inte har någon konstruktionsmässig betydelse. Lagning av sprickan görs i samband med målningen.

VIND



Flertalet pågående vattenläckor har observerats på de båda vindarna. Främst sker läckagen vid takfönstren men även vid genomföringar för avloppsluftare samt infästningar för taksäkerhetsutrustning.



Tillträdet till taken är bristfälligt, dels eftersom takluckorna är för små men även eftersom det saknas plattform innan takluckan vilket krävs för att kunna nå takluckan säkert.



INSTALLATIONER



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

VÄRME



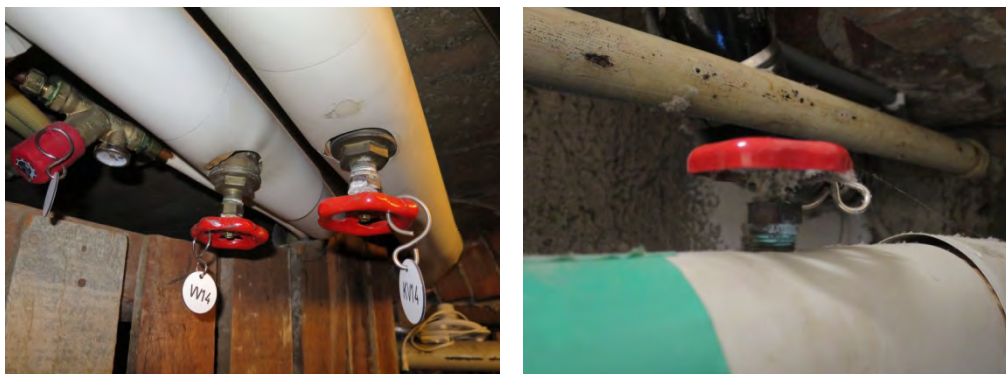
Fastigheten värms med fjärrvärme. I från en undercentral leds värmen till varje radiator i vardera lägenheten. Värmepumpen är tryckstyrd, vilket betyder att den anpassar värmebehovet och sparar därmed energi och ökar komforten. Samtliga komponenter i undercentralen som är föreningens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris. Energi-deklaration är gjord och är giltig i tio år och ska därefter göras om.



För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler, 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 värmereglerande funktion kvar. Nuvarande termostater bedöms ha uppnått den åldern och bör därmed bytas. I samband med bytet bör också en injustering av värmesystemet göras. Det innebär att alla lägenheternas värmetillförsel balanseras in igen så att den balans som ursprungligen var tänkt återställs. Detta ger en bättre komfort och kan även sänka energiförbrukningen. Injusteringen är också något som bör göras i snitt vart 20:e år.



I badrummen finns handdukstorkare. Det är oklart om de är kopplade på varmvattencirkulationen eller på värmesystemet. Är de kopplade till varmvattencirkulationen finns risk för legionellabakterier, vilket kan vara skadligt att andas in från vattenångan. Enda sättet att komma tillrätta med detta problem är i så fall att demontera handdukstorkarna och ersätta dem med eldrivna handdukstorkare istället.



I källarna finns ett antal avstängningsventiler. För att dessa ska hålla riktigt länge behöver de motioneras regelbundet, som en del av det löpande underhållet för fastigheten. Om detta inte görs kan det resultera i att de ärgar, vilket enstaka börjat göra. Det finns då stor risk att de springer läck när de väl behöver användas.

VENTILATION



Lägenheterna ventileras med hjälp utav 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.

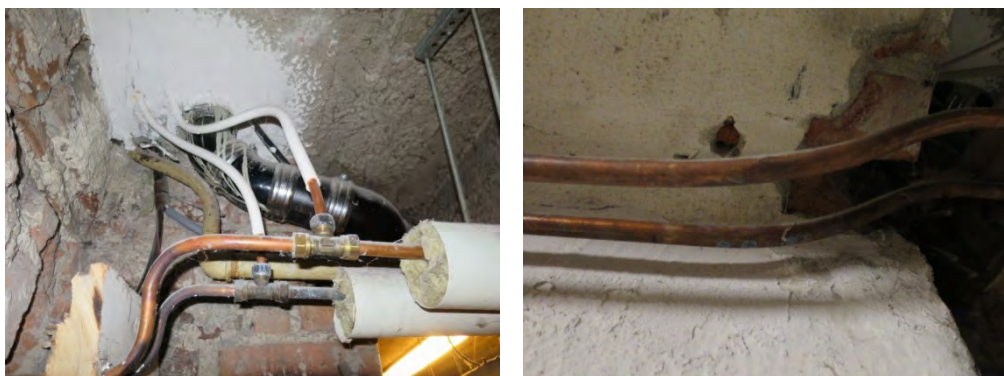
För detta system krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart sjätte år, vilket läggs in i planen. Denna skedde senast under år 2014, men blev dessvärre ej godkänd. Föreningen



måste nu åtgärda bristerna, vilket innefattar bland annat komplettering med fler tilluftsventiler, innan en ombesiktning kan ske. Ombesiktningen sker sedan genom kontroll av att de brister och fel som framkommit i protokollet är åtgärdade.

I senaste besiktningsprotokollet går att utläsa att ventilationskanalerna generellt är smutsiga. Av brand- och hygieniska skäl är det 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. Rensningen ligger inlagt år 2017 med ett intervall på 18 år.

VATTEN



Vattenledningarna är av koppar och byttes ut år 1979. Livslängden är satt till 60 år vilket gör att byte planeras in år 2039. En tillgänglig metod är att då dra upp nya stamledningar i nya lägen utanför badrummet, för att sedan gå in genom väggen på ställen som inte utgör våt-zoner. På så vis kan tätskikten i badrummen klara sig.

AVLOPP



Avloppsstammarna är av gjutjärn. Köksstammarna i de båda huskropparna byttes ut år 1979. Skicket bedöms enklast genom att kontrollera omfattningen av eventuell genomrostning, så kallad punktrost. Att bedöma genom att spola rent dem och sedan filma, ger tyvärr inget bra underlag för utlåtande, då spolning inte räcker för att få bort alla avlagringar som täcker för eventuella hål. Där stammarna är synliga kan ses ett flertal genomrostningar. Bedömningen är att en relining är lämplig att genomföra om tre år. Det gäller dock att vara vaksam på



eventuella läckage. En fördel med att inte vänta för länge, är också att om rören är i för dåligt skick blir man tvungen att välja en dyrare reliningmetod.

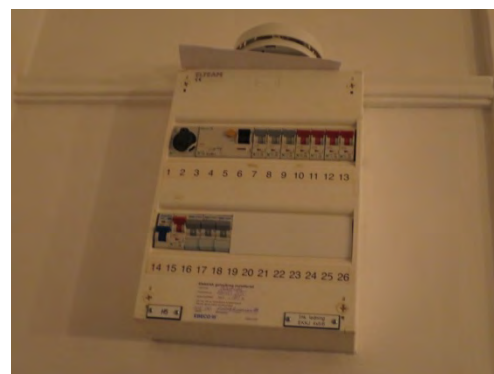


Relining innebär att nya rör av plast gjuts invändigt i de gamla. Metoden är idag vedertagen och man har gått ifrån de ämnen som tidigare användes som skapade oro för människors hälsa. Livslängden kan variera beroende på val av metod och går inte helt säkerställa eftersom det inte använts mer än cirka 20 år. Provingar visar på 50 år, men 25 år ska dock kunna förutsättas.



Badrumsstammarna samt synliga stammar i källaren byttes år 2006. Livslängden är satt till 50 år varför åtgärd för dessa stammar hamnar utanför denna planens 30-åriga tidshorisont.

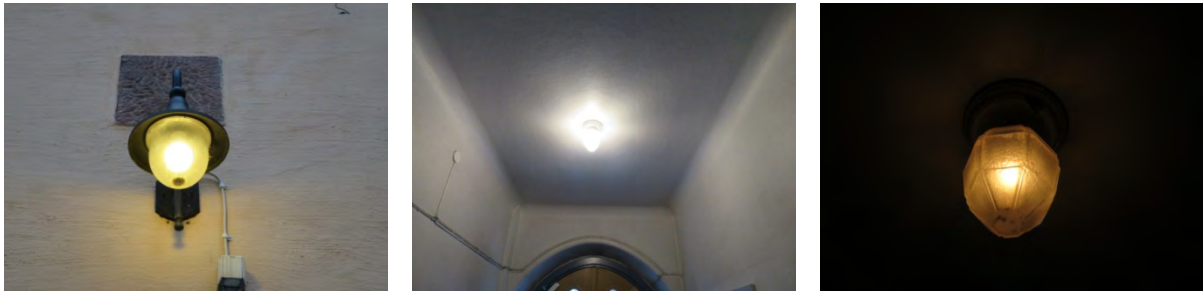
EL



Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Elcentralen i källaren är helt modern. Elanläggningen i stort är uppgraderad med utbytta stigarledningar och ny indragning av trefas till lägenheterna. Livs-

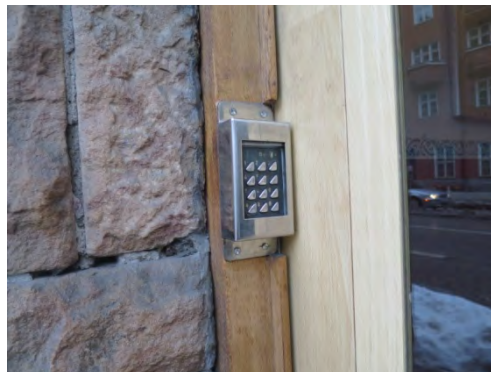


längden är mycket lång. När bytesbehov föreligger är det snarare av modernitetsskäl än att utrustningen rent fysiskt blivit utsliten.



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

TELE



Passagesystemet med porttelefon är funktionellt och av modern standard. En livslängd på 20 år kan påräknas. Då är det troligtvis anläggningens funktionella livslängd som blir avgörande för ett byte. Det vill säga hur länge en teknisk utrustning är modern och där intåget av ny teknik skapar ny efterfrågan.



GAS

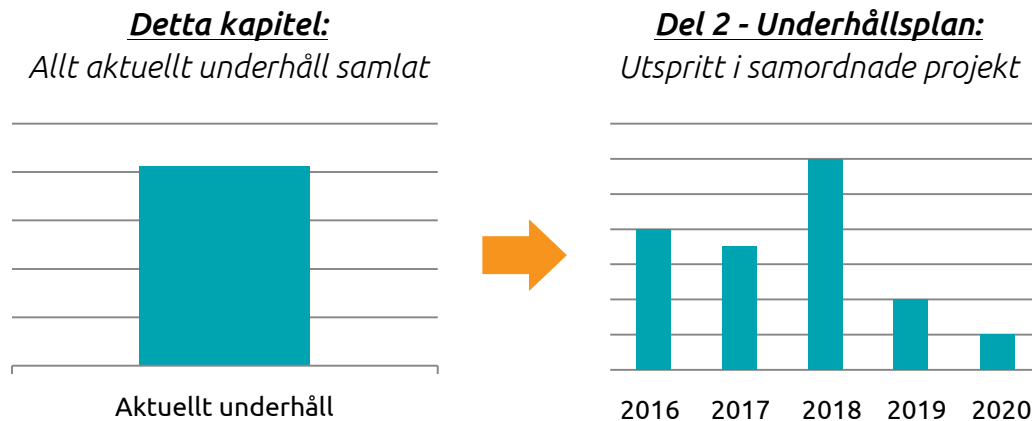


Fastigheten är utrustad med gasledningar. Ledningarna bör täthetsbesiktigas vart femte år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.



AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

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



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

AKTUELLT UNDERHÅLLSBEHOV	
MARK	
Dränering innergård och bakgård	885 000
Komplettering dräneringsledningar	246 000
Byte dagvattenbrunnar	57 000
Beskärning träd	33 000
Komplettering grus	44 000
Byte betongplattor	31 000
Oljning cykelskjul	6 000
Byte tak cykelskjul	6 000
	1 308 000
FASADER	
Applicering mjukfog mot grannfastighet	28 000
Borttagning kylaggregat dörr lokal mickes	2 000
Byte trasiga stuprör	4 000
Komplettering fogar socklar	49 000



Lagning puts utbyggnad vid lokal gård	14 000
Målning avluftningsrör gatufasad	2 000
Målning balkongdörrar trapphusbalkonger	11 000
Målning dörr trä lokal mobilcenter	3 000
Målning entréportar	13 000
Målning fönster	248 000
Målning plåt skydd bakom vattenutkastare	1 000
Målning portar till bakgård och innergård	10 000
Målning räcken trapphusbalkonger	15 000
Målning skylfönster trä lokal mobilcenter	3 000
Målning ståldörrar	10 000
Målning stålgaller fönster	13 000
Målning ställuckor/ventiler sockel	3 000
Montering vandalrör gatufasad	17 000
Omkoppling stuprör utbyggnad vid lokal gård	2 000
Smörjning och justering entréport	2 000
Smörjning och justering fönster	26 000
Ställning för fasadåtgärder	472 000
	948 000
TAK	
Målning enkelfalsad skivtäckt plåt med Noxyde	628 000
Byte takfönster	138 000
Byte takluckor	24 000
Byte taksäkerhet	262 000
	1 052 000
INVÄNDIGT	
Förbättring tillträde till takluckor	29 000
Dammbindning golv källarutrymmen	26 000
Målning väggar och tak källarutrymmen	43 000
Målning trappsteg källare gatuhus	2 000
Omgjutning golv källare gårdshus	36 000
Målning trapphus och entréer	435 000
Slipning golv entréer	32 000
Lagning spricka vägg tvättstuga	14 000
	617 000
INSTALLATIONER	
Åtgärder ventilation	86 000
OVK-ombesiktning bostäder	14 000
OVK-besiktning lokal	7 000
Rensning ventilationskanaler	129 000
Besiktning gasledningar	14 000



Byte termostater radiatorer	142 000
Injustering värme	86 000
Byte belysningar entréer och trapphus	93 000
Byte pump VVC undercentral	21 000
Byte reglerventiler undercentral	16 000
Byte takfläkt gatuhus	10 000
	618 000
SUMMA	4 543 000

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

Fastighetens aktuella underhållsbehov uppgår till 4 543 000 kr.

MOTIVERING TILL PROJEKT OCH PRIORITERING

2017 FASADER, TAK OCH VENTILATION

Det första årets projekt innefattar främst tak och ventilationsåtgärder men även fasadåtgärder. Taket måste målas då färgen i dagsläget flagnat till stor del samt att läckage har uppstått vid takfönster och övriga genomföringar. Bostäderna har ingen godkänd OVK, vilket är av stor vikt för de boende samt husens välmående. Fönstren är torra och måste målas innan följskador uppstår.

2018 MARK

Som andra projekt rekommenderas upprustning av föreningens markytor. Avvattningen fungerar inte alls i dagsläget vilket leder till att följskador kan uppstå i källarutrymmen. Nytt dagvattensystem och dränering föreslås i detta projekt. Projektet är lämpligt att utföra efter det att fasad- och takåtgärder har utförts eftersom ställning annars riskerar att skada markanläggningen.

2019 INVÄNDIGT

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

2020 RELINING KÖKSSTAMMAR

Det fjärde årets projekt innefattar relining av husens köksstammar. Genomrostningar kan ses på flera ställen vilket är en indikation på att åtgärd behöver ske inom kort, innan dyrbara skador uppkommer till följd av läckande rör.



EKONOMISKA NYCKELTAL

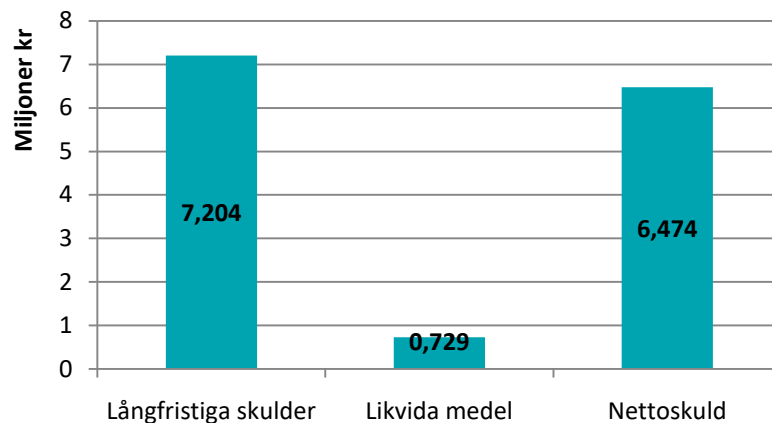
Nedan presenterar vi några av de viktigaste nyckeltalen gällande föreningens ekonomi. Detta för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomiska status och visa hur en ev. lånefinansiering av aktuellt underhåll påverkar situationen.

SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL: 4 543 000 kr (se föregående avsnitt)

NETTOSKULD

(Nettoskuld = Räntebärande skulder - Likvida medel)

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



Nettoskuld (kr)	Totalt	Per lgh	Per m2 BOA
Idag	6 474 284	129 486	3 300
Efter lånefinansiering	11 017 284	220 346	5 700
Nyckeltal per m2 BOA	0 - 6 000 = Lågt	6 000 - 12 000 = Medel	> 12 000 kr = Högt

SKULDKVOT (RÄNTEKÄNSLIGHET)

(Skuldkvot = Räntebärande skulder / Totala intäkter)

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

Skuldkvot	
Idag	4
Efter lånefinansiering	7
Nyckeltal per m2 BOA	1 - 5 = Lågt 6 - 10 = Medel > 10 = Högt



SAMMANFATTNING

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

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

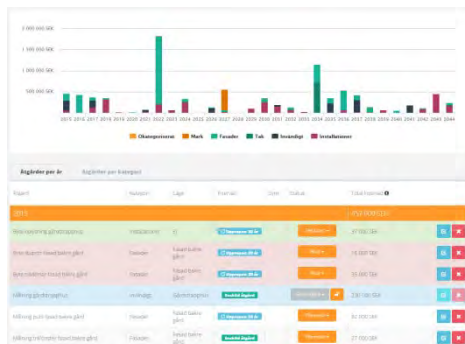


DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



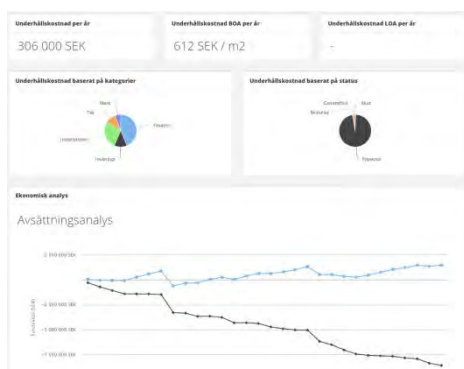
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	Åtgärder	År	Antal	Kost per enhet	Total kostnad
Fasad fasad gjut	Fasadrenovering fasad gjut	2022	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2016	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2017	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2018	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2019	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad gjut ut gjut	Fasadrenovering fasad gjut	2022	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2016	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2017	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2018	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2019	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad yttre gjut	Fasadrenovering fasad gjut	2022	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2016	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2017	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2018	10	10 000 SEK	100 000 SEK
	Fasadrenovering fasad gjut	2019	10	10 000 SEK	100 000 SEK

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

EKONOMISK ANALYS



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



SLUTSATS

Fastigheten är i medelgott skick. Det finns ett antal viktiga områden främst i form av taken samt husens ventilation som kräver åtgärder för att inte riskera följdskador.

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

Följande åtgärder kräver en akut insats:

- Målning takplåt - Läckage förekommer på flera ställen i dagsläget, vilket gör att en tätning av hela taket med Noxyde är på sin plats.
- Åtgärder ventilation - I dagsläget finns ingen godkänd OVK för fastigheten. En fungerande ventilation är en förutsättning för att huset samt de boende ska må bra

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.



Andreas Engberg





Underhållsplan

År 2017 till 2046

Bf Bulten u.p.a

Bulten 17

Datum för utskrift: 2016-11-24

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	30
Ekonomisk Analys	40

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

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

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Bulten 17

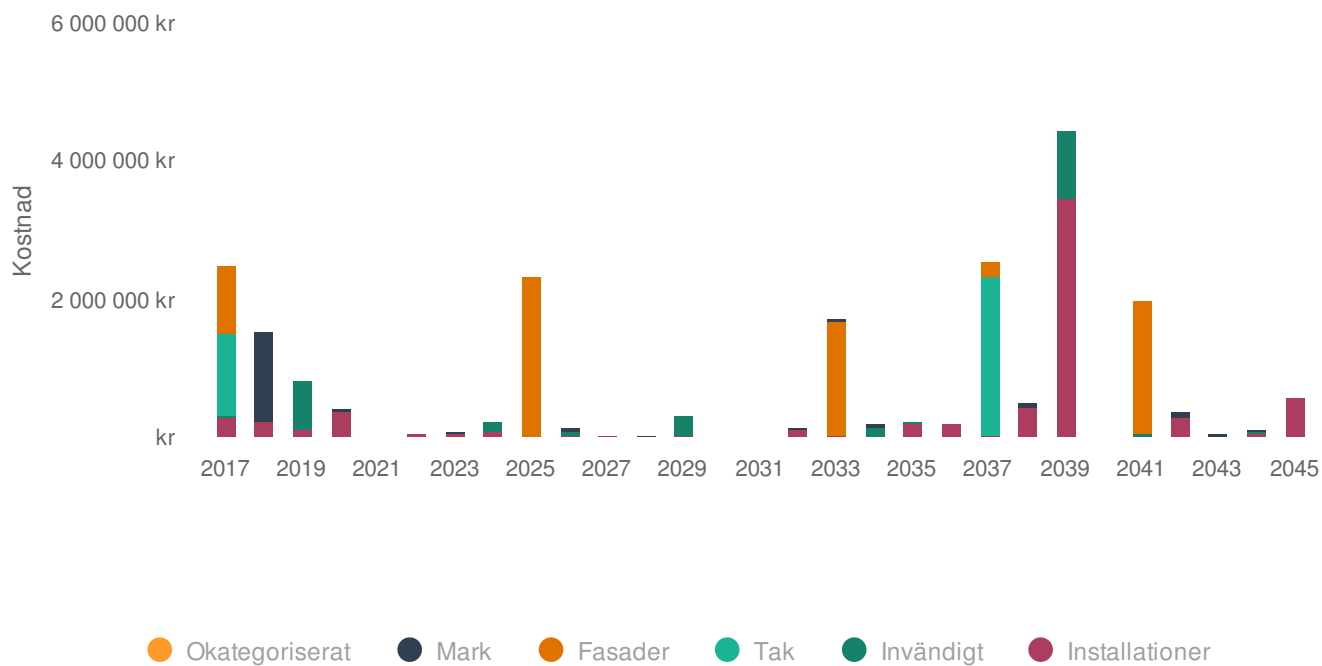


Adress	Långholmsgatan 13 120 61 Stockholm
Boarea (BOA)	1948 m ²
Byggår	1912

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2017

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Applicering mjukfog mot grannfastighet	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 20 år	Eftersatt	28 000 kr
Åtgärder ventilation	Installationer	Ventilation	Enskild åtgärd	Akut	86 000 kr
Besiktning gasledning	Installationer	Gas	Upprepas: 5 år	Eftersatt	14 000 kr
Borttagning kylaggregat dörr lokal mickes	Fasader	Gatuhus	Enskild åtgärd	Eftersatt	2 000 kr
Byte pump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Eftersatt	21 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Eftersatt	16 000 kr
Byte takfläkt gatuhus	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Eftersatt	10 000 kr
Byte takfönster	Tak	Gårdshus	Upprepas: 40 år	Eftersatt	69 000 kr
Byte takfönster	Tak	Gatuhus	Upprepas: 40 år	Eftersatt	69 000 kr
Byte taklucka	Tak	Gårdshus	Upprepas: 30 år	Eftersatt	8 000 kr
Byte takluckor	Tak	Gatuhus	Upprepas: 30 år	Eftersatt	16 000 kr
Byte taksäkerhet	Tak	Gatuhus	Upprepas: 30 år	Eftersatt	135 000 kr
Byte taksäkerhet	Tak	Gårdshus	Upprepas: 30 år	Eftersatt	127 000 kr
Byte trasiga stuprör	Fasader	Generellt	Enskild åtgärd	Eftersatt	4 000 kr
Förbättring tillträde till takluckor	Invändigt	Vind	Enskild åtgärd	Eftersatt	29 000 kr
Komplettering fogar natursten mot gata	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 16 år	Eftersatt	29 000 kr
Komplettering fogar sockel	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 16 år	Eftersatt	10 000 kr
Komplettering fogar sockel	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 16 år	Eftersatt	10 000 kr
Lagning puts utbyggnad vid lokal gård	Fasader	Gatuhus	Enskild åtgärd	Eftersatt	14 000 kr
Målning avluftningsrör	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning balkongdörrar trapphusbalkonger	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	7 000 kr
Målning balkongdörr trapphusbalkong	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	4 000 kr
Målning dörr trä lokal mobilcenter	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning enkelfalsad skivtäckt plåt med Noxyde	Tak	Gatuhus	Upprepas: 40 år	Akut	324 000 kr
Målning enkelfalsad skivtäckt plåt med Noxyde	Tak	Gårdshus	Upprepas: 40 år	Akut	304 000 kr
Målning entréport	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	6 000 kr

Målning entréport	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	7 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	93 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	112 000 kr
Målning källarfönster	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning plåt skorstenar med Noxyde	Tak	Gatuhus	Upprepas: 20 år	Eftersatt	81 000 kr
Målning plåt skorstenar med Noxyde	Tak	Gårdshus	Upprepas: 20 år	Eftersatt	70 000 kr
Målning plåt skydd bakom vattenutkastare	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	1 000 kr
Målning port till bakgård	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning port till innergård	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	7 000 kr
Målning räcken trapphusbalkonger	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	10 000 kr
Målning räcke trapphusbalkong	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	5 000 kr
Målning skylfönster trä lokal mobilcenter	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning små fönster	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning ståldörrar utbyggnad vid lokal gård	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	4 000 kr
Målning ståldörr till källare	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning ståldörr till källare	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning stålgaller fönster	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	13 000 kr
Målning ställuckor/ventiler sockel	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning ställuckor/ventiler sockel	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	1 000 kr
Målning trapphusfönster	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	17 000 kr
Målning trapphusfönster	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	20 000 kr
Montering vandlör gatufasad	Fasader	Gatuhus	Enskild åtgärd	Eftersatt	17 000 kr
Omkoppling stuprör utbyggnad vid lokal gård	Fasader	Gatuhus	Enskild åtgärd	Eftersatt	2 000 kr
OVK-besiktning lokal	Installationer	Ventilation	Upprepas: 3 år	Eftersatt	7 000 kr
OVK-ombesiktning bostäder	Installationer	Ventilation	Enskild åtgärd	Eftersatt	14 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 18 år	Eftersatt	129 000 kr
Smörjning och justering entréport	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 4 år	Eftersatt	2 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Eftersatt	26 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	200 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Eftersatt	272 000 kr

2 481 000 kr

2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning mindre träd	Mark	Bakgård	Upprepas: 5 år	Eftersatt	8 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepas: 5 år	Eftersatt	25 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Innergård	Upprepas: 30 år	Eftersatt	31 000 kr
Byte dagvattenbrunnar	Mark	Innergård	Upprepas: 40 år	Eftersatt	43 000 kr
Byte dagvattenbrunnar	Mark	Bakgård	Upprepas: 40 år	Eftersatt	14 000 kr
Byte tak cykelskjul	Mark	Innergård	Upprepas: 30 år	Eftersatt	6 000 kr
Byte termostater radiatorer	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Eftersatt	142 000 kr
Dränering med isodränsystemet	Mark	Innergård	Enskild åtgärd	Eftersatt	590 000 kr
Dränering med isodränsystemet	Mark	Bakgård	Enskild åtgärd	Eftersatt	295 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Eftersatt	86 000 kr
Komplettering dräneringsledning	Mark	Bakgård	Enskild åtgärd	Eftersatt	82 000 kr
Komplettering dräneringsledning	Mark	Innergård	Enskild åtgärd	Eftersatt	164 000 kr
Komplettering grus	Mark	Bakgård	Upprepas: 8 år	Eftersatt	9 000 kr
Komplettering grus	Mark	Innergård	Upprepas: 8 år	Eftersatt	35 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård	Upprepas: 4 år	Eftersatt	6 000 kr

1 537 000 kr

2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysningar entré gårdshus	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Eftersatt	14 000 kr
Byte belysningar entré gatuhus	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Eftersatt	14 000 kr
Byte belysningar trapphus gårdshus	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Eftersatt	29 000 kr
Byte belysningar trapphus gatuhus	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Eftersatt	36 000 kr
Byte blandare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr
Byte torktumlare mindre	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	36 000 kr
Byte tvättmaskin mindre	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	50 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	Upprepas: 10 år	Eftersatt	3 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	Upprepas: 5 år	Eftersatt	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 5 år	Eftersatt	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gårdshus	Upprepas: 5 år	Eftersatt	5 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 10 år	Eftersatt	3 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	22 000 kr
Lagning spricka vägg	Invändigt	Tvättstuga	Enskild åtgärd	Eftersatt	14 000 kr
Målning entré	Invändigt	Entré gatuhus	Upprepas: 20 år	Eftersatt	23 000 kr
Målning entré	Invändigt	Entré gårdshus	Upprepas: 20 år	Eftersatt	23 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus gatuhus	Upprepas: 20 år	Eftersatt	216 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus gårdshus	Upprepas: 20 år	Eftersatt	173 000 kr
Målning trappsteg	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	Upprepas: 10 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	Upprepas: 20 år	Eftersatt	19 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	Upprepas: 20 år	Eftersatt	7 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Eftersatt	9 000 kr
Målning väggar och tak trappa	Invändigt	Källare gårdshus	Upprepas: 20 år	Eftersatt	4 000 kr
Målning väggar och tak vid trappa	Invändigt	Källare gatuhus förråd med	Upprepas: 20 år	Eftersatt	4 000 kr

troaxgaller						
Omgjutning golv	Invändigt	Källare gårdshus	Enskild åtgärd	Eftersatt		36 000 kr
Slipning cementmosaik golv	Invändigt	Entré gårdshus	Upprepas: 40 år	Eftersatt		16 000 kr
Slipning cementmosaik golv	Invändigt	Entré gatuhus	Upprepas: 40 år	Eftersatt		16 000 kr
						828 000 kr

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms	
Målning plåtbleck ovan mur söder	Mark	Bakgård	Upprepas: 8 år	Planerad	2 000 kr	
Målning puts grannmurar	Mark	Bakgård	Upprepas: 12 år	Planerad	10 000 kr	
Målning smidesräcke ramp	Mark	Innergård	Upprepas: 6 år	Planerad	7 000 kr	
OVK-besiktning bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	29 000 kr	
OVK-besiktning lokal	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	8 000 kr	
Relining köksstammar	Installationer	Vatten & avlopp	Upprepas: 25 år	Planerad	359 000 kr	
						415 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms	
Smörjning och justering entréport	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 4 år	Planerad	2 000 kr	
						2 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Installationer	Gas	Upprepad: 5 år	Planerad	16 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård	Upprepad: 4 år	Planerad	7 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Gårdshus	Upprepas: 5 år	Planerad	6 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Gatuhus	Upprepas: 5 år	Planerad	6 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr

69 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning mindre träd	Mark	Bakgård	Upprepad: 5 år	Planerad	9 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepad: 5 år	Planerad	28 000 kr
Byte pump värmecirkulation	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	43 000 kr
OVK-besiktning lokal	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	8 000 kr

88 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte gamla avstängningsventiler källare	Installationer	Vatten & avlopp	Upprepas: 40 år	Planerad	82 000 kr
Byte tvättmaskin större	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	121 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gårdshus	Upprepad: 5 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	Upprepad: 5 år	Planerad	12 000 kr

225 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte dörr aluminium lokal sushi	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 35 år	Planerad	26 000 kr
Byte betongkantstöd	Mark	Bakgård	Upprepas: 30 år	Planerad	7 000 kr
Byte dörr aluminium lokal mickes cd & vinyl	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 35 år	Planerad	26 000 kr
Byte portkodlås	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte skyltfönster aluminium lokal sushi	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 30 år	Planerad	58 000 kr
Byte skyltfönsterparti aluminium lokal mickes cd & vinyl	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 35 år	Planerad	39 000 kr
Målning avluftningsrör	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Planerad	32 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Planerad	61 000 kr
Målning balkongdörrar trapphusbalkonger	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning balkongdörr trapphusbalkong	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning balkongplattor	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 16 år	Planerad	57 000 kr
Målning balkongplattor	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 16 år	Planerad	88 000 kr
Målning bandtäckt plåt utbyggnad vid lokal gård	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning dörr trä lokal mobilcenter	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning entréport	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning entréport	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	7 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	109 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	131 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Planerad	33 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Planerad	25 000 kr
Målning källarfönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning plåt skydd bakom vattenutkastare	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	1 000 kr
Målning port till bakgård	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning port till innergård	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning puts	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 24 år	Planerad	300 000 kr

Målning puts	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 24 år	Planerad	378 000 kr
Målning puts gavel gårdshus	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 24 år	Planerad	65 000 kr
Målning räcke fransk balkong	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning räcken trapphusbalkonger	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	12 000 kr
Målning räcke trapphusbalkong	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning skylfönster trä lokal mobilcenter	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning små fönster	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning ståddörrar utbyggnad vid lokal gård	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning ståddörr till källare	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning ståddörr till källare	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning stålgaller fönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	15 000 kr
Målning ställuckor/ventiler sockel	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning ställuckor/ventiler sockel	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning stålräcken och ramar balkonger 6m1/balkong	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 8 år	Planerad	47 000 kr
Målning stålräcken och ramar balkonger 6m1/balkong	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 8 år	Planerad	83 000 kr
Målning trapphusfönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	24 000 kr
Målning trapphusfönster	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	20 000 kr
Smörjning och justering entréport	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 4 år	Planerad	3 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	30 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	234 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	319 000 kr
Ställning för målning gavel gårdshus	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 24 år	Planerad	43 000 kr

2 353 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare större	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	43 000 kr
Komplettering grus	Mark	Bakgård	Upprepad: 8 år	Planerad	11 000 kr
Komplettering grus	Mark	Innergård	Upprepad: 8 år	Planerad	40 000 kr
Målning smidesräcke ramp	Mark	Innergård	Upprepad: 6 år	Planerad	8 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård	Upprepad: 4 år	Planerad	8 000 kr
OVK-besiktning bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	32 000 kr
OVK-besiktning lokal	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	9 000 kr

150 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Installationer	Gas	Upprepad: 5 år	Planerad	18 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Gatuhus	Upprepad: 5 år	Planerad	6 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Gårdshus	Upprepad: 5 år	Planerad	6 000 kr

30 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning mindre träd	Mark	Bakgård	Upprepad: 5 år	Planerad	9 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepad: 5 år	Planerad	31 000 kr
Målning plåtbleck ovan mur söder	Mark	Bakgård	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr

43 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	Upprepad: 5 år	Planerad	14 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gårdshus	Upprepad: 5 år	Planerad	7 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	26 000 kr
Målning trappsteg	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
OVK-besiktning lokal	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	9 000 kr
Slipning cementmosaik våningsplan	Invändigt	Trapphus gårdshus	Upprepas: 40 år	Planerad	14 000 kr
Slipning cementmosaik våningsplan	Invändigt	Trapphus gatuhus	Upprepas: 40 år	Planerad	20 000 kr
Slipning kalksten trappsteg	Invändigt	Trapphus gatuhus	Upprepas: 40 år	Planerad	123 000 kr
Slipning kalksten trappsteg	Invändigt	Trapphus gårdshus	Upprepas: 40 år	Planerad	100 000 kr
Smörjning och justering entréport	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 4 år	Planerad	3 000 kr

331 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård	Upprepad: 4 år	Planerad	8 000 kr

8 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledning	Installationer	Gas	Upprepad: 5 år	Planerad	19 000 kr
Byte pump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	28 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	21 000 kr
Målning puts grannmur	Mark	Bakgård	Upprepad: 12 år	Planerad	13 000 kr
Målning smidesräcke ramp	Mark	Innergård	Upprepad: 6 år	Planerad	9 000 kr
OVK-besiktning bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	36 000 kr
OVK-besiktning lokal	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	10 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Gårdshus	Upprepad: 5 år	Planerad	7 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Gatuhus	Upprepad: 5 år	Planerad	7 000 kr

150 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning mindre träd	Mark	Bakgård	Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepad: 5 år	Planerad	34 000 kr
Byte fasadbelysningar gårdshus	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	13 000 kr
Byte fasadbelysning gatuhus	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	6 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 30 år	Planerad	66 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Gårdshus	Upprepas: 30 år	Planerad	55 000 kr
Byte vattenutkastare	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Komplettering fogar natursten mot gata	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 16 år	Planerad	40 000 kr
Komplettering fogar sockel	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 16 år	Planerad	14 000 kr
Komplettering fogar sockel	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 16 år	Planerad	14 000 kr
Målning avluftningsrör	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	38 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	72 000 kr
Målning balkongdörrar trapphusbalkonger	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	10 000 kr
Målning balkongdörr trapphusbalkong	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning bandtäckt plåt utbyggnad vid lokal gård	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning dörr trä lokal mobilcenter	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning entréport	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	10 000 kr
Målning entréport	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	128 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	154 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	29 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	38 000 kr
Målning källarfönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning plåt skydd bakom vattenutkastare	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning port till bakgård	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning port till innergård	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	10 000 kr
Målning räcke fransk balkong	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr

Målning räcken trapphusbalkonger	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	14 000 kr
Målning räcke trapphusbalkong	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	7 000 kr
Målning skylfönster trä lokal mobilcenter	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning små fönster	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning ståldörrar utbyggnad vid lokal gård	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning ståldörr till källare	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning ståldörr till källare	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning stålgaller fönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	18 000 kr
Målning ställuckor/ventiler sockel	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning ställuckor/ventiler sockel	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning stålräcken och ramar balkonger 6m1/balkong	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	55 000 kr
Målning stålräcken och ramar balkonger 6m1/balkong	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	97 000 kr
Målning trapphusfönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	28 000 kr
Målning trapphusfönster	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	24 000 kr
Smörjning och justering entréport	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 4 år	Planerad	3 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	36 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	373 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	275 000 kr

1 736 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare mindre	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	48 000 kr
Byte tvättmaskin mindre	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	68 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	Upprepad: 5 år	Planerad	15 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gårdshus	Upprepad: 5 år	Planerad	7 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 5 år	Planerad	5 000 kr
Komplettering grus	Mark	Bakgård	Upprepad: 8 år	Planerad	12 000 kr
Komplettering grus	Mark	Innergård	Upprepad: 8 år	Planerad	47 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård	Upprepad: 4 år	Planerad	9 000 kr
					212 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	29 000 kr
OVK-besiktning lokal	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	10 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepad: 18 år	Planerad	185 000 kr
					224 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysningar elrum	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	10 000 kr
Byte belysningar källare gårdshus	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	41 000 kr
Byte belysningar källare gatuhus	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	47 000 kr
Byte belysningar tvättstuga	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	10 000 kr
Byte belysningar undercentral	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	10 000 kr
Byte belysningar vind gårdshus	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	47 000 kr
byte belysningar vind gatuhus	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	47 000 kr
Målning plåtbleck ovan mur söder	Mark	Bakgård	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr

215 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Applicering mjukfog mot grannfastighet	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 20 år	Planerad	41 000 kr
Besiktning gasledning	Installationer	Gas	Upprepad: 5 år	Planerad	21 000 kr
Byte takplåt	Tak	Gårdshus	Upprepas: 40 år	Planerad	1 014 000 kr
Byte takplåt	Tak	Gatuhus	Upprepas: 40 år	Planerad	1 080 000 kr
Målning plåt skorstenar med Noxyde	Tak	Gårdshus	Upprepad: 20 år	Planerad	105 000 kr
Målning plåt skorstenar med Noxyde	Tak	Gatuhus	Upprepad: 20 år	Planerad	120 000 kr
Målning puts gavel gatuhus	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 24 år	Planerad	98 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Gårdshus	Upprepad: 5 år	Planerad	8 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Gatuhus	Upprepad: 5 år	Planerad	8 000 kr
Smörjning och justering entréport	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 4 år	Planerad	3 000 kr
Ställning för målning gavel gatuhus	Fasader	Gatuhus	Upprepas: 24 år	Planerad	66 000 kr

2 563 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning mindre träd	Mark	Bakgård	Upprepad: 5 år	Planerad	12 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepad: 5 år	Planerad	37 000 kr
Byte pump värmecirkulation	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	58 000 kr
Byte termostater radiatorer	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 20 år	Planerad	211 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 20 år	Planerad	128 000 kr
Målning smidesräcke ramp	Mark	Innergård	Upprepad: 6 år	Planerad	10 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård	Upprepad: 4 år	Planerad	10 000 kr
OVK-besiktning bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	41 000 kr
OVK-besiktning lokal	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	11 000 kr

518 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte blandare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 20 år	Planerad	51 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar i nya lägen	Installationer	Vatten & avlopp	Upprepas: 60 år	Planerad	3 450 000 kr
Byte tvättmaskin större	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	163 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gårdshus	Upprepad: 5 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	Upprepad: 5 år	Planerad	17 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 5 år	Planerad	5 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	32 000 kr
Målning entré	Invändigt	Entré gatuhus	Upprepad: 20 år	Planerad	35 000 kr
Målning entré	Invändigt	Entré gårdshus	Upprepad: 20 år	Planerad	35 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus gårdshus	Upprepad: 20 år	Planerad	256 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus gatuhus	Upprepad: 20 år	Planerad	320 000 kr
Målning trappsteg	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	Upprepad: 20 år	Planerad	28 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	Upprepad: 20 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 20 år	Planerad	13 000 kr
Målning väggar och tak trappa	Invändigt	Källare gårdshus	Upprepad: 20 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar och tak vid trappa	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	Upprepad: 20 år	Planerad	6 000 kr

4 453 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare större	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	58 000 kr
Målning avluftningsrör	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	44 000 kr
Målning balkongdörrar	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	84 000 kr
Målning balkongdörrar trapphusbalkonger	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	12 000 kr
Målning balkongdörr trapphusbalkong	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning balkongplattor	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 16 år	Planerad	78 000 kr
Målning balkongplattor	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 16 år	Planerad	121 000 kr
Målning bandtäckt plåt utbyggnad vid lokal gård	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning dörr trä lokal mobilcenter	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning entréport	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	9 000 kr
Målning entréport	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	12 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	180 000 kr
Målning fönster	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	150 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	34 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	45 000 kr
Målning källarfönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning plåt skydd bakom vattenutkastare	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning port till bakgård	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning port till innergård	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	12 000 kr
Målning räcke fransk balkong	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning räcken trapphusbalkonger	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	17 000 kr
Målning räcke trapphusbalkong	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning skylfönster trä lokal mobilcenter	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning små fönster	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning ståldörrar utbyggnad vid lokal gård	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	7 000 kr
Målning ståldörr till källare	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr

Målning ståddörr till källare	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning stålgaller fönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	21 000 kr
Målning ställuckor/ventiler sockel	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning ställuckor/ventiler sockel	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning stålräcken och ramar balkonger 6m1/balkong	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	114 000 kr
Målning stålräcken och ramar balkonger 6m1/balkong	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	64 000 kr
Målning trapphusfönster	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	32 000 kr
Målning trapphusfönster	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	28 000 kr
OVK-besiktning lokal	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	12 000 kr
Smörjning och justering entréport	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 4 år	Planerad	3 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	42 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Gårdshus	Upprepad: 8 år	Planerad	322 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	Fasader	Gatuhus	Upprepad: 8 år	Planerad	437 000 kr
					2 001 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning gasledningar	Installationer	Gas	Upprepad: 5 år	Planerad	24 000 kr
Byte exp käril med pump	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 40 år	Planerad	58 000 kr
Byte takfläkt gatuhus	Installationer	Ventilation	Upprepad: 25 år	Planerad	17 000 kr
Byte värmepump	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 40 år	Planerad	144 000 kr
Komplettering grus	Mark	Bakgård	Upprepad: 8 år	Planerad	15 000 kr
Komplettering grus	Mark	Innergård	Upprepad: 8 år	Planerad	55 000 kr
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård	Upprepad: 4 år	Planerad	10 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Gårdshus	Upprepad: 5 år	Planerad	9 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Gatuhus	Upprepad: 5 år	Planerad	9 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	51 000 kr

391 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning mindre träd	Mark	Bakgård	Upprepad: 5 år	Planerad	13 000 kr
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepad: 5 år	Planerad	41 000 kr

54 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gatuhus förråd med troaxgaller	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	18 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Tvättstuga	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare gårdshus	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	9 000 kr
Målning plåtbleck ovan mur söder	Mark	Bakgård	🔄 Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning puts grannmurar	Mark	Bakgård	🔄 Upprepad: 12 år	Planerad	17 000 kr
Målning smidesräcke ramp	Mark	Innergård	🔄 Upprepad: 6 år	Planerad	11 000 kr
OVK-besiktning bostäder	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepad: 6 år	Planerad	46 000 kr
OVK-besiktning lokal	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepad: 3 år	Planerad	12 000 kr
					123 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte portkodlås	Installationer	Tele	🔄 Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Relining köksstammar	Installationer	Vatten & avlopp	🔄 Upprepad: 25 år	Planerad	590 000 kr
Smörjning och justering entréport	Fasader	Gatuhus	🔄 Upprepad: 4 år	Planerad	4 000 kr
					598 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning cykelskjul	Mark	Innergård	🔄 Upprepad: 4 år	Planerad	11 000 kr
					11 000 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
Gårdshus							
Applicering mjukfog mot grannfastighet	2017	20		32	m1	600 kr	28 000 kr
Byte stuprör	2033	30		64	m1	600 kr	55 000 kr
Komplettering fogar sockel	2017	16		20	m2	360 kr	10 000 kr
Målning balkongdörrar	2025	8		17	st	2 500 kr	61 000 kr
Målning balkongdörr trapphusbalkong	2017	8		1	st	2 500 kr	4 000 kr
Målning balkongplattor	2025	16		17	st	3 600 kr	88 000 kr
Målning entréport	2017	8		1	st	5 000 kr	7 000 kr
Målning fönster	2017	8		26	st	2 500 kr	93 000 kr
Målning fönsterbleck	2025	8		57	m1	300 kr	25 000 kr
Målning port till bakgård	2017	8		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Målning puts	2025	24		580	m2	360 kr	300 000 kr
Målning puts gavel gårdshus	2025	24		125	m2	360 kr	65 000 kr
Målning räcke fransk balkong	2025	8		2	m1	600 kr	2 000 kr
Målning räcke trapphusbalkong	2017	8		6	m1	600 kr	5 000 kr
Målning små fönster	2017	8		2	st	1 000 kr	3 000 kr
Målning ståldörr till källare	2017	8		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Målning ställuckor/ventiler sockel	2017	8		3	st	500 kr	2 000 kr
Målning stålräcken och ramar balkonger 6m1/balkong	2025	8		96	m1	600 kr	83 000 kr
Målning trapphusfönster	2017	8		4	m1	3 000 kr	17 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	2017	8		580	m2	240 kr	200 000 kr
Ställning för målning gavel gårdshus	2025	24		125	m2	240 kr	43 000 kr
Gatuhus							
Borttagning kylaggregat dörr lokal mickes	2017			1	st	1 500 kr	2 000 kr
Byte dörr aluminium lokal sushi	2025	35		1	st	18 000 kr	26 000 kr
Byte dörr aluminium lokal mickes cd & vinyl	2025	35		1	st	18 000 kr	26 000 kr
Byte skyltfönster aluminium lokal sushi	2025	30		9	m2	4 500 kr	58 000 kr
Byte skyltfönsterparti aluminium lokal mickes cd & vinyl	2025	35		6	m2	4 500 kr	39 000 kr

Byte stuprör	2033	30	76	m1	600 kr	66 000 kr
Byte vattenutkastare	2033	20	1	st	2 400 kr	3 000 kr
Komplettering fogar natursten mot gata	2017	16	57	m2	360 kr	29 000 kr
Komplettering fogar sockel	2017	16	20	m2	360 kr	10 000 kr
Lagning puts utbyggnad vid lokal gård	2017		1	st	10 000 kr	14 000 kr
Målning avluftningsrör	2017	8	1	st	1 500 kr	2 000 kr
Målning balkongdörrar	2025	8	9	st	2 500 kr	32 000 kr
Målning balkongdörrar trapphusbalkonger	2017	8	2	st	2 500 kr	7 000 kr
Målning balkongplattor	2025	16	11	st	3 600 kr	57 000 kr
Målning bandtäckt plåt utbyggnad vid lokal gård	2025	8	8	m2	300 kr	3 000 kr
Målning dörr trä lokal mobilcenter	2017	8	1	st	1 800 kr	3 000 kr
Målning entréport	2017	8	1	st	4 000 kr	6 000 kr
Målning fönster	2017	8	39	st	2 000 kr	112 000 kr
Målning fönsterbleck	2025	8	76	m1	300 kr	33 000 kr
Målning källarfönster	2017	8	2	st	1 200 kr	3 000 kr
Målning plåt skydd bakom vattenutkastare	2017	8	1	st	800 kr	1 000 kr
Målning port till innergård	2017	8	1	st	5 000 kr	7 000 kr
Målning puts	2025	24	731	m2	360 kr	378 000 kr
Målning puts gavel gatuhus	2037	24	190	m2	360 kr	98 000 kr
Målning räcken trapphusbalkonger	2017	8	12	m1	600 kr	10 000 kr
Målning skylfönster trä lokal mobilcenter	2017	8	1	st	1 800 kr	3 000 kr
Målning ståddörrar utbyggnad vid lokal gård	2017	8	2	st	1 500 kr	4 000 kr
Målning ståddörr till källare	2017	8	1	st	2 000 kr	3 000 kr
Målning stålgaller fönster	2017	8	3	st	3 000 kr	13 000 kr
Målning ställuckor/ventiler sockel	2017	8	1	st	1 000 kr	1 000 kr
Målning stålräcken och ramar balkonger 6m1/balkong	2025	8	54	m1	600 kr	47 000 kr
Målning trapphusfönster	2017	8	4	st	3 500 kr	20 000 kr
Montering vandälror gatufasad	2017		2	st	6 000 kr	17 000 kr
Omkoppling stuprör utbyggnad vid lokal gård	2017		1	st	1 500 kr	2 000 kr
Smörjning och justering entréport	2017	4	1	st	1 500 kr	2 000 kr
Ställning för fasadåtgärder	2017	8	788	m2	240 kr	272 000 kr
Ställning för målning gavel gatuhus	2037	24	190	m2	240 kr	66 000 kr

Generellt

Byte trasiga stuprör	2017		5	m1	600 kr	4 000 kr
Smörjning och justering fönster	2017	8	50	lgh	360 kr	26 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El							
Byte belysningar elrum	2036	30		2	st	3 600 kr	10 000 kr
Byte belysningar entré gårdshus	2019	30		2	st	5 000 kr	14 000 kr
Byte belysningar entré gatuhus	2019	30		2	st	5 000 kr	14 000 kr
Byte belysningar källare gårdshus	2036	30	2006	8	st	3 600 kr	41 000 kr
Byte belysningar källare gatuhus	2036	30		9	st	3 600 kr	47 000 kr
Byte belysningar trapphus gårdshus	2019	30		4	st	5 000 kr	29 000 kr
Byte belysningar trapphus gatuhus	2019	30		5	st	5 000 kr	36 000 kr
Byte belysningar tvättstuga	2036	30		2	st	3 600 kr	10 000 kr
Byte belysningar undercentral	2036	30		2	st	3 600 kr	10 000 kr
Byte belysningar vind gårdshus	2036	30		9	st	3 600 kr	47 000 kr
byte belysningar vind gatuhus	2036	30		9	st	3 600 kr	47 000 kr
Byte fasadbelysningar gårdshus	2033	30		2	st	4 500 kr	13 000 kr
Byte fasadbelysning gatuhus	2033	30		1	st	4 500 kr	6 000 kr
Gas							
Besiktning gasledning	2017	5		1	omg	10 000 kr	14 000 kr
Tele							
Byte portkodlås	2025	20		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Värme generellt							
Byte termostater radiatorer	2018	20		165	st	600 kr	142 000 kr
Energideklaration	2019	10	2009	1	st	15 000 kr	22 000 kr
Injustering värme	2018	20		50	lgh	1 200 kr	86 000 kr
Värme undercentral							
Byte exp käril med pump	2042	40	2002	1	st	40 000 kr	58 000 kr
Byte pump värmecirkulation	2023	15	2008	1	st	30 000 kr	43 000 kr
Byte pump VVC	2017	15	2002	1	st	14 400 kr	21 000 kr
Byte reglerventiler	2017	15	2002	2	st	5 400 kr	16 000 kr
Byte värmeväxlare	2042	40	2002	2	st	50 000 kr	144 000 kr
Uppgradering styrning	2022	20	2002	1	st	24 000 kr	35 000 kr

Vatten & avlopp							
Byte gamla avstängningsventiler källare	2024	40	19	st	3 000 kr		82 000 kr
Byte kall- och varmvattenledningar i nya lägen	2039	60	50	lgh	48 000 kr		3 450 000 kr
Relining köksstammar	2020	25	50	lgh	5 000 kr		359 000 kr
Ventilation							
Åtgärder ventilation	2017		50	lgh	1 200 kr		86 000 kr
Byte takfläkt gatuhus	2017	25	1	st	7 200 kr		10 000 kr
OVK-besiktning bostäder	2020	6	1	st	20 000 kr		29 000 kr
OVK-besiktning lokal	2017	3	1	st	5 000 kr		7 000 kr
OVK-ombesiktning bostäder	2017		1	st	10 000 kr		14 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2017	18	50	lgh	1 800 kr		129 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Elrum							
Dammbindning golv	2019	10		14	m2	150 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2019	20		14	m2	360 kr	7 000 kr
Entré gårdshus							
Målning entré	2019	20		27	m2	600 kr	23 000 kr
Slipning cementmosaik golv	2019	40		27	m2	420 kr	16 000 kr
Entré gatuhus							
Målning entré	2019	20		27	m2	600 kr	23 000 kr
Slipning cementmosaik golv	2019	40		27	m2	420 kr	16 000 kr
Källare gårdshus							
Dammbindning golv	2019	5		25	m2	150 kr	5 000 kr
Målning väggar och tak trappa	2019	20		6	m2	450 kr	4 000 kr
Omgjutning golv	2019			25	m2	1 000 kr	36 000 kr
Källare gatuhus förråd med troaxgaller							
Dammbindning golv	2019	5		65	m2	120 kr	11 000 kr
Målning trappsteg	2019	10		15	st	100 kr	2 000 kr
Målning väggar	2019	20		65	m2	200 kr	19 000 kr
Målning väggar och tak vid trappa	2019	20		6	m2	450 kr	4 000 kr
Trapphus gårdshus							
Målning trapphus	2019	20		4	plan	30 000 kr	173 000 kr
Slipning cementmosaik våningsplan	2029	40		24	m2	420 kr	14 000 kr
Slipning kalksten trappsteg	2029	40		97	st	720 kr	100 000 kr
Trapphus gatuhus							
Målning trapphus	2019	20		5	plan	30 000 kr	216 000 kr
Slipning cementmosaik våningsplan	2029	40		33	m2	420 kr	20 000 kr
Slipning kalksten trappsteg	2029	40		119	st	720 kr	123 000 kr
Tvättstuga							
Byte blandare	2019	20		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte kallmangel	2019	20		1	st	24 000 kr	35 000 kr

Byte torkskåp	2035	20	2015	1	st	20 000 kr	29 000 kr
Byte torktumlare mindre	2019	15		1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte torktumlare större	2026	15		1	st	30 000 kr	43 000 kr
Byte tvättmaskin mindre	2019	15		1	st	35 000 kr	50 000 kr
Byte tvättmaskin större	2024	15	2009	2	st	42 000 kr	121 000 kr
Dammbindning golv	2019	5		17	m2	150 kr	4 000 kr
Lagning spricka vägg	2019			1	st	10 000 kr	14 000 kr
Målning väggar och tak	2019	20		17	m2	360 kr	9 000 kr
Undercentral							
Dammbindning golv	2019	10		15	m2	150 kr	3 000 kr
Vind							
Förbättring tillträde till takluckor	2017			2	st	10 000 kr	29 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bakgård							
Beskärning mindre träd	2018	5		3	st	1 800 kr	8 000 kr
Byte betongkantstöd	2025	30		10	m1	500 kr	7 000 kr
Byte dagvattenbrunnar	2018	40		1	st	10 000 kr	14 000 kr
Dränering med isodränsystemet	2018			19	m1	10 800 kr	295 000 kr
Komplettering dräneringsledning	2018			19	m1	3 000 kr	82 000 kr
Komplettering grus	2018	8		63	m2	100 kr	9 000 kr
Målning plåtbleck ovan mur söder	2020	8		4	m1	400 kr	2 000 kr
Målning puts grannmurar	2020	12		20	m2	360 kr	10 000 kr
Innergård							
Beskärning träd	2018	5		7	st	2 500 kr	25 000 kr
Byte betongplattor	2018	30		20	m2	1 080 kr	31 000 kr
Byte dagvattenbrunnar	2018	40		3	st	10 000 kr	43 000 kr
Byte tak cykelskjul	2018	30		8	m2	500 kr	6 000 kr
Dränering med isodränsystemet	2018			38	m1	10 800 kr	590 000 kr
Komplettering dräneringsledning	2018			38	m1	3 000 kr	164 000 kr
Komplettering grus	2018	8		240	m2	100 kr	35 000 kr
Målning smidesräcke ramp	2020	6		8	m1	600 kr	7 000 kr
Oljning cykelskjul	2018	4		1	st	4 500 kr	6 000 kr

Tak

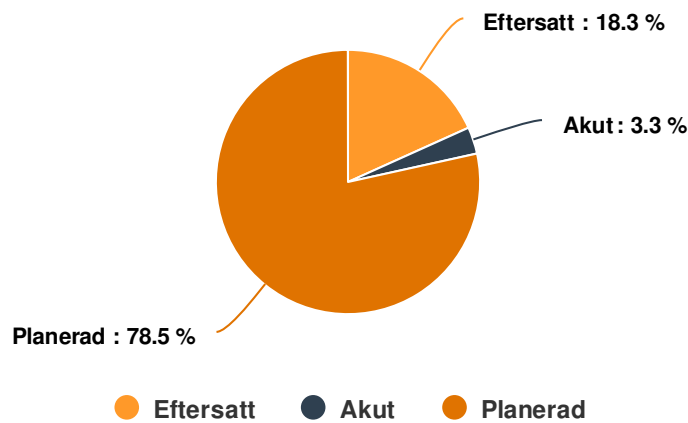
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Gårdshus							
Byte takfönster	2017	40		4	st	12 000 kr	69 000 kr
Byte taklucka	2017	30		1	st	5 400 kr	8 000 kr
Byte takplåt	2037	40		294	m2	2 400 kr	1 014 000 kr
Byte taksäkerhet	2017	30		294	m2	300 kr	127 000 kr
Målning enkelfalsad skivtäckt plåt med Noxyde	2017	40		294	m2	720 kr	304 000 kr
Målning plåt skorstenar med Noxyde	2017	20		7	st	7 000 kr	70 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2022	5		1	st	4 000 kr	6 000 kr
Gatuhus							
Byte takfönster	2017	40		4	st	12 000 kr	69 000 kr
Byte takluckor	2017	30		2	st	5 400 kr	16 000 kr
Byte takplåt	2037	40		313	m2	2 400 kr	1 080 000 kr
Byte taksäkerhet	2017	30		313	m2	300 kr	135 000 kr
Målning enkelfalsad skivtäckt plåt med Noxyde	2017	40		313	m2	720 kr	324 000 kr
Målning plåt skorstenar med Noxyde	2017	20		8	st	7 000 kr	81 000 kr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2022	5		1	st	4 000 kr	6 000 kr

Ekonomisk Analys

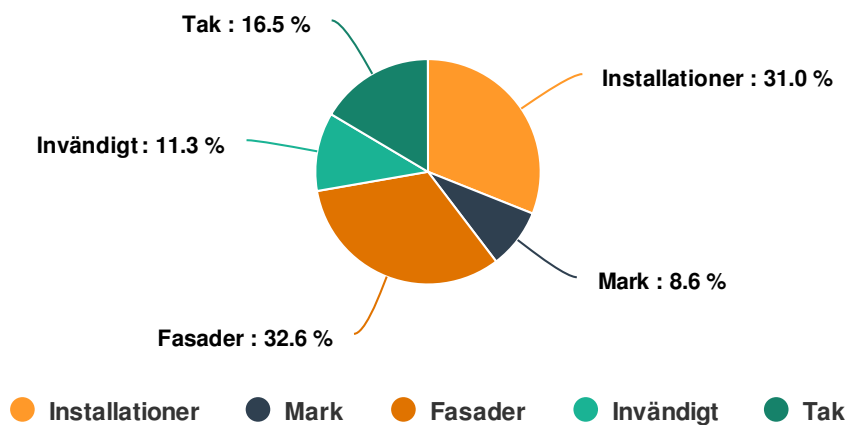
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	726 981 kr
Underhållskostnad BOA per år	373 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	-
Underhållskostnad baserat på status	Inkl (25%)

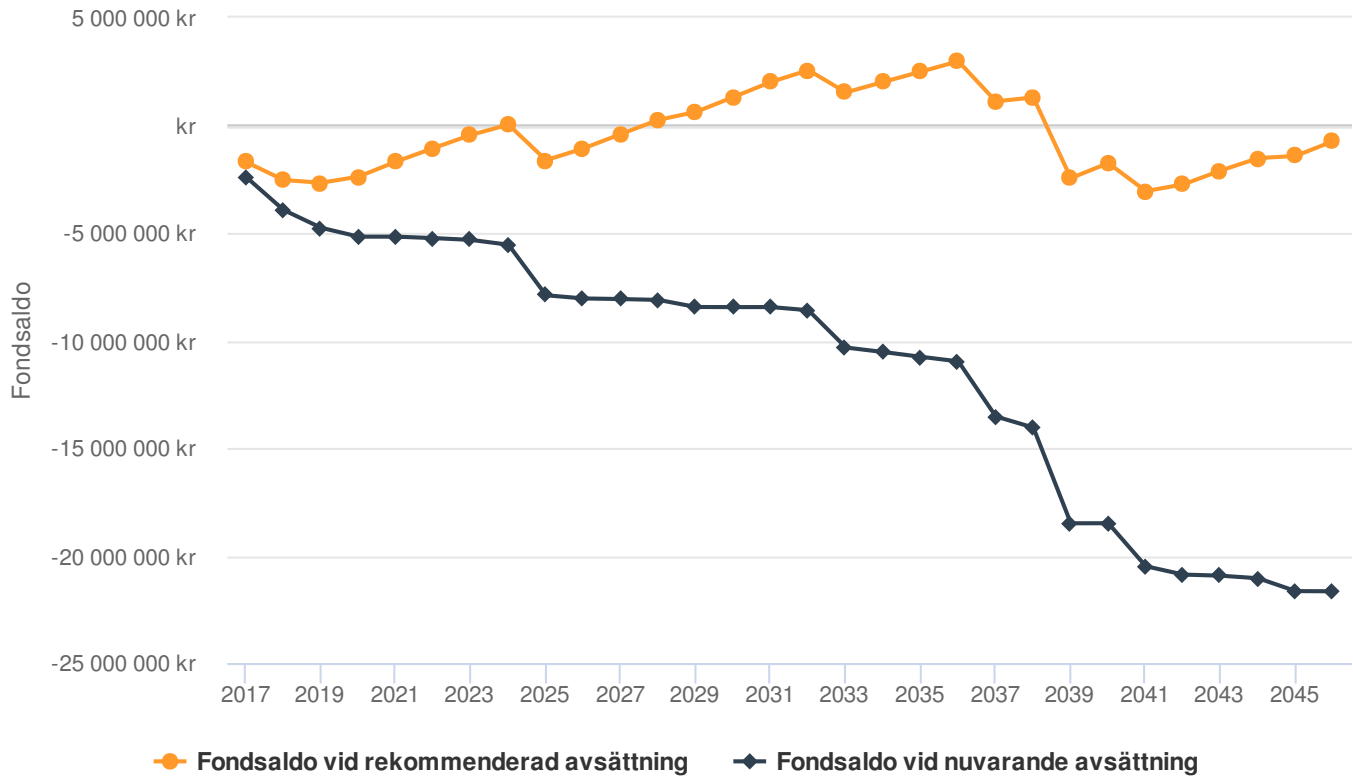
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	1 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	359 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	700 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	2 376 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	72 267 kr

SUSTEND



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

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

Stockholm

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

Göteborg

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

Malmö

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

www.sustend.se