



UNDERHÅLLSPLAN

Brf Åsvid
Uppsala

2021-08-30

© Sustend AB 2021

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna må bra i långa tider framöver. För att ni snabbt ska få bästa möjliga nytta av planen rekommenderar vi att ni säkerställer att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och inför rutiner för användande och uppdatering av underhållsplanen, så att det effektiva underhållsarbete ni startat kan fortsätta år efter år.

Lägg gärna ut underhållsplanen på er hemsida. Det skapar förtroende och förståelse för underhållsarbetet hos de boende.

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

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

UNDERHÅLLSPLANEN ÄR BARA BÖRJAN!

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

Sustend AB är sedan 2020 en del av Bredablickgruppen. Vårt nära samarbete med Bredablick Förvaltning (vi delar såväl lokaler som information om gemensamma kunder) möjliggör att ni via oss kan få hjälp med i stort sett allt ni kan behöva för att ta hand om er fastighet och er bostadsrättsförening på bästa sätt.

ATT PROJEKTERA OCH UPPHANDLA

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

SUSTEND



Underhållsplan
Besiktningar
Byggtekniska utredningar
Radonkontroll
Projektledning
Projektering
Upphandling

BREDABLICK
FÖRVALTNING

Teknisk Förvaltning
Ekonomisk Förvaltning
Fastighetsskötsel
Drift
SBA

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	2
NUVARANDE STATUS.....	2
KOMMANDE ÅTGÄRDER	2
EKONOMI	2
OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN	3
SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN.....	4
INTRODUKTION	5
VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?	5
DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN	6
VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING	6
VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?.....	7
VAD SÄGER LAGEN?	8
ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ	9
INFORMATION OM FASTIGHETEN.....	10
HISTORIK.....	12
BESIKTNINGSRAPPORT	13
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	42
EKONOMI	44
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	45
SLUTSATS.....	46



INTRODUKTION

En kort introduktion till underhållsplanering och den årliga arbetsprocessen.



DEL 1 - GUIDE

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



DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

SAMMANFATTNING

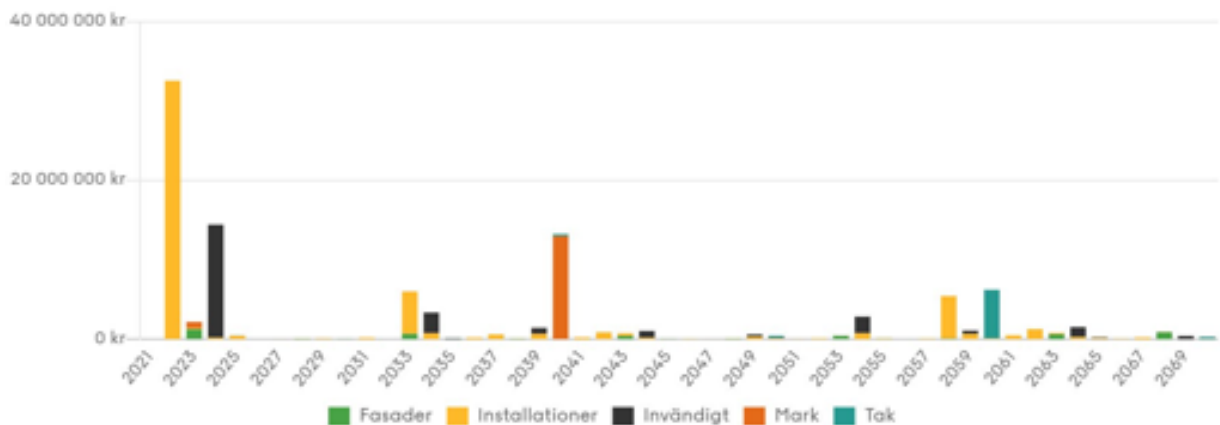
NUVARANDE STATUS



Fastigheten är i sämre skick och det finns ett antal viktiga åtgärder främst i form av installationer och fasader som kräver insatser för att inte riskera följdskador.

- **RÖD** - Mycket eftersatt underhåll förekommer och åtgärder krävs snarast för att inte riskera följdskador. Planen är utformad för att kunna prioritera optimalt och metodiskt beta av allt eftersatt underhåll, därefter uppnå och bibehålla Grön nivå.

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2022	Installationer
2023	Fasader och mark
2024	Invändigt

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år
2 027 000 kr

OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN

Planen startar:	2021-01-01
Tidsomfattning:	50 år
Omfattning:	Samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet, indelat i: <ul style="list-style-type: none">• Mark• Fasader• Tak• Invändigt (allmänna utrymmen)• Installationer
Kostnadsangivelser:	Uppskattade kostnader i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader*. Kostnaderna är exklusive indexuppräkning. Hänsyn till det bör tas inför varje ny årsbudget.

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

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

SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

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



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



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



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



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

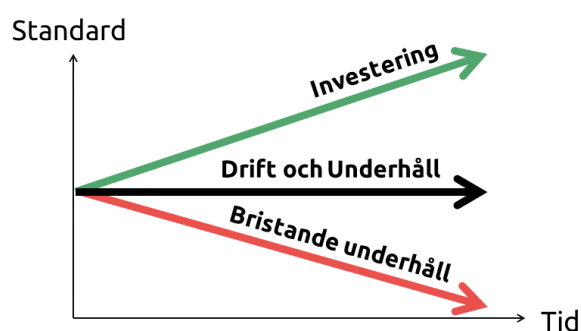


Uppföljning - Vi hör av oss för att säkerställa att ni är nöjda samt att ni kommit igång med planen. Om ni vill ändra något så ordnar vi det kostnadsfritt.

INTRODUKTION

VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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



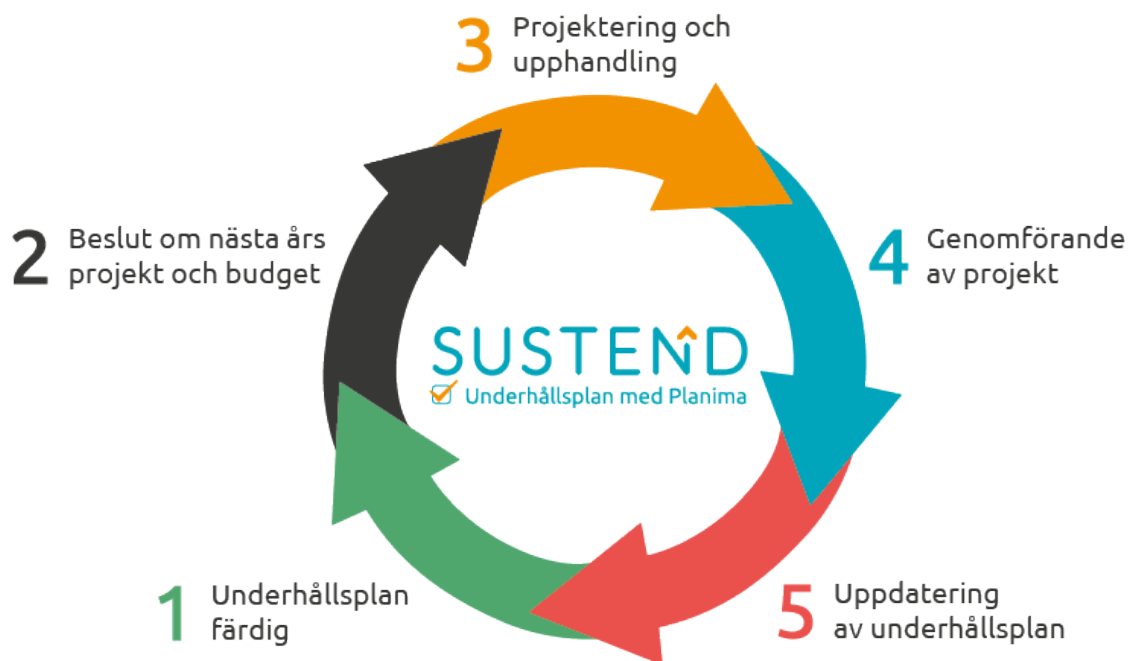
UNDERHÅLL: Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare och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

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

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

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder och för dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna. Efter färdigställandet följs arbetet upp. Underhållsplanen uppdateras, 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.



VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

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

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Skapar **TRYGGHET** för 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.
- 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.
- Nya ledamöter sätter sig snabbt in 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.](#)

VAD SÄGER LAGEN?

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

Bostadsrättslagen

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

Kommentar: Medel ska avsättas till underhåll, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. Underhållsplanen ger vägledning till 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 fastigheten 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 byggs, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.

ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

SBA

Systematiskt brandskyddsarbete. Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras årligen.

OVK

Obligatorisk ventilationskontroll. Ska utföras regelbundet i flerbostadshus och lokaler. Besiktningens intervall beror på vilket ventilationssystem fastigheten har.

ENERGIDEKLARATION

Ska utföras var 10:e år.

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 besiktningsman som är sakkunnig i taksäkerhet.

BESIKTNING AV HISSAR

För att hissarna ska få användas krävs att de kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.

RADONMÄTNING

Radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft.

PCB-INVENTERING

Byggnader uppförda 1956-1969 ska vara sanerade från PCB (senast 2016).

ELDSTÄDER

Eldstäder ska genomgå en brandskydds-kontroll vart sjätte år, på fastighetsägarens initiativ. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka röckanallerna för att kontrollera tätheten.

BESIKTNING AV TRYCKKÄRL

Tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.

BESIKTNING AV GASLEDNINGAR

Ledningar bör täthetsbesiktas vart 5:e år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.

IS OCH SNÖ PÅ TAK

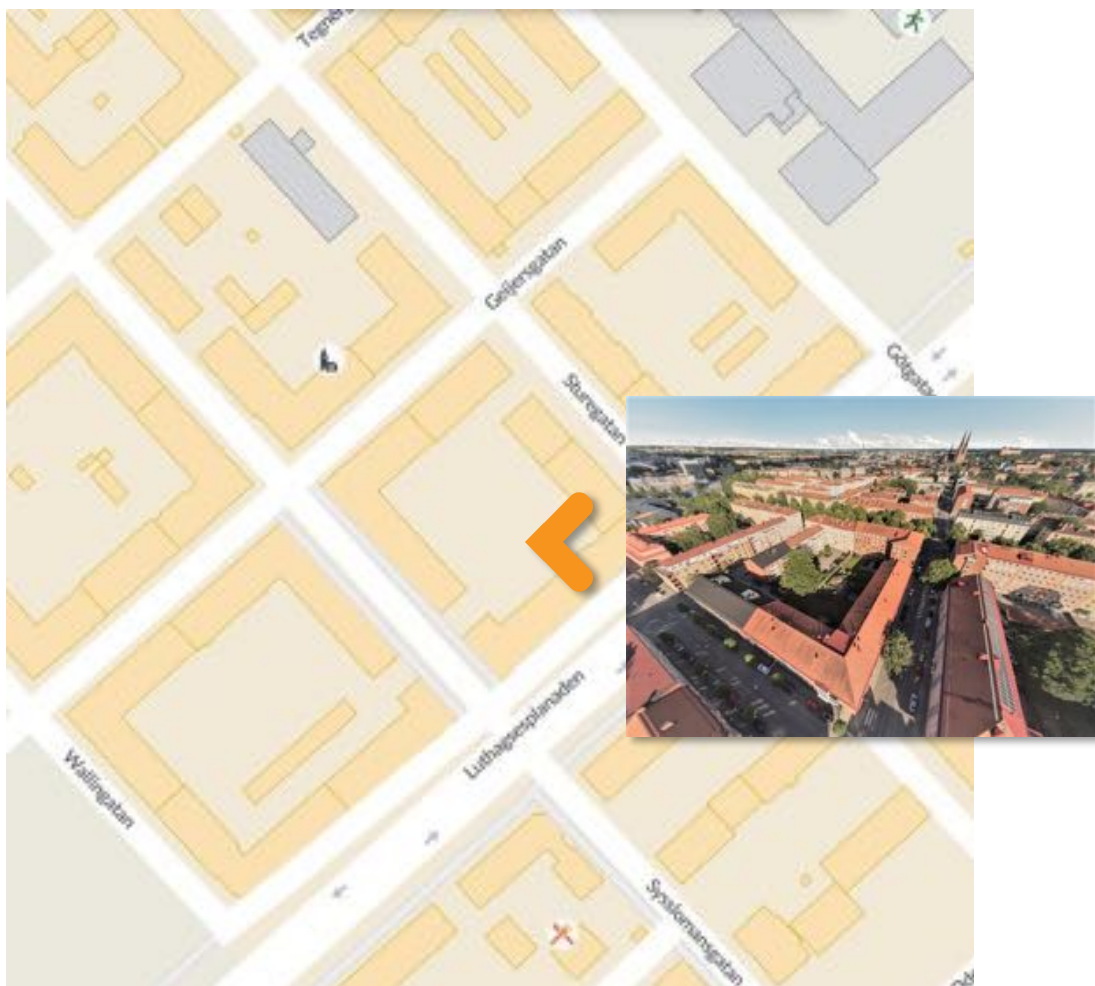
Fastighetsägaren ansvarar för att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom

Prata med er kundansvarige om ni vill veta mer och få hjälp med att kontrollera de olika områdena.

DEL 1 - GUIDE

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

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Luthagen 58:3		
Adress	Geijersgatan 11 A-B, Luthagsesplanaden 12 A-B och Syslomsangatan 31 A-B, 752 23 Uppsala		
Byggår	1968		
Antal lägenheter	84 st	Total boarea (BOA)	7 563 m ²
Antal lokaler	1 st	Total lokalarea (LOA)	2 298 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av två bostadshus med en gemensam innergård och ett underliggande garage.

Grund	Pålning till fastbotten och grundmurar av betong
Stomme	Betong
Fasader	Tegel
Tak	Tegelpannor
Ventilation	Mekanisk frånluft (F)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av gjutjärn Varm- och kallvattenledningar av koppar
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

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

Arkitekt	Okänt
-----------------	-------

HISTORIK

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

År	Underhållsåtgärder
1987	Byte samtliga fönster
1996-1997	Byte värmväxlare för värme och varmvatten
2000	Nytt tätskikt över gårdsbjälklag
2000	Byte av cirkulationspumpar och reglerutrustning för radiator- & varmluftssystem, Nyanläggning av gård inkl. lusthus
2002	Rensning av avloppsstammar
2004	Montering av extra frånluftsfläkt Luthagesplanaden 12 B Omläggning av tegeltak Luthagesplanaden 12 Norra Uppmärkning av avstängningsventiler (vatten) i källarplan
2004	Besiktning av bad- och duschrum
2005	Byte av reglerutrustning varmvatten
2005	Stamspolning av gårds- & garagebrunnar inkl. ledningar
2005	Byte av hissmaskineri Syslomansgatan 31 B
2005	Byte av TV-uttag och uppgradering av kabel-TV-nät Com Hem
2006	Byte av dagvattenpump
2007	Byte av 6 st frånluftsfläktar
2008	Renovering av hissar (nya maskiner, automatdörrar)
2008	Montering av isolerglas samt ytbehandling av entréportar
2010	Byte av garageportar
2011	Sopkärlshiss har installerats
2013	Föreningens avloppsstammar har spolats
2013	Ventilationssystemet har rengjorts och gått igenom
2015	Installation av energibesparande, rörelsestyrd belysning i källare, trapphus och på vind.
2015	Renovering av 396 fönster
2016	Dränering runt fastigheten
	Lusthus och innergård/trädgård: renovering och inoljning av golv och trädgårdsmöbler, delvis nya möbler, ny grill, fler uteplatser, nya rabatter och växter.
2018	Föreningslokalen: ny teknik med dator, projektor, storbildsduk osv
2018	Automatisk dörröppning från källar-korridor till garaget S 31 2017-18 Fastighetens ytterdörrar: samtliga porttelefoner och kodlås utbytta
2019-2020	OVK-besiktning
2019	Automatiskt bevattningssystem installerat i trädgården
2019	Projektering och upphandling av ombyggnad av källarlokal till gym, bastu och två övernattningsrum
2019	Projektering av nytt lås- och bokningssystem
2018	Balkongerna fått nya blå ytterplåtar
2018	Garagetaket renoverats, rör i taket isolerats
2019	Filmat avloppstammar samt ultraljuds mätt
2020	Filmat dagvatten, omläggning av tak.

BESIKTNINGSRAPPORT

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



MARK

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

MARKYTOR



Markytorna på gården består främst utav gräs, plattsatta och asfalterade ytor. De gröna ytorna sköts som en del av det löpande underhållet och tas således inte med i denna underhållsplan som rör det planerade underhållet för föreningen. Däremot har en summa för beskärning av träd tagits med då detta kan ses som periodiskt återkommande underhåll.

Under gården och infarten ligger ett tätskikt till underliggande garage. Tätskiktet fyller en viktig funktion för att förhindra att vatten läcker in till underliggande utrymmen. Tätskiktet byttes enligt uppgift år 2000. Efter en livslängd på max 40 år är tätskiktet förbrukat och behöver bytas i sin helhet. Det är en förebyggande åtgärd som görs innan läckage uppstår eftersom följdskador generellt är mycket mer omfattande och dyra att åtgärda. Byte av tätskiktet är ett stort och kostsamt arbete som det gäller att ta höjd för i god tid. Innan ett sådant omfattande projekt inleds kan det också vara bra att låta utföra en noggrann förstudie. Den ska kunna svara på om ett mer grundläggande arbete än bara byte av tätskikt, och de material som ligger ovan, behöver utföras. I många fall upptäcks nämligen betydande skador på de bärande funktionerna i bjälklaget, något som ändrar kostnadsbilden markant. Rekommendationen är därför att ha så god insikt som möjligt innan första spadtaget tas. Byte av tätskikt samt återställning av ovanliggande markytor planeras i ett samlat grepp längre fram.



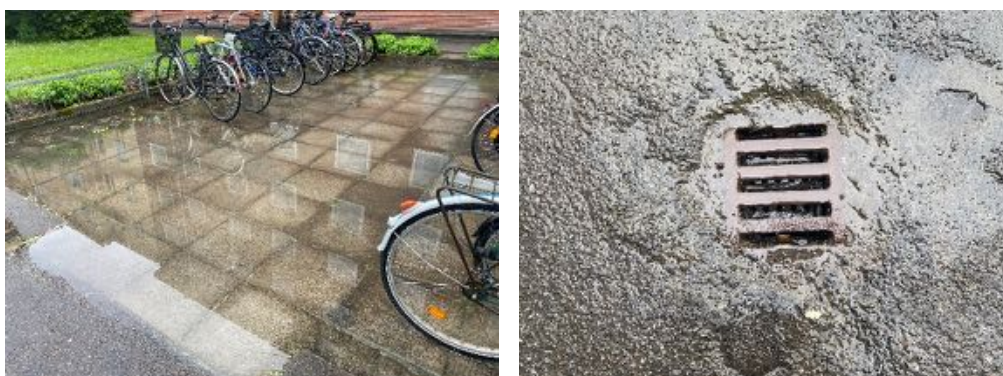
Asfalten på gångarna är sliten, grovkornig och bitvis gropig. Vid regn bildas pölar. Vintertid kan dessa frysa till is och medföra halka. En omläggning av samtliga asfalterade ytor är aktuellt att genomföra. Åtgärden återkommer sedan när tätskiktet förnyas längre fram.



Samtidigt som asfalten på gården läggs om asfalteras även infartsramperna till gården och garaget då skicket även här är dåligt. Samtidigt justeras ytan från garaget då flera bilister slår i dragkroken från bilen i backen. Föreningen har problem med stående vatten utanför garaget vid kraftigt regn, vilket har orsakat rost på källardörrarna, och planerar att byta ut nuvarande brunn till en ränna utanför garageporten. Samtidigt byts nuvarande dränkpump och ersätts med två nya för att förebygga stående vatten. Detta kan med fördel utföras tillsammans med att asfalten läggs om.



Avsnitt med betongplattor förekommer på gården. Skicket bedöms vara gott utöver behov av rensning och tvättning av plattorna, vilket utförs som en del av det löpande arbetet i föreningen. Byte av betongplattorna sker tillsammans med tätskiktet på gården längre fram.



På flera ställen förekommer stående vatten på gården vid regn. I samband med att asfalten läggs om planeras även en justering av dessa ytor. Normalt suger marken upp regnvattnet och på så sätt leder bort vattnet, men då tätskiktet under ytorna är tätt har regnvattnet ingenstans att ta vägen och står istället kvar. Förslagsvis läggs och justeras ytorna med ett svagt fall mot brunnarna på gården för att skapa en vattenavledning. Slamsugning av dagvattenbrunnarna läggs in i planen vart sjunde år då grus, löv och annat skräp har en tendens att orsaka stopp i brunnarna med tiden.

KRINGBYGGNADER



På gården finns ett lusthus för föreningens medlemmar. Skicket är gott. Träpanel och fönster är oljade. Oljning rekommenderas vartannat år för att erhålla ett gott skick. Taket är beklätt med pappshingel. Byte sker efter en 30 årig livslängd.

DRÄNERING

Fastigheten dränerades år 2016. Någon generell livslängd på dränering finns inte. Det förekommer allt från nästan nya hus som behöver dräneras om, till hundra år gamla byggnader som aldrig behövt röra sitt dräneringssystem. Allt är beroende av en rad faktorer såsom markens beskaffenhet, lutningar, husets konstruktion och fuktbelastningen. Av dessa anledningar kan inte sägas att en byggnad vid något tillfälle måste omdräneras. Därför läggs denna åtgärd inte heller in i underhållsplanen.

ÖVRIGA DETALJER



Samtliga smidesräcken på gården är målade och uppvisar än ett gott skick. Målning höjer inte bara det estetiska intrycket på räcket, utan skyddar framför allt stålet från nedbrytning orsakad av rost. Målning planeras med ett intervall på tio år framöver med start år 2023.



Kantstöden på gården är av platsgjuten betong. Skicket är dåligt med flera skador. Samtidigt som asfalten läggs om byts även samtliga kantstenar ut. Då blir helhetsintrycket snyggt och prydligt och det blir en fröjd för de boende att spatsera runt på gården. Ett alternativt är att laga dessa lokalt, men bedöms inte vara rationellt eller hållbart på sikt.



Källartrappan i betong uppvisar ett dåligt skick då flertal skador noteras. Lagning av trappan är därmed aktuellt.



Sopkärlshissen installerades år 2010. Den används inte speciellt frekvent, vid besiktningen tömdes soporna och vid detta tillfälle användes heller inte hissen. I planen läggs dock in ett byte längre fram för ekonomisk beredskap.



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 klädda med tegel. Tegel som fasadmateriel är ett tåligt och bestående material, men kräver ändå viss översyn och underhåll. Vid den okulära besiktningen som gjordes bedöms teglet att vara generellt i gott skick.



Enstaka skadat tegel och sprickor noteras dock. Det är nu dags att gå igenom fasaderna och komplettera fogarna och byta ut skadat tegel. Det är viktigt att minst vart 20:e år "se över" fogarna, det vill säga låta en duktig murare laga och bättra i tegelfogarna där skador upppebarat sig. Fogarna mellan teglet bör alltid hållas i trim eftersom de skyddar mot vatten som kan tränga in i teglet och orsaka frostsprängning.



Utmed husets gatusidor är burspråken klädda med skiffer och steniskivor. Steniskivan består av en glasfiberarmerad skiva med en yta av krossad natursten. Denna typ av material kräver inget underhåll, förutom en årlig syn av spikarna som ibland kan lossna. Det är då viktigt att de ersätts med skruv så att skivorna sitter kvar på fasaden. Skiffersten klarar sig fint med åren och inget underhåll utöver tvättning krävs inom underhållsplanens tidshorisont.



Fasadskivorna på burspråken är både av nyare och äldre modell. De äldre skivorna ut mot gatan är i dåligt skick. Skivorna är spruckna och har släppt till viss del vilket har orsakat fuktskador i en av lägenheterna. Byte av dessa är nu aktuellt.

TAKFOT



Takfoten i trä ger fasaderna ett utökat skydd från vädrets makter. Underhåll i form av målning är viktigt för att erhålla ett gott skick och ett skydd på lång sikt. På grund av det skyddade läget kan målning ske tillsammans med att fasadteglet ses över vart 20:e år. Målning är nu aktuellt.

SOCKEL



Sockeln mot gatan består av betong som putsats med stenkross på ytan. Skicket är dåligt då putsen släppt på flera delar av sockeln varför lagning planeras.



Sockeln mot gården består av tätskiktets uppvik med en kopparplåt. Inga nämnvärda åtgärder krävs, utan byte sker tillsammans med tätskiktet längre fram.



Mjukfogar finns mellan betongelementen på sockeln samt mot kopparblecket vid tätskiktets uppvik. De är till för att ta upp de rörelser som uppstår. Med tiden torkar fogen och spricker, vilket gör att vatten kan tränga in i ytterväggen och orsaka skador, vilket nu har skett. Byte av mjukfogen är därmed aktuellt.

ENTRÉÉR

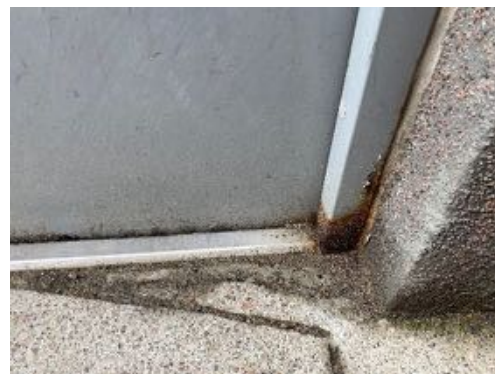


De stora entrépartierna av ek utsätts dagligen för stora påfrestningar och får stå emot många slag och sparkar. Det är nu dags för en nedslipning av lacken till friskt, ljus trä. Därefter påförs en försvarlig mängd lack serverad i flera omgångar och gärna med mellanliggande lackslipningar. Denna behandling bör sedan återkomma vart femte år för att partiet ska bibehålla ett förstklassigt utseende.



Entrépartiet till lokalen är av brunloxerad aluminium och i förhållandevis gott skick. Ett ytskikt som är utmärkt ur underhållssynpunkt då det är underhållsfritt. En livslängd på 30 år kan påräknas. Byte planeras längre fram.

DÖRRAR OCH PORTAR



Dörrarna in till källarvåningen och soprum består av stål, det är nu dags att måla dessa innan de byts ut om några år. Färgen ger för ögat ett trevligt uttryck men också det skyddande lager som krävs för att bibehålla dörrarnas skick.



Garaget under gården nås via en vikport av aluminium. Denna har klarat sig bra ifrån skador och för att en fortsatt god funktion ska uppnås så är en årlig översyn viktig. Eftersom denna åtgärd bör ingå i det löpande underhållet så tas den inte med i underhållsplanen. Däremot så tas ett utbyte av porten upp i den senare delen av planens sträckning då den tillräknas en livslängd på omkring 20 år.

FÖNSTER



Fönstren är av trä med utvändig beklädnad av aluminium. De är utåtgående med pivåhängda kopplade bågar i 3-glas. Dessa byttes senast år 1987 och är i dåligt skick. Föreningen har nyligen inlett ett fönsterbyte för samtliga fönster och fönsterdörrar i lägenheterna som ska färdigställas under innevarande år. Att byta ut fönstren till energieffektiva träfönster med utvändig beklädnad av aluminium ger positiva följder för boendeklimatet då nya fönster är betydligt mer energieffektiva samt bullerreducerande. En förväntad teknisk livslängd för de nya fönstren är uppåt 50 år.

Tack vare aluminiumets beständighet behövs ingen målning. För att samtliga fönster ska fortsätta hållas i ett enhetligt gott skick bör en smörjning och justering ske vart tionde år samt byte av tätningslister vart 20:e år. Detta är dock varje boendes ansvar enligt föreningens stadgar, varför åtgärd ej är medtagen i underhållsplanen.

Även om ansvaret ligger på medlemmarna finns det klara fördelar med att samordna sådana åtgärder inom föreningen. Otäta fönster bidrar nämligen till ökade energiförluster men kan även i vissa fall förkorta fönstrens livslängd.



Vid kommande fönsterbyte exkluderas dock källarfönstren. Byte av dessa är därför medtaget separat längre fram i planen. Flera av fönstren är igensatta men har tagits med i planen för att ekonomisk beredskap ska finnas.

BALKONGER

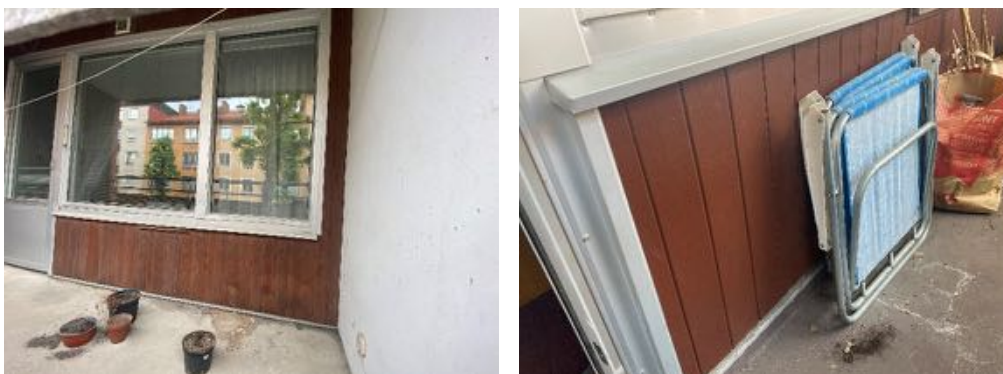


Balkongerna består av betongplattor som ramas in med räcken av aluminium och fronter av sinusprofilerad plåt. Plåten byttes år 2018 och visar ett gott skick. Flera av balkongerna i området är inglasade. Den åtgärden har ombesörjts av respektive boende. Därför är också underhållet av dem förbehållet de enskilda medlemmarna och belastar alltså inte denna underhållsplan. Förutom den positiva aspekten för föreningen så skyddar inglasningarna mot väder och vind, vilket innebär att underhållsmålning av balkongplattorna samt väggarna på balkongerna kan utgå här. Som bonus bidrar inglasningarna med sänkta uppvärmningskostnader och lägre bullernivå i lägenheterna.



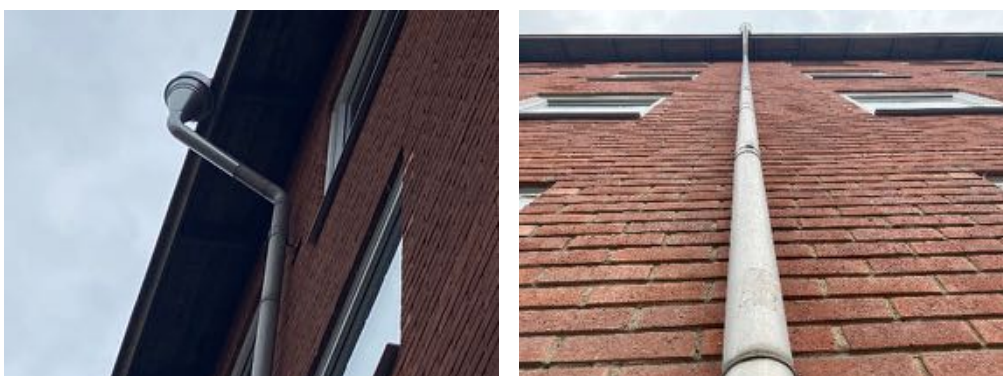
Balkongplattorna delas upp av skiljeväggarna i betong som visar generellt ett gott skick. Färgsläpp kan dock noteras på flera balkonger, vilka enligt uppgift från föreningen, nu kommer att bättringsmålas tillsammans med fönsterbytet. Fortsatt målning av balkongplattorna är viktigt för att förebygga karbonatisering.

Karbonatisering är en naturlig process som pågår i all betong som utsätts för luftens koldioxid. Den innebär att betongens kemiska sammansättning gradvis ändras från högt till lågt pH-värde. När värdet nått en viss gräns skyddar inte längre betongen armeringen från rostangrepp. Om fukt då finns i betongen börjar armeringen att rosta. Då ökar järnets volym betydligt. Denna kraft är så stark att betongen sprängs sönder med dyrbara skador som följd. Den gamla villfarelsen att betong är underhållsfritt, har därför med åren fått se sig besegrad av naturens faktum. Längre fram planeras en kontroll av balkongernas tillstånd med karbonatiseringsprov.



Fasaderna runt fönstren på balkongerna är klädda med stående träpanel. I samband med fönsterbytet kommer träpanelen ersättas med underhållsfria cembritskivor. Inga vidare underhållsåtgärder för dessa noteras i underhållsplanen framåt.

PLÅT



Stuprören är av det förnämliga materialet aluzink. Detta är nämligen tåligare än plåtisol som fram till 2000-talets början var det mer vanliga materialet som användes. En livslängd på 40 år kan påräknas. Skicket är något nött och de bedöms vara till åldern. Inga större brister noteras dock varför byte planeras först om drygt tio år.



Falsarna är tyvärr vända inåt fasaden vilket är felaktigt. Detta är en riskabel lösning eftersom eventuella frostsprängningar och resulterande läckage är svårare att upptäcka, vilket i sin tur kan ge dyra fuktskador på fasaden. Vid nästa byte bör därför falsen vändas utåt. Längst ned är de försedda med självrensande lövsilar. Detta förenklar förvaltningen och minskar också risken för frostsprängningar orsakade av stopp i lövsilen.

BELYSNING



Fasadbelysningen är av varierad ålder och därmed skick. Merparten är av äldre typ medan belysningen vid garagedriften är av nyare modell. De har en livslängd på 20-30 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.

TAK



Trots att man inte alltid lägger märke till det så är taket en oerhört viktig del av byggnadens skal, både tekniskt och estetiskt. Taket tar ständigt emot stora mängder nederbörd och dess utformning ska se till att det transporteras bort utan att huset och dess invånare blir blöta.

TAKBELÄGGNINGAR

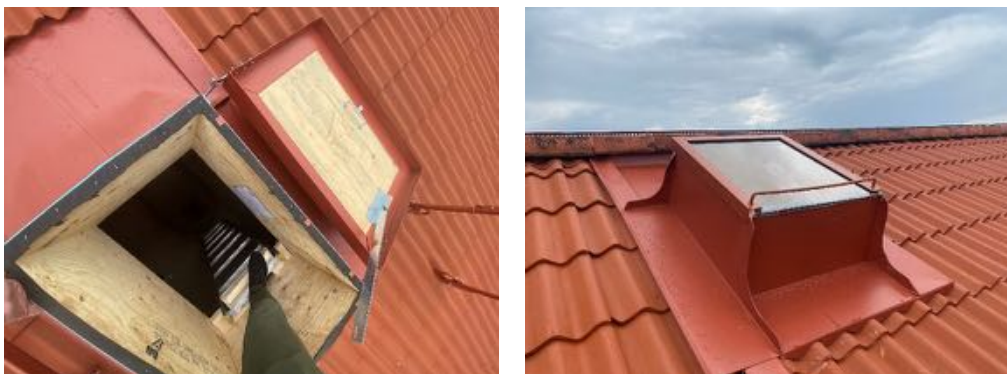


Taken renoverades år 2020 och är beklädda med tegelpannor, under dessa finns läkt och underlagspapp. Skicket är mycket gott. Tegel är en mycket beständig takbeklädnad och kan stå sig mer än hundra år. Problemet är att underlaget inte står sig lika länge. Papp och läkt bör bytas efter 40 år eftersom pappen torkar och blir spröd samt läkten ruttar.



Fotrännor och delar av taken är klädd med bandtäckt plåt. Skicket är gott och färgskiktet visar som förväntat ett intakt samt obrutet tillstånd. Med tiden kommer färgen att mattas och brytas ned av solens UV-strålar, temperaturskiftningar samt snöslask. Det är då dags för målning. Detta behov bedöms uppstå först år 2040. Därefter återkommer målning vart tionde år fram tills att takbeklädnaden byts på nytt.

LUCKOR OCH FÖNSTER



De nya takluckorna är väl tilltagna i öppningsmått vilket underlättat tillträdet till taket. De nya takfönstren ger ett naturligt ljus till underliggande vindar. Byte av takfönster och luckor sker tillsammans med takbeklädnaden i framtiden.

TAKSÄKERHET



Taksäkerhetsanordningarna består utav gångbryggor, stegar, snörasskydd och räcken kring uppstigningsluckor. Skicket är gott. Anordningarna byts efter en 40 årig livslängd tillsammans med taket renoveras nästa gång.

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

INSTALLATIONER OCH ÖVRIGT PÅ TAKEN



De rör som sticker upp ur taket är avluftningar till avloppssystemet. Deras placering på taket är nödvändig då de evakuerar dålig luft. Skicket är gott och ny omtäckning av stosplåten kan ske senare i planen.



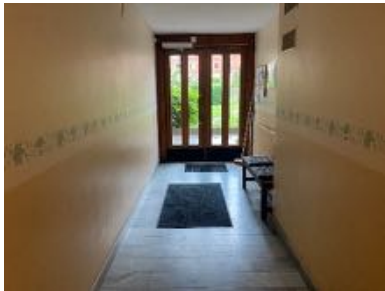
På taket finns även några av fastighetens frånluftsfläktar. För att säkerställa ett gott inomhusklimat och god energihushållning bör dessa bytas vart 25:e år. Ett intervall som förutsätter att det löpande underhållet efterföljs, med service och intrimning av en duktig ventilationstekniker.

INVÄNDIGT



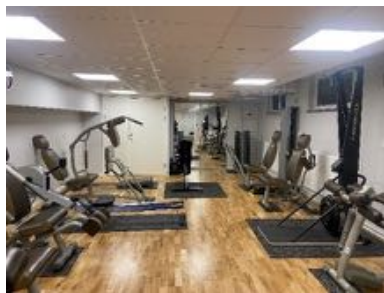
De som bor eller arbetar i fastigheten får förmånen att njuta av dess inre. Här finner man lägenheter, lokaler och ofta en uppsjö av olika utrymmen som inte är lika välbesökta, såsom förråd och vindar. I underhållsplanen ingår dock enbart de allmänna invändiga utrymmena.

ENTRÉER OCH TRAPPHUS



Entréplanen och trapphusen är målade i ljusa kulörer och uppvisar ett gott skick. Under år 2034 föreslås en trapphusmålning, ett fortsatt målningsintervall på 20 år är lämpligt. Golven samt trappstegen i trapphusen är klädda med vacker marmor. Marmorsten är en av de hårdaste materialen och således perfekt att använda i trapphus där frekvent gångtrafik förekommer. Utöver det löpande underhållet av ytorna kan de med fördel slipas vart 40:e år för att på så vis erhålla en fin yta.

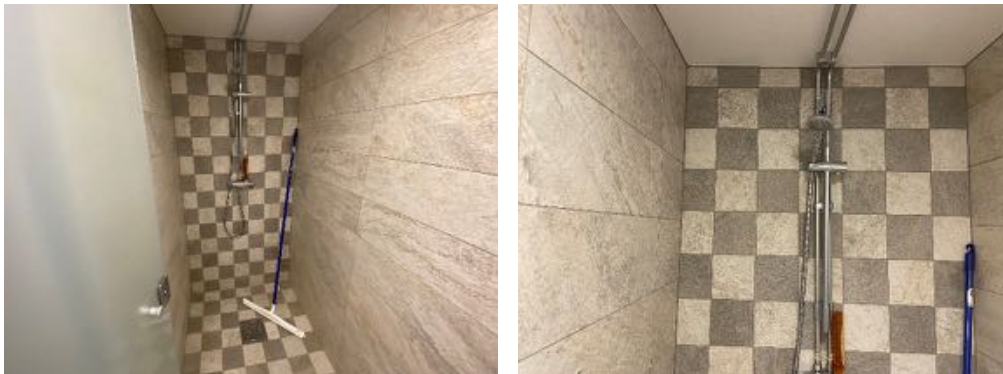
ÖVERNATTNINGSRUM OCH GYM



Under år 2019 byggdes övernattningsrum, gym och omklädningsrum med duschutrymme i källaren. Skicket är som förväntat gott. Längre fram i planen föreslås slipning och lackning av ekparketten för att bibehålla det fina skicket. För väggarna planeras målning och det sker tillsammans med andra invändiga målningsåtgärder. De ljudabsorberande plattor som till stor del klär takytorna bör inte målas utan byts helt enkelt ut då de uppnått en ålder på 30 år. Efter den tiden har troligtvis upprepade byten av ljuskällor medfört slitage. Dessutom har plattorna då samlat på sig såpass mycket damm och partiklar att deras brandbeständighet och ljudabsorberande funktioner inte längre är acceptabla.



I dusch- och omklädningsrummet är golven klädda med klinker. Det är ett mycket slitstarkt material som i vanliga fall byts av estetiska skäl snarare än att de slits ut. Keramiska plattor finns visserligen i varierande kvalitéer men det bedöms som att samtliga klinkergolv valts efter förutsättningarna och därmed har ett relativt lågt fuktupptag och klarar ett mycket högt slitage. Till skillnad mot plastmattor där ytskiktet är samma sak som tätskiktet är inte klinkergolv helt täta och släpper igenom fukt och väta framförallt genom fogarna. Det får till följd att underliggande tätskikt också spelar roll för när ett klinkergolv behöver bytas. Vanligen uppstår problem runt anslutningar mot brunnar och vid rör genomföringar. Av den anledningen har en helrenovering av utrymmet tagits med under år 2049. Omkring vart 30:e år bör ytorna renoveras framöver. I samband med detta byts även golvbrunnarna ut.



Duscharna har väggar av kakel. De slits i regel inte ut. Byte av dessa motiveras snarare med behov av byte av bakomliggande tätskikt och av estetiska skäl. Av dessa anledningar byts kakelplattorna i samband med att klinkerplattorna på golvet.

KÄLLARUTRYMMEN



Ytskikten i källarutrymmena är i blandat skick. Skicket i källarförråden är i ett slitet skick och därför föreslås målning av dem under år 2024. Källargångar och cykelförråden är i bättre skick och målning av betonggolvet, väggar och tak kan avvaktas till år 2034 tillsammans med trapphusen.



I källargångarna finns två stycken toaletter som är perfekt att tillhandahålla för föreningens medlemmar som utför eventuella ombyggnationer i sina lägenheter. Även entreprenörer som utför arbeten åt föreningen behöver kunna nyttja toaletten. Därav är det självklart viktigt att underhålla den så att den kan stå sig över en lång tid. Renovering av utrymmet och byte av sanitetsporsslinet planeras in under år 2024.

FÖRENINGSLOKAL



Föreningslokalen uppvisar ett gott skick med tanke på åldern. Renovering av ytskikten sker tillsammans med andra invändiga åtgärder under år 2034. Kökets olika komponenter finns noterade i Del 2 av underhållsplanen.

TVÄTTSTUGA



Tvättstugorna och torkrummen är väl iordningställd med kakel till brösthöjd, målade väggar och tak samt plastmatta på golven. Skicket är däremot slitet och renovering är motiverat under år 2022 tillsammans med stambytet. Maskinparken består av både äldre och nyare maskiner, samtliga är noterade i Del 2 av underhållsplanen. Ett bytesintervall på 15 år är dock bra att planera för eftersom reparationer och reservdelar tenderar att bli dyrare än införskaffande av nya maskiner.

VIND



Vinden uppvisar ett fint skick och är väl luftad. Detta ger goda förutsättningar för ett bra klimat, vilket även kan bekräftas vid besiktningen. Råsponten i taket uppvisar en del spår av gamla takläckage, men inga pågående vattenläckor kunde ses.

GARAGE



Generellt får garagegolv utstå stora påfrestningar genom vatten, salter och andra föroreningar som under årets lopp följer in med bilarna. Eftersom betong är ett poröst material sugs vatten och salter in och når med tiden djupt ner i betonggolvet och upp i väggar och pelare, som börjar vittra sönder. När fukt och salter når armeringen börjar den rosta, och den bärande konstruktionen skadas. Föreningen har tagit in en betongkonsult under våren 2021 som konstaterat att 47 % av golvytan är utsatt för korrosion redan nu. Det visade sig även att den spruckna överbetongen saknar vidhäftning till underlaget (den armerade betongplattan) på 90 % av golvytan. Garaget är därmed i stort behov av upprustning, men kan vänta till år 2024 till förmån för mer akuta åtgärder.

SOPRUM



Soprummet uppvisar ett slitet skick och under år 2024 föreslås renovering. Då målas väggar och tak medan golven dammbinds. Det innebär att en färglös vätska påförs golvet. Vätskan impregnerar betongen något och därmed minskar absorptionsförmågan. Dammbindningen gör golvet lättare att hålla rent samt minskar risken för odörer.

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. Ifrån en undercentral leds värmen till varje radiator i varje lägenhet. Flertalet komponenter i anläggningen är av äldre snitt och förbrukar således onödigt mycket energi samtidigt som deras tekniska livslängd är överskriden. Moderna värmepumpar är dessutom tryckstyrda, vilket betyder att de anpassar värmebehovet vilket sparar mycket energi samt ökar komforten för de boende. Samtliga komponenter i undercentralen som är fastighetsägarens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris.

Energideklarationen är gjord år 2018 och ska förnyas vart 10:e år, vilket läggs in i planen. Syftet med energideklarationen är först och främst att minska miljöbelastningen från Sveriges fastighetsbestånd, vilken är stor. Samtidigt får fastighetsägaren en god överblick över energianvändningen och får på så sätt underlag för att utföra åtgärder som även kan spara pengar.



För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler, som reglerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på max tjugo år, varefter de inte har någon värmereglerande funktion kvar. 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

värmeförsörjning 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.

Radiatorerna är original. Dessa kan klara sig i princip hur länge som helst, så länge det inte kommer in syre i värmesystemet. Detta märks framför allt genom att vatten ofta behöver fyllas på i systemet.



I källaren finns ett antal avstängningsventiler. För att dessa ska hålla riktigt länge behöver de motioneras regelbundet, det vill säga, vridas lite så att inte ärgning och beläggningar orsakar att de fastnar i sitt nuvarande läge. Detta bedöms inte ha gjorts, vilket har resulterat i att de är ärgade. Det finns nu stor risk att de sitter fast och springer läck när de väl behöver användas.

VENTILATION



Lägenheterna ventileras med mekanisk frånluftsventilation (F). Det innebär att friskluften kommer in via ventiler i fönstren, så kallade spaltventiler. Luften sugas sedan ut med hjälp av tryckstyrda frånluftsfläktar på vinden via ventilationsdon i badrum och kök.

För detta system krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart sjätte, vilket läggs in i planen. Vart 12:e år är det av brand- och hygieniska skäl lämpligt att rensa frånluftskanalerna från 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.



I garaget finns ett fläktrum där till- och frånluftsaggregat som betjänar trapphus, garage och lokal är placerade. Ålder på aggregaten varierar, de som betjänar trapphus och garage är daterade år 2001 och det för lokalen år 1990. För det sistnämnda aggregatet planeras byte år 2025 och de andra två år 2041.



Tillhörande ventilationen finns styrskåp och shuntgrupper med pumpar och styrventiler tillhörande respektive shuntgrupp. Varje komponent är noterad i Del 2 med förväntad livslängd och pris.

VATTEN OCH AVLOPP



Vattenledningarna är av koppar från byggnadsåret. Skicket är dåligt och föreningen har haft problem med ledningarna och varmvattencirkulationen. Normal livslängd är drygt 50-60 år, vilket nu har uppnåtts. Byte planeras tillsammans avloppsstammarna år 2022.



Avloppsledningarna är av gjutjärn och original från byggnadsåret. Föreningen har haft flera, och även pågående läckage. Många av badrummen är även de original med gamla gjutjärnsbrunnar. Alla golvbrunnar som är installerade innan år 1990 rekommenderas enligt branschreglerna att bytas. Detta på grund av att dessa brunnar i många fall är orsak till vattenskador. I planen föreslås ett komplett stambyte redan år 2022, innan större och fler följdskador uppstår.

För de ingjutna ledningarna i bottenplattan föreslås relining. Relining innebär att nya rör av plast gjuts invändigt i de gamla. Metoden är idag vedertagen och man har gått ifrån att använda de ämnen som tidigare användes som skapade oro för människors hälsa. En stor fördel med relining är att föreningen slipper bila upp de befintliga rören i bottenplattan i samband med åtgärden.



Vattenavrinningen från gård och yttertak sker via dagvattenbrunnar genom dagvattenledningar som är synliga i garaget. Föreningen har nyligen inspekterat samtliga avlopps- och dagvattenledningar. Vid inspektionen noterades en kvarstående livslängd på ledningarna på drygt fem år. I planen rekommenderas därför att dessa byts ut nu tillsammans med avlopps-/spillvattenledningarna för att erhålla en rationell förvaltning och uppnå en ekonomisk fördelaktig samkörningseffekt.

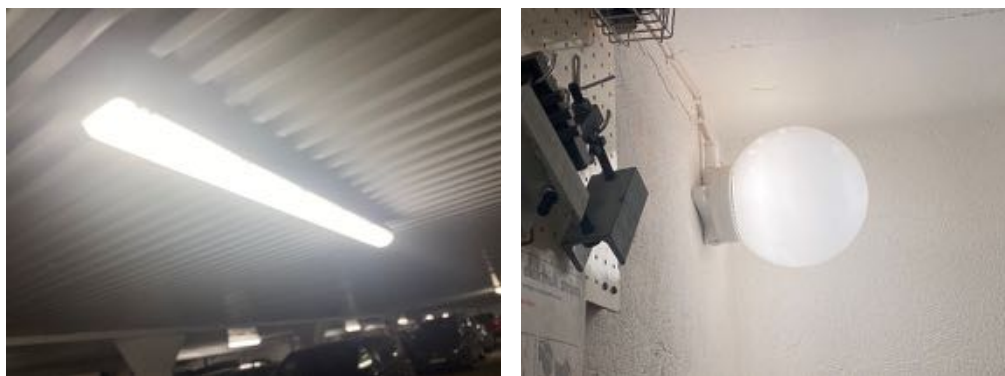
Att underhållsspola avloppsrören är en del av det planerade underhållet i en fastighet. Underhållsspolning förlänger egentligen inte rörens livslängd men det förebygger onödiga akuta stopp som i sin tur kan orsaka vattenskador i lägenheter eller utrymmen. Till viss del kan en underhållsspolning även förebygga att korrosionen påskyndas lokalt där avlagringar och smuts leder till en konstant fuktig miljö. En underhållsspolning är därför inlagd i planen vart sjunde år med start 2029.

EL



Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Generellt gäller att el bör bytas ut efter ett visst intervall även om det fungerar. Slitage, uttorkade kontakter och kablar innebär risker som inte alltid syns. Dessutom är det rimligt att möta dagens standard med 3-fas till alla lägenheter. Av denna anledning bör elcentraler och stamledningar bytas ut efter 50 år, vilket nu planeras att utföras tillsammans med kommande stambyte. De boende som inte bytt ut sina gruppcentraler till automatiska säkringar bör som minimum komplettera med jordfelsbrytare för säkrare drift och för deras egen säkerhet.

I samband med elstambytet passar det även bra med att installera el-laddstolpar, detta ses dock som en investering och kostnaden för detta tas således inte med i underhållsplanen.



De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. De flesta armaturer har en livslängd på 20-30 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. Det mest självklara blir att byta till nya armaturer av LED. Dessa är de mest energisnåla och kräver minst av den löpande förvaltningen, varför detta planeras.

HISS

Trapphusen är utrustade med linhissar. Hissmaskinen samt styrningen sitter i maskinrummet på vinden, merparten är från år 2008. Allt håller under en lång tid framöver, men finns med i planen för att ekonomisk beredskap ska finnas när byte blir aktuellt.

TELE

Passagesystemet byttes ut år 2016 och är således av modern standard. Byte planeras efter 20 år. Då är det troligtvis inte anläggningens funktionella livslängd som blir avgörande för ett byte, utan hur länge en teknisk utrustning är modern och där intåget av ny teknik skapar ny efterfrågan.

LOKALER



Föreningens lokaler skapar ofta liv och rörelse i fastigheten med människor som arbetar eller besöker verksamheterna under dygnet. De ger dessutom ett välkommet tillskott till föreningens kassa genom sina hyresintäkter. I detta valbara avsnitt redovisar vi lokalernas skick och underhållsbehov.

LOKAL



Till föreningen hör en lokal som hyrs ut externt. Idag hyr Svenska Kyrkan lokalen för arkivering. Ytmålning och verksamhetsanpassad utrustning har skett på egna initiativ varpå den kostnaden står på hyresgästen. Föreningens ansvar för underhållet gäller främst fasta installationer så som WC, pentry, värme och ventilation enligt uppgift från styrelsen.



I taket syns en hel del sprickor. Enligt uppgift från lokal innehavare har även läckage uppstått i anslutning till sprickorna, vilket talar för att de är fuktrelaterade, sannolikt har de då uppstått i samband med ett tidigare läckage från ovanliggande badrum i en av lägenheterna.



Termostater och ventiler bedöms vara nyare än de i lägenheterna, däremot saknas termostaterna på merparten av radiatorerna, varför byte med injustering bör samköras med lägenheterna.



Lokalen ventileras med mekanisk från- och tilluft med återvinning, med ett FTX-aggregat. Aggregatet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför byte planeras tillsammans med det äldre aggregatet i garaget år 2025. OVK för detta system ska ske vart tredje år, vilket läggs in i planen.

AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

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

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

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

PROJEKTFÖRSLAG

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

2022 – INSTALLATIONER	
Omfattning	Byte VA- och dagvattenledningar inkl. badrum och relining bottenplatta. Elstambyte. Byte termostater och ventiler radiatorer och injustering värme. Byte avstängningsventiler, styrventiler, cirkulationspump och dränkbar pump. Renovering tvättstugor och torkrum.
Motivering	<p>Föreningen har haft flera, och även pågående läckage. Många av badrummen är även de original med gamla gjutjärns-brunnar. Alla golvbrunnar som är installerade innan år 1990 rekommenderas enligt branschreglerna att bytas. Detta på grund av att dessa brunnar i många fall är orsak till vattenskador. I planen föreslås ett komplett stambyte redan år 2022, innan större och fler följdskador uppstår. För en rationell förvaltning samt ekonomisk fördelaktig samkörningseffekt föreslås även att dagvattenledningar byts ut.</p> <p>Generellt gäller att el bör bytas ut efter ett visst intervall även om det fungerar. Slitage, uttorkade kontakter och kablar innebär risker som inte alltid syns. Dessutom är det rimligt att möta dagens standard med 3-fas till alla lägenheter. Av denna anledning bör elcentraler och stamledningar bytas ut efter 50 år, vilket nu planeras att utföras tillsammans med kommande stambyte.</p> <p>Lägenheternas termostater har en livslängd på max tjugo 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.</p>

2023 – FASADER OCH MARK

Omfattning	Fasadrenovering och upprustning mark.
Motivering	Skicket på fasaderna är dåligt och måste åtgärdas för att inte följskadorna ska bli ännu värre och mer kostsamma. För marken planeras beskärning av träd och oljning samt målning av markens trä- och smidesdetaljer. Under året planeras även för omläggning av asfalt inklusive justering av de plattsatta markytorna.

2024 – INVÄNDIGT

Omfattning	Invändigt underhåll. Renovering garagegolv.
Motivering	Delar av källarutrymmena är i stort av upprustning, vilket tydligt drar ner trivseln för boende och besökare. Garagegolvet är till 47 % utsatt för korrosion och spruckna överbetongen saknar vidhäftning till underlaget till 90 %, renovering av garagegolvet är därför aktuellt. Genom att samordna alla åtgärderna kan en bra samordnad entreprenad upphandlas och genomföras kostnadseffektivt och snabbt med minimal påverkan för de boende.

SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL*

49 003 000 kr

** Se Del 2 - Underhållsplan för detaljer*

EKONOMI

HUR SKA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA FINANSIERAS?

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

AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

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

I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

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

VEM SKA NI VÄNDA ER TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

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

Vill ni eller er ekonomiske förvaltare ha mer rådgivning om underhållsplanens ekonomiska följder?

Kontakta oss på:
ekonomi@sustend.se

DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

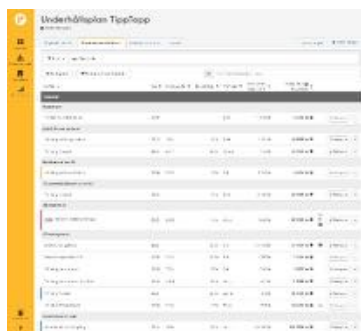
Underhållsplanering ska vara enkelt! Därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. Där kan ni själva ändra i planen och testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.



The screenshot shows a table with columns for task name, status, and cost. The table lists various maintenance tasks such as 'Fönsterrensning', 'Fönsterbyrå', and 'Fönsterputsning'. Each row includes a checkbox for selection and a numerical value representing the cost.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/ KOSTNADER PER ÅR

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



The screenshot displays a table where maintenance tasks are grouped by category and location. The categories include 'Tak', 'Fönster', and 'Dörrar'. The table provides a detailed overview of the maintenance needs for each category, including the number of windows and unit prices.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER KATEGORI

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



EKONOMISK ANALYS

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

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

SLUTSATS

Fastigheten är i sämre skick och det finns ett antal viktiga åtgärder främst i form av installationer och fasader som kräver insatser för att inte riskera följdskador.

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

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

SUSTEND AB

PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

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



Julia Pihl

BITRÄDANDE BYGGKONSULT

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



Niklas Skogqvist

SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

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

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

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

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

