

Planara

Brf. Odlingslotten i Tyresö

Underhållsplan år 2024 - 2054



Underhållsplan upprättad av:

SVERIGES FASTIGHETSKONSULT

För ett enklare fastighetsägande

Detta är en redigerbar version av underhållsplanen nedladdad från webbapplikationen www.planara.se

1. **Innehållsförteckning**
2. Information om uppdraget
Vad är en underhållsplan
Underhållsplanens syfte
Vilka har nytta av underhållsplanen
3. Tillvägagångssätt vid utförande av underhållsplanen
Information om nyckeltal & genomförande
4. Uppdatering av underhållsplanen
5. Fastighetens uppgifter
6. Fastighetsbeskrivning
Historik & Tidigare utförda större underhållsåtgärder
7. Myndighetsbesiktning & Kontroll
Potentiellt saneringsbehov
Mottagna handlingar & muntliga upplysningar
8. **Besiktningssrapport**
 - 8.1 BEGREPPSFÖRKLARING
 - 8.2 GRUNDLÄGGNING & STOMME, DRÄNERINGSSYSTEM, TOMTMARK, AVFALLSHANTERING
 - 8.3 TVÄTT UTRUSTNING
 - 8.4 FASAD, FÖNSTER & FÖNSTERDÖRRAR
 - 8.5 ENTRÉPORTAR & DÖRRAR
 - 8.6 ELINSTALLATIONER, FASTIGHETS-EL
 - 8.7 VENTILATIONSSYSTEM
 - 8.8 TELE- OCH DATAINSTALLATIONER, PORTKODLÅS
 - 8.9 UPPVÄRMNINGSSYSTEM, VÄRMEDISTRIBUTIONSSYSTEM
 - 8.10 TAPPVATTENSYSTEM, AVLOPPSSYSTEM
 - 8.11 YTTERTAKTÄCKNING, BESTÅNDSDELAR PÅ YTTERTAK
11. Bedömt genomsnittligt samt årligt avsättningsbehov

Bilagor för ekonomisk förvaltning

12. Kostnader underhållsåtgärder år 1
13. Kostnader underhållsåtgärder resterande år
14. Kostnader underhållsåtgärder samtliga år
15. Kostnader underhållsåtgärder per byggnadsdel & år
17. Underhållsprogram & Detaljinventering

Information om uppdraget

Sveriges Fastighetskonsult AB erhåller uppdraget att för föreningens fastighet med tillhörande byggnader upprätta en underhållsplan. Planens syfte är att framställa yttre periodiskt underhåll nödvändigt för att upprätthålla fastighetens standard och funktion, samt att för underhållsåtgärder framställa ekonomiska nyckeltal behjälpliga vid ekonomisk planering och därtill val av finansstrategi. Projektledning som i detalj anger material och tillvägagångssätt för underhållsåtgärder ingår inte i underhållsplanen. Projektledning kan efter förfrågan utföras av eller tillhandahållas genom Sveriges Fastighetskonsult AB.

Vad är en underhållsplan

Föreningens styrelse har bl.a. som främsta uppgift att tillgodose bostadsinnehavarens ekonomiska investering. Att förvalta föreningens fastigheter ändamålsenligt genom att bibehålla fastigheters funktion och standard bevarar i de allra flesta fallen fastighetens värde.

Underhållsplanen hjälper föreningen i det fortlöpande arbetet med planering av underhåll i fastigheter. Planen utgör en insamling av information om aktuell fastighets kondition samt underhållsbehov över en på förhand utvald period. Underhållspunkter i planen är av återkommande och förutsebar art med en intervall avseende mer än ett år. Underhållsplanen beskriver således fastigheters nuvarande och kommande underhållsbehov.

Underhållsplanering utgör för föreningens styrelse en bärande del i det fortlöpande styrelsearbetet innefattande teknisk och ekonomisk förvaltning. Att planera för kommande underhållsåtgärder i fastigheter minskar behovet av akuta underhållsåtgärder. Resultatet blir att föreningens styrelse har mer tid att planera kommande underhållsprojekt och kan även i god tid besluta om tillämplig finansieringsstrategi.

Sveriges Fastighetskonsult AB framställer normalt underhållsplaner omfattande 10, 20 eller 30 år.

Underhållsplanens syfte

- Underlätta styrelsearbetet
- Förutse kommande underhållsbehov och därmed utgifter
- Jämna ut slitage och underhållskostnader över husets livslängd
- Skapa rättvis självkostnad för bostadsinnehavare
- Känna till årligt avsättningsbehov
- Skapa jämnare avgiftsutveckling
- Skapa lägre driftskostnader
- Ökad kreditvärdighet
- Följa upp och prioritera åtgärder
- Underlätta för ekonomer vid bedömning av fonderade medel och avsättningar

Vilka har nytta av underhållsplanen

- | | |
|----------------|--|
| • Styrelsen | Arbetsredskap gällande teknisk & ekonomisk planering |
| • Förvaltare | Checklista för prioritering av underhållsåtgärder |
| • Ekonomer | Grund till budgetering och analysmaterial för finansstrategi |
| • Revisorer | Kontroll gällande föreningens allomfattande status |
| • Spekulanter | Information om kommande underhållsbehov och ekonomi |
| • Kreditgivare | Bedömning av kreditvärdighet |

Tillvägagångssätt vid utförande av underhållsplanen

Okulär besiktning av fastigheter utgör grunden för underhållsplanen. Iakttagelser förs in i ett särskilt fastighetsprogram, vari underhållsåtgärder specificeras enligt omfattning, kostnad och föreslagen tid för utförande av underhållsåtgärder. Även erforderlig information lämnad av föreningens representanter läggs till i programmet. Med detta system kan vi framställa ekonomiska nyckeltal behjälpliga vid ekonomisk planering och därtill val av finansiering strategi, på kort och lång sikt. Nyckeltalen i underhållsplanen är förenliga vid både årlig budgetering och flerårsbudgetering.

Besiktningens utlåtanden i underhållsplanen är utformade så att byggnader beskrivs utifrån konstruktionsutföranden. Sveriges Fastighetskonsult AB:s besiktningensmodell beskriver byggnaders olika beståndsdelar på ett tydligare sätt, inte uteslutande lägenheter och lokaler enskilt, utan synar byggnaders olika konstruktionsdelar genom totalitet. I underhållsplanen beskrivs normalt noterade underhållspunkter utifrån respektive yta tillhörande konstruktionsdelen.

Information om nyckeltal & genomförande

Samtliga sammanställningar och nyckeltal framträder i slutet av underhållsplanen och utgörs av följande:

- **Bedömt genomsnittligt samt årligt avsättningsbehov** beskriver efter färdigställd kalkylering bedömt årligt avsättningsbehov av medel till fond för yttre periodiskt underhåll.
- **Kostnader underhållsåtgärder år 1** beskriver kostnader gällande underhållsåtgärder för år 1 i underhållsplanen.
- **Kostnader underhållsåtgärder resterande år** beskriver årliga kostnader gällande underhållsåtgärder för resterande år inskrivna i underhållsplanen.
- **Kostnader underhållsåtgärder samtliga år** beskriver årliga kostnader gällande underhållsåtgärder för samtliga år inskrivna i underhållsplanen.
- **Kostnader underhållsåtgärder per byggnadsdel & år** beskriver årliga kostnader gällande särskilda byggnadsdelar.
- **Detaljinventering - Underhållsprogram** beskriver kalkyl och mängdberäkning, samt åtgärds kostnad och underhållsintervall per inskriven underhållsåtgärd.

Kostnaderna angivna i underhållsplanen är sammanställda utifrån gällande referensvärden, erfarenhet från liknande fastigheter samt aktuella kostnader inhämtade från tillämpliga entreprenörer. Samtliga kostnader inkluderar material- och arbetskostnad samt är angivna exkl. moms eftersom att momsen (mervärdesskatt) kan förändras över tid och därtill orsaka planen uppdateringssvårigheter.

Kostnaderna angivna i underhållsplanen avses överensstämma med sakförhållanden. Att assurera att kostnaderna för genomförande av underhållsåtgärder i underhållsplanen in i minsta detalj motsvarar kommande faktiska kostnader är däremot omöjligt. Faktorer såsom exempelvis samhällsekonomi, säsong, tillgänglighet och särskilda önskemål kan påverka kostnadsläget.

Gällande utförandet av underhållsåtgärder i fastigheter blir normalt inte resultaten bättre än vad som anges i upphandlingskontrakten med tillhörande förfrågningsunderlag bestående av tillämplig RAM- handling och AF-del. Varje år blir fastighetsägare tvungna att åtgärda kostsamma brister som kan uppstå vid ombyggnation eller nybyggnation av en fastighet. Detta på grund av att kontraktshandlingarna för entreprenaden varit otillräckliga eller har tillämpats felaktigt. En korrekt utförd upphandling av

byggnadsentreprenader kan bespara både beställaren och entreprenören överflödigt tidsåtgång och därtill kostnadspåslag. För entreprenadverksamheten i Sverige finns ett flertal standardavtal som gäller vid upphandling av underhållsåtgärder, exempelvis AB04, ABT06, ABS09, ABK09, AFU och AFTU. Upphandling och Projektledning som i detalj anger material och tillvägagångssätt för underhållsåtgärder ingår inte i underhållsplanen. Upphandling och Projektledning av underhållsentreprenader kan efter förfrågan utföras av eller tillhandahållas genom Sveriges Fastighetskonsult AB.

Uppdatering av underhållsplanen

Underhållsplanen kan revideras och uppdateras efter behov. Det rekommenderas att föreningen utför eller får utfört årliga statusbesiktningar av fastigheterna, vilka sedan stäms av med planens befintliga underhållsprogram. Även eventuellt mer omfattande åtgärdsbehov uppkommet genom åren kan fortlöpande planläggas. Utförda åtgärder i planen kan bockas av och kommande åtgärder kan efter behov omprioriteras. Reell fastighetsförvaltning möjliggörs av en årlig uppdatering av underhållsplanen på basis av tekniska och ekonomiska aktuella fakta.

Revidering samt uppdatering av underhållsplanen kan efter förfrågan utföras av Sveriges Fastighetskonsult AB.

Fastighetens uppgifter

Adress	Peppargränd 1 A-D, 135 36 Tyresö
Org. Nr.	769629-8590
Projekt Nr.	13718
Okulär besiktning utförd	Senast utförd 2023-11-11

Uppgifter om fastighet

Fastighetsbeteckning	Odlingsslotten 2 & 20
Byggnadsår	2015
Byggnadstyp	Bostadsrättsparhus
Antal huskroppar	2 st.
Antal våningsplan	2 st.
Antal lägenheter	4 st.
Antal kommersiella lokaler	Nej
Garage	4 st. Carportplatser
Tomtyta	Beräknad area: 2 478 Kvm
Lägenhetsyta	516 Kvm. 129 Kvm per lägenhet
Kommersiell lokalyta	Nej
Servitut	Se Lantmäteriets fastighetsuppgifter

Konstruktionstekniska uppgifter

Mark/grund	Berg, sten, fyllnadsmassa
Grundläggning	Betongplatta isolerad
Byggnadsstomme	Trä
Dräneringssystem	Bedömt drän. ledning av PVC
Bjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor med underlagspapp
Vind	Kallvind
Fasad	Träpanel
Fönster	Trä, energiglas
Balkong	Nej
Hiss	Nej
Uppvärmningstyp	Frånluftsvärmepump
Radiatorledningar	Värmegolvslingor av PE
Ventilationstyp	Mekanisk frånluft via frånluftsvärmepump. 1 st. värmepump per lägenhet
Tappvattenledningar	PEX
Elinstallation	Årtal 2015
Avloppsledningar	PVC
Internetanslutning	Fiber
Kabel- TV	Fiber
Sophantering	Avfallskärl på tomten

Fastighetsbeskrivning

De två fastigheterna är bebyggda med två stycken bostadshuskroppar samt 2 st. carportar uppförda år 2015. Husen har 2 st. våningsplan samt inrymmer totalt 4 stycken bostadsrättslägenheter i parhusform.

Husens fasader utgörs av träpanel och taktäckningen utgörs av betongpannor med underlagspapp. Uppvärmningssystemet utgörs av en per lägenhet frånluftsvärmepump samt vattenburna golvvärmeslingor. Ventilationssystemet utgörs av mekanisk frånluftsventilation via frånluftsvärmepumparna med värmeåtervinning. Sophanteringen sker genom avfallskärl på belägna på tomten.

Yttre miljön utgörs av tomtmark belagd med asfalterade biluppställningsplatser och gångstigar samt i övrigt gräsmatta. Varje lägenhet har utvändigt trädäck.

Historik & Tidigare utförda större underhållsåtgärder

2023 Inget att notera.

Myndighetsbesiktning & Kontroll

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Enskilda parhuslägenheter med enskilt ventilationssystem omfattas inte av OVK.
Hissbesiktning	Nej.
Motoriserade portar	Nej.
Systematiskt brandskyddsarbete	Ja, utförs normalt fortlöpande, enligt Lag (2003:778) om skydd mot olyckor.
Tryckkärl	Nej.
Energideklaration	Deklarationen utförd 2021-11-02
Besiktning eldstäder	Nej.
Lekplatsbesiktning	Styrelsen ansvarar fortlöpande över att förekommande lekutrustning är säker.
Taksäkerhetsdetaljer	Ja, Taksäkerhetsanordningar bör kontrolleras av sakkunnig senast vart 5:e år.
Skyddsrum	Nej, fastigheterna är på besiktningdagen inte belastade med krav om skyddsrum.

Även andra besiktningar kan vara föranledda.

Potentiellt saneringsbehov

Asbest	Nej.
PCB	Nej.
Radon	Okänt. Mätning är ej utförd enligt senaste energideklarationen.
Mikrobiell	Nej.
Bly	Nej.

Mottagna handlingar & muntliga upplysningar

2023-12-11	Inget att notera.
------------	-------------------

Besiktningsrapport

8.1 BEGREPPSFÖRKLARING

God = Beståndsdelen bedöms vara i gott skick (underhåll eller utbyte nyligen utfört).

Normal = Beståndsdelen bedöms utifrån beskaffenhet och ålder äga normal kondition.

Godtycklig = Beståndsdelen bedöms att omfattas av smärre eftersatt underhåll.

Eftersatt = Beståndsdelen bedöms att omfattas av eftersatt underhåll.

8.2 GRUNDLÄGGNING & STOMME, DRÄNERINGSSYSTEM, TOMTMARK, AVFALLSHANTERING

Grundläggning & Stomme

Byggnaderna är grundlagda med isolerad betongplatta och stommen utgörs av träregelverk. Synad stomme bedöms generellt äga normal kondition. Bedömt onormala sättningar noteras inte. Sättningar kan orsakas av exempelvis kompression och rörelser i marken, vattenläckage samt även mer omfattande ingrepp och underhållsåtgärder i och intill fastigheten kan orsaka sättningar.

Dräneringssystem

Fastigheternas system för att ombesörja dagvatten utgörs främst av stuprör vilka utsöndrar dagvatten i markledda dagvattenrör av PVC. Stuprören äger årtal 2015 samt bedöms äga normal kondition. Även de markledda dagvattenrören av PVC förväntas äga normal kondition efter endast ca 8 år i drift. Jämförliga dagvattenrörledningar bedöms äga en livslängd om upp till ca 30 respektive 35 år.

Tomtmarksanläggning

Yttre miljön utgörs av tomtmark belagd med asfalterade biluppställningsplatser och gångstigar samt i övrigt gräsmatta. Varje lägenhet har utvändigt trädäck. Samtliga beståndsdelar är utförda år 2015 samt bedöms generellt äga normal kondition. Teknisk livslängd för jämförig asfaltsbeläggning brukar anges till ca 20 år. Trädäck byts normalt efter ca 15-20 år.

Avfallshantering

Sophantering sker genom avfallskärl på belägna på tomten. Kärlen är leasade av leverantören av avfallstjänster och utgår således ur underhållsplanens underhållsprogram.

8.3 TVÄTT UTRUSTNING

Den enskilda bostadsrättsinnehavaren ansvarar över sin egen tvätt utrustning. Periodiska underhållsåtgärder för tvätt utrustning utgår således från underhållsprogrammet.

8.4 FASAD, FÖNSTER & FÖNSTERDÖRRAR

Fasader

Husens fasader utgörs av målad träpanel samt bedöms sammantaget äga normal kondition. Fasaderna bedöms senast vara målade år 2015. Fasadtypen träpanel påverkas likt övrigt förekommande fasadtyper av exempelvis ålder, surt regn och en allt mer aggressiv trafikmiljö. Ytskikt på fasaderna såsom färgsättning

anges normalt äga teknisk livslängd om 10-15 år.

Fönster & fönsterdörrar

Husens fönster och fönsterdörrar av trä, ursprungliga sedan byggåret 2015 bedöms äga normal kondition. Fönster och fönsterdörrar underhålls normalt med nytt ytskikt vart 10:e år för att kunna tillse fönstrets totala livslängd vilken brukar anges till ca 50 år.

8.5 ENTRÉPORTAR & DÖRRAR

Eftersom att de allra flesta utvändiga entrédörrarna i jämförbara byggnader utgör utrymningsvägar är det viktigt att dessa alltid äger fullgod funktion. De allra flesta utvändiga dörrar medräknas i underhållsplanens underhållsprogram avseende periodiska underhållsåtgärder såsom underhåll av ytskikt samt eventuella utbyten aktuella inom underhållsplanens omfattning. Smärre skador vilka kan uppstå bör föreningen åtgärda i takt med att dessa uppstår.

Lägenheternas entrédörrar utgörs av stål och trä. Entrédörrarna äger årtal 2015 samt bedöms generellt äga normal kondition. Dörrarna underhålls normalt med nytt ytskikt vart 10:e år samt byts efter ca 30 år.

8.6 ELINSTALLATIONER, FASTIGHETS-EL

Fastigheternas elinstallationer såsom servisledning, serviscentral, stigarledningar, fastighets- och lägenhetscentraler har normalt en svårbedömd hållbarhet. Tekniska livslängder brukar beroende på beståndsdelens beskaffenhet anges upp till ca 50-60 år, men beroende på exempelvis belastning, förändringar och dylikt kan livslängden förändras. Fastigheterna bedöms generellt äga beståndsdelar från byggår 2015. Synade elinstallationer bedöms okulärt och utifrån föreningens lämnade uppgifter äga normal funktion.

8.7 VENTILATIONSSYSTEM

Varje enskild parhuslägenhet äger eget ventilationssystem som utgörs av mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning via bostadens frånluftsvärmepump. Tilluft sker normalt via tilluftsventiler i bostadsutrymmen och frånluft sker normalt genom frånluftsdon normalt placerade i badrum och kök. Synat ventilationssystem bedöms äga normal funktion. Teknisk livslängd för jämförlig frånluftsvärmepump brukar sammantaget anges till ca 15-20 år. Normalt kan värmepumpen överleva livslängden om leverantörens skötselansvisning följs.

8.8 TELE- OCH DATAINSTALLATIONER, PORTKODLÅS

Nätägaren för tele och datainstallationer äger normalt underhållsansvar för den egna framledningen till fastigheten samt de huvudsakliga installationerna, varför inga större underhållsåtgärder bedöms vara aktuella för underhållsplanens underhållsprogram. Skulle installationers beståndsdelar gå sönder kontaktas normalt leverantören för avhjälpande.

8.9 UPPVÄRMNINGSSYSTEM, VÄRMEDISTRIBUTIONSSYSTEM

Frånluftsvärmepump

Uppvärmningssystemet utgörs av en per lägenhet frånluftsvärmepump. Synad frånluftsvärmepump bedöms äga normal funktion. Teknisk livslängd för jämförlig frånluftsvärmepump brukar sammantaget anges till ca 15-20 år. Normalt kan värmepumpen överleva livslängden om leverantörens skötselansvisning följs.

Värmedistributionssystemet utgörs av vattenburna golvvärmeslingor av Pe-rör. Teknisk livslängd för jämförliga beståndsdelar av Pe-rör brukar anges till minst 50 år, men beroende på intervall för utbyte av vatten i systemen pga. läckage, service och dylikt kan livslängden antingen förkortas eller överlevas. Även skräp och invändiga avlagringar kan försämra beståndsdelarnas livslängd och funktion.

Värmedistributionssystemets beståndsdelar bedöms sammantaget äga installationsår 2015. Således bedöms större åtgärder såsom stambyten inte aktuella inom underhållsprogrammet omfattning.

8.10 TAPPVATTENSYSTEM, AVLOPPSSYSTEM

Fastigheters tappvattensystem har normalt en mycket svårbedömd hållbarhet. Utbytesintervall för jämförliga tappvatten rörledningar av Pex brukar anges till ca 50 år. Servis av Pe-slang anges äga en livslängd om minst 50 år. Fastigheternas tappvattennät äger installationsår 2015 samt bedöms äga normal kondition. Således bedöms inga större underhållsåtgärder såsom stambyten aktuella inom underhållsplanens omfattning.

Avloppssystemet har likaså en mycket svårbedömd hållbarhet. Fastigheternas avloppssystem äger installationsår 2015 samt bedöms äga normal kondition. Teknisk livslängd för beståndsdelar av Pvc brukar anges upp till ca 50 år.

8.11 YTTERTAKTÄCKNING, BESTÅNDSDELAR PÅ YTTERTAK

Yttertaktäckning utgörs av betongpannor med underlagspapp från byggår 2015. Yttertaken bedöms äga normal kondition. Teknisk livslängd för jämförlig betongpanna brukar anges upp ca 35 år. Förekommande plåtar på taken lever normalt upp till 30-40 år samt målas normalt vart 10:e år.

Bedömt genomsnittligt samt årligt avsättningsbehov

Nyckeltal

Årskostnad i snitt/år:	113363 kr
Årskostnad i snitt/år och m ² :	220 kr

Kostnaderna är angivna exkl. moms

Det rekommenderas att underhållsplanen används aktivt av föreningens styrelse och att planen uppdateras efter behov. Att planen uppdateras kan vara betydande av den orsaken att fastighetens tekniska status och ekonomiska faktorer kan förändras framöver. Gällande utförande av underhållsåtgärder är det inte för samtliga föreningar alltid möjligt att kunna finansiera aktuella underhållsåtgärder med egna medel, varför föreningen rekommenderas att fortast möjligt synkronisera underhållsplanen med rådande ekonomisk- och teknisk förvaltning och därtill underlätta vid val av finansstrategi.

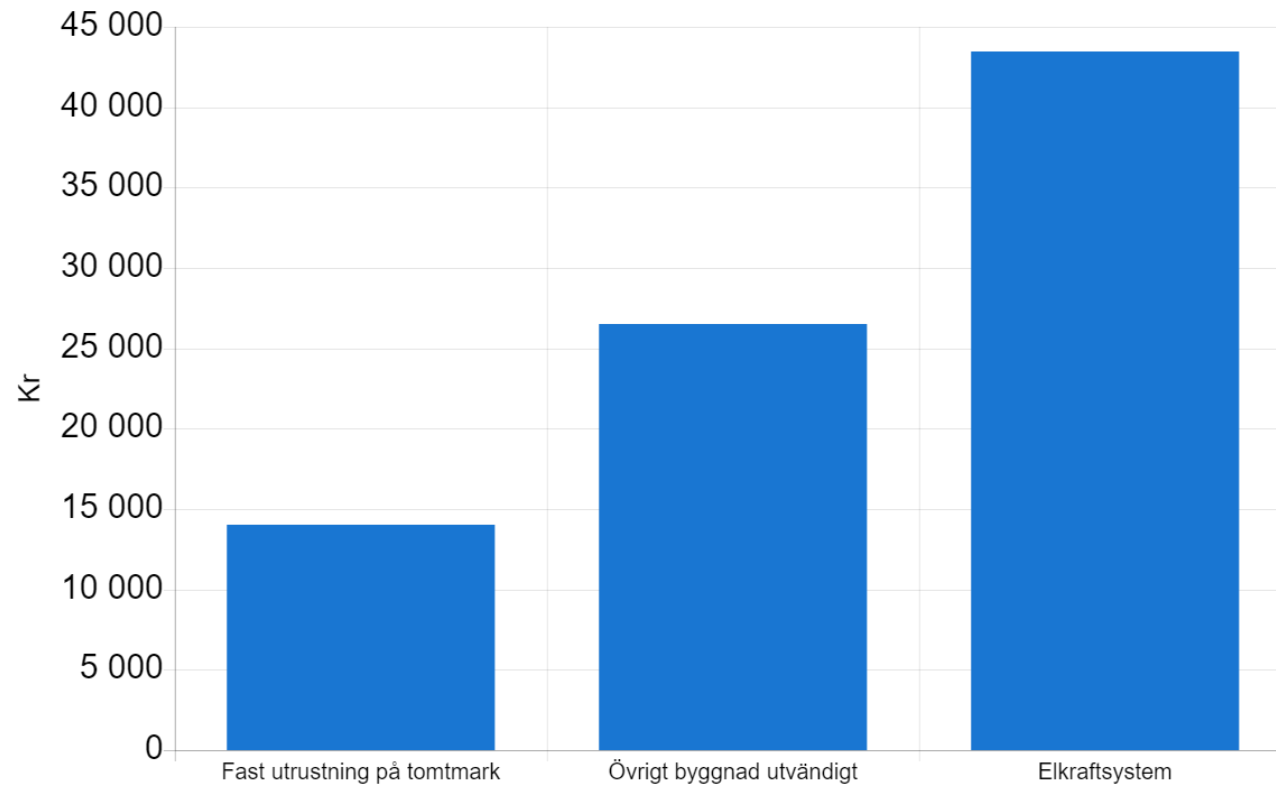
Ändamålsenlig upphandling och även projektledning av underhållsarbeten som i detalj anger exempelvis regelverk, material och tillvägagångssätt kan efter förfrågan utföras av Sveriges Fastighetskonsult AB. Behöver föreningens styrelse hjälp att regelmässigt upphandla och även utföra större underhållsåtgärder är föreningen varmt välkommen att höra av sig för konsultation.

Under kommande kapitel finner ni underhållsplanens samtliga sammanställningar och nyckeltal.

Upprättad av:
Sveriges Fastighetskonsult AB
Bright Alexander Wiss
Byggingenjör SBR, Förvaltare
kundtjanst@sverigesfastighetskonsult.se
www.sverigesfastighetskonsult.se

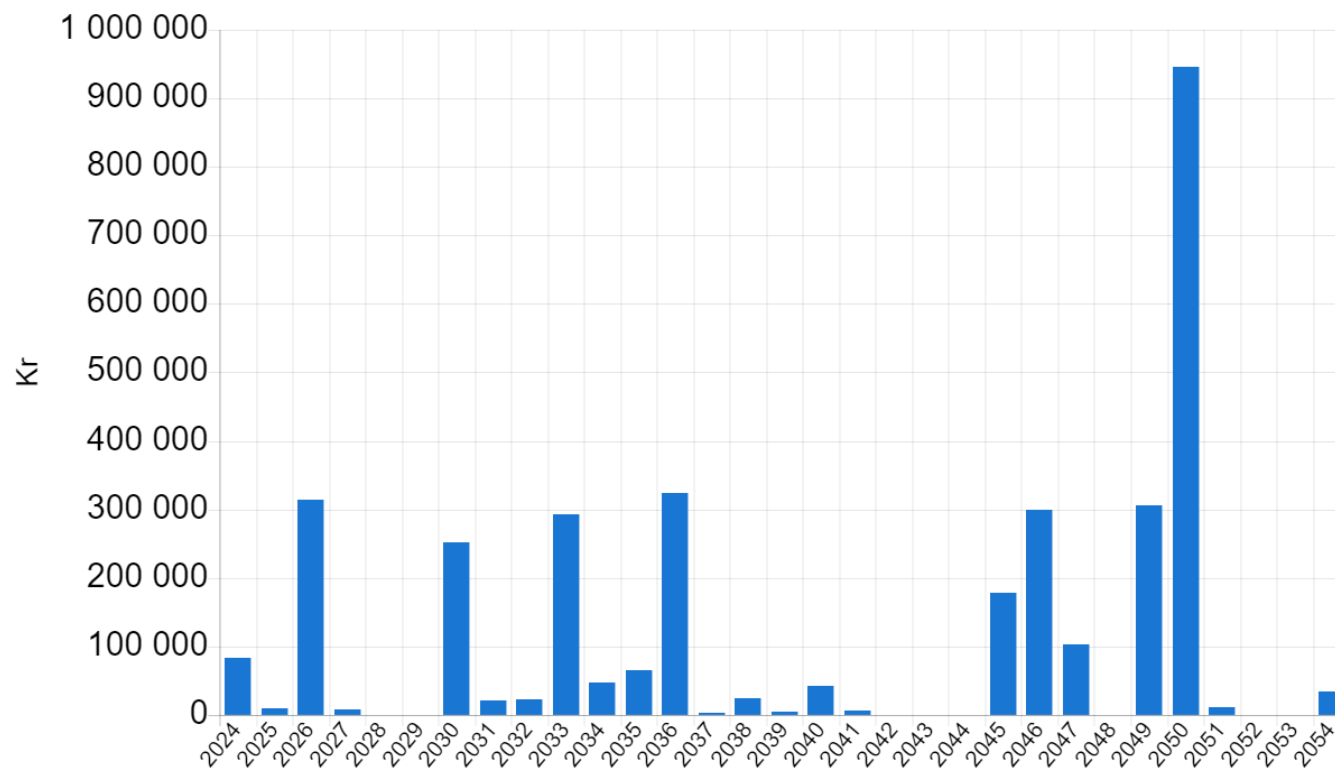
Kostnader underhållsåtgärder år 1

Kostnaderna för perioden är angivna i SEK exkl. moms.



Kostnader underhållsåtgärder resterande år

Kostnaderna för perioden är angivna i SEK exkl. moms.



Kostnader underhållsåtgärder samtliga år

Kostnaderna för perioden är angivna i SEK exkl. moms.

Brf. Odlingsslotten i Tyresö**30 år**

År	Kostnad
2024	84 000
2025	10 000
2026	313 800
2027	7 600
2030	251 444
2031	20 400
2032	22 000
2033	292 800
2034	47 900
2035	65 960
2036	324 600
2037	2 800
2038	25 000
2039	4 800
2040	42 600
2041	6 400
2045	178 800
2046	299 400
2047	102 800
2049	305 900
2050	946 400
2051	11 200
2054	34 300
Totalt för perioden	3 400 904
Genomsnitt per år under perioden	113 363
Underhållskostnad per m² bo- och lokalyta och år för perioden	220
Totalt för perioden inkl moms	4 251 130
Genomsnitt per år under perioden inkl moms	141 704
Underhållskostnad per m² bo- och lokalyta och år inkl moms	275

Kostnader underhållsåtgärder per byggnadsdel & år
 Kostnaderna för perioden är angivna i SEK exkl. moms.

Byggnadsdel	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt							159 800									
Fast utrustning på tomtmark	14 000			2 800			2 500	14 000			34 300			2 800		
Lös utrustning på tomtmark							1 800									
Yttertak, skärmtak od			24 000				72 540					55 960	24 000			
Taksäkerhetsdetaljer							4									
Fasaddelar & detaljer			207 000				14 800						207 000			
Fönster & fönsterdörrar			68 400										68 400			
Entréer, Dörrar & portar			14 400										14 400			
Övrigt byggnad utvändigt	26 500															
Förråd													10 800			
Vatten & Avlopp (VA)		10 000									13 600	10 000				
Värmesystem									22 000	288 000						
Elkraftsystem	43 500															
Belysning utomhus															25 000	
Myndighetsbesiktningar / -anmälningar				4 800				6 400		4 800						4 800
Summa	84 000	10 000	313 800	7 600			251 444	20 400	22 000	292 800	47 900	65 960	324 600	2 800	25 000	4 800

Byggdelen	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt											159 800				
Fast utrustning på tomtmark	2 500							70 800			24 000				34 300
Lös utrustning på tomtmark	1 800							10 000							
Yttertak, skärmtak od	38 300					63 800	24 000				762 600				
Taksäkerhetsdetaljer															
Fasaddelar & detaljer						27 400	207 000								
Fönster & fönsterdörrar							68 400								
Entréer, Dörrar & portar						72 800									
Övrigt byggnad utvändigt															
Förråd															
Vatten & Avlopp (VA)						10 000				305 900					
Värmesystem								22 000							
Elkraftsystem															
Belysning utomhus															
Myndighetsbesiktningar / -anmälningar		6 400				4 800						11 200			
Summa	42 600	6 400				178 800	299 400	102 800		305 900	946 400	11 200			34 300

Underhållsprogram & Detaljinventering

Kostnaderna för perioden är angivna i SEK exkl. moms.

Byggdelen	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs-längd	Förslag åtgärdsår	Anmärkning
Markbeläggningar									
Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt									
Asfalt	Omläggning	188	m ²	850	159 800	2015	20	2030	Avser byte av asfaltsbeläggning på tomten. inkl. i carportar
Asfalt	Omläggning	188	m ²	850	159 800		20	2050	Avser byte av asfaltsbeläggning på tomten. inkl. i carportar
Fast utrustning på tomtmark									
Utvändiga grindar	Underhåll	1	st	2 500	2 500	2015	10	2030	Avser underhåll av grinden på tomten, såsom målning/ lackning.
Utvändiga grindar	Underhåll	1	st	2 500	2 500		10	2040	Avser underhåll av grinden på tomten, såsom målning/ lackning.
Utvändiga grindar	Byte	1	st	24 000	24 000		10	2050	Avser byte av grinden på tomten.
Nätstängsel	Byte	98	m	350	34 300	2015	20	2034	Avser summa avsatt för underhåll eller byte av nätstängsel vid tomtgräns.
Nätstängsel	Byte	98	m	350	34 300		20	2054	Avser summa avsatt för underhåll eller byte av nätstängsel vid tomtgräns.
Trädäck	Underhåll	4	Lght	3 500	14 000	2015	6	2024	Avser underhåll av trädäck, såsom ytbehandling/ oljning. inkl. insteg vid entréer.

SVERIGES FASTIGHETSKONSULT

För ett enklare fastighetsägande

Trädäck	Underhåll	4 Lght	3 500	14 000		6	2031	Avser underhåll av trädäck, såsom ytbehandling/ oljning. inkl. insteg vid entréer.
Trädäck	Byte	4 Lght	17 000	68 000	2015	20	2047	Avser byte av trädäck. inkl. insteg vid entréer.
Lekstuga	Underhåll	1 st	2 800	2 800		10	2027	Avser summa avsatt för underhåll av lekstugans ytskikt.
Lekstuga	Underhåll	1 st	2 800	2 800		10	2037	Avser summa avsatt för underhåll av lekstugans ytskikt.
Lekstuga	Underhåll	1 st	2 800	2 800		10	2047	Avser summa avsatt för underhåll av lekstugans ytskikt.
Lös utrustning på tomtmark								
Utemöbler	Underhåll	1 st	1 800	1 800		10	2030	Avser under av utemöbeln, såsom ytbehandling/ målning.
Utemöbler	Underhåll	1 st	1 800	1 800		10	2040	Avser under av utemöbeln, såsom ytbehandling/ målning.
Utemöbler	Byte	1 st	10 000	10 000		20	2047	Avser byte av utemöbeln på tomten.
BYGGNAD UTVÄNDIGT								
Yttertak, skärmtak od								
Bostadshus - Hängrännor	Underhåll	88 m	300	26 400	2015	15	2030	Avser underhåll av bostadshusens hängrännor, såsom målning/ lackning.
Bostadshus - Hängrännor	Byte	88 m	550	48 400	2015	30	2045	Avser byte av bostadshusens hängrännor.
Bostadshus - Takbeklädnad	Byte	515 m ²	1 300	669 500	2015	35	2050	Avser byte av bostadshusens taktäckning (betongpannor & underlagspapp).

SVERIGES FASTIGHETSKONSULT

För ett enklare fastighetsägande

Bostadshus - Plåtdetaljer på yttertak	Underhåll	2 Hus	15 000	30 000	2015	10	2030	Avser underhåll av bostadshusens plåtdetaljer på taken (fönsterhuvs tak, gavelplåtar & ventilationshuvar), såsom målning/ lackning.
Bostadshus - Plåtdetaljer på yttertak	Underhåll	2 Hus	15 000	30 000		10	2040	Avser underhåll av bostadshusens plåtdetaljer på taken (fönsterhuvs tak, gavelplåtar & ventilationshuvar), såsom målning/ lackning.
Bostadshus - Takfot undersida	Underhåll	98 m	320	31 360	2015	20	2035	Avser underhåll av bostadshusens takfot undersida, såsom målning.
Bostadshus - Vindskivor trä	Underhåll	54 m	300	16 200	2015	10	2026	Avser underhåll av bostadshusens organiska vindskivor, såsom målning.
Bostadshus - Vindskivor trä	Underhåll	54 m	300	16 200		10	2036	Avser underhåll av bostadshusens organiska vindskivor, såsom målning.
Bostadshus - Vindskivor trä	Underhåll	54 m	300	16 200		10	2046	Avser underhåll av bostadshusens organiska vindskivor, såsom målning.
Carport - Takbeklädnad	Byte	98 m ²	950	93 100	2015	35	2050	Avser byte av carportars taktäckning (betongpannor & underlagspapp).
Carport - Plåtdetaljer på yttertak	Underhåll	2 st	4 150	8 300	2015	10	2030	Avser underhåll av carportars plåtdetaljer på taken (gavelplåtar), såsom målning/ lackning.
Carport - Plåtdetaljer på yttertak	Underhåll	2 st	4 150	8 300		10	2040	Avser underhåll av carportars plåtdetaljer på taken (gavelplåtar), såsom målning/ lackning.
Carport - Undertak & takfot undersida	Underhåll	82 m ²	300	24 600	2015	20	2035	Avser underhåll av carportars undertak & takfot undersida, såsom målning.

Carport - Vindskivor trä	Underhåll	26 m	300	7 800	2015	10	2026	Avser underhåll av carportars organiska vindskivor, såsom målning.
Carport - Vindskivor trä	Underhåll	26 m	300	7 800		10	2036	Avser underhåll av carportars organiska vindskivor, såsom målning.
Carport - Vindskivor trä	Underhåll	26 m	300	7 800		10	2046	Avser underhåll av carportars organiska vindskivor, såsom målning.
Carport - Hängrännor	Underhåll	28 m	280	7 840	2015	15	2030	Avser underhåll av carportars hängrännor, såsom målning/ lackning.
Carport - Hängrännor	Byte	28 m	550	15 400	2015	30	2045	Avser byte av carportars hängrännor.
Taksäkerhetsdetaljer								
Snörasskydd	Nytt	4 Lght	1	4		40	2030	Avser ej kostnadsberäknad post i det fallet Brf önskar tillägga montering av snörasskydd.
Fasader								
Fasaddelar & detaljer								
Bostadshus - Stuprör	Underhåll	32 m	350	11 200	2015	15	2030	Avser underhåll av bostadshusens stuprör, såsom målning/ lackning.
Bostadshus - Stuprör	Byte	32 m	650	20 800	2015	30	2045	Avser byte av bostadshusens stuprör.
Bostadshus - Träpanel	Underhåll	362 m ²	450	162 900	2015	10	2026	Avser underhåll av bostadshusens fasader, såsom målning.
Bostadshus - Träpanel	Underhåll	362 m ²	450	162 900		10	2036	Avser underhåll av bostadshusens fasader, såsom målning.

Bostadshus - Träpanel	Underhåll	362 m ²	450	162 900		10	2046	Avser underhåll av bostadshusens fasader, såsom målning.
Carport - Träpanel	Underhåll	126 m ²	350	44 100	2015	10	2026	Avser underhåll av carportars fasader samt insida, såsom målning.
Carport - Träpanel	Underhåll	126 m ²	350	44 100		10	2036	Avser underhåll av carportars fasader samt insida, såsom målning.
Carport - Träpanel	Underhåll	126 m ²	350	44 100		10	2046	Avser underhåll av carportars fasader samt insida, såsom målning.
Carport - Stuprör	Underhåll	12 m	300	3 600	2015	15	2030	Avser underhåll av carportars stuprör, såsom målning/ lackning.
Carport - Stuprör	Byte	12 m	550	6 600	2015	30	2045	Avser byte av carportars stuprör.
Fönster & fönsterdörrar								
Bostadshus - Fönster	Underhåll	52 st	1 100	57 200	2015	10	2026	Avser underhåll av bostadshusens fönster, såsom målning.
Bostadshus - Fönster	Underhåll	52 st	1 100	57 200		10	2036	Avser underhåll av bostadshusens fönster, såsom målning.
Bostadshus - Fönster	Underhåll	52 st	1 100	57 200		10	2046	Avser underhåll av bostadshusens fönster, såsom målning.
Bostadshus - Fönsterdörr	Underhåll	8 st	1 400	11 200	2015	10	2026	Avser underhåll av bostadshusens fönsterdörrar, såsom målning.
Bostadshus - Fönsterdörr	Underhåll	8 st	1 400	11 200		10	2036	Avser underhåll av bostadshusens fönsterdörrar, såsom målning.
Bostadshus - Fönsterdörr	Underhåll	8 st	1 400	11 200		10	2046	Avser underhåll av bostadshusens fönsterdörrar, såsom målning.

Entréer, Dörrar & portar

Bostadshus - Entrédörr	Underhåll	4 st	2 500	10 000	2015	10	2026	Avser underhåll av bostadshusens entrédörrar, såsom lackning/målning.
Bostadshus - Entrédörr	Underhåll	4 st	2 500	10 000		10	2036	Avser underhåll av bostadshusens entrédörrar, såsom lackning/målning.
Bostadshus - Entrédörr	Byte	4 st	14 000	56 000	2015	30	2045	Avser byte av bostadshusens entrédörrar.
Lght-förråd - Entrédörr	Underhåll	4 st	1 100	4 400	2015	10	2026	Avser underhåll av lght-förråds entrédörrar, såsom lackning/målning.
Lght-förråd - Entrédörr	Underhåll	4 st	1 100	4 400		10	2036	Avser underhåll av lght-förråds entrédörrar, såsom lackning/målning.
Lght-förråd - Entrédörr	Byte	4 st	4 200	16 800	2015	25	2045	Avser byte av lght-förrådsdörrar.
Övrigt byggnad utvändigt								
Verktogsbod	Nytt	1 st	26 500	26 500		30	2024	Avser summa avsatt för uppförandet av verktogsbod på tomten.
Förråd								
Tak & vägg	Underhåll	4 Lght	2 700	10 800	2015	20	2036	Avser underhåll av tak & väggar i Lght-förråd, såsom målning.

**VA, VVS, KYL-, OCH
PROCESSMEDIESYSTEM**
VA-, Värme, fjärrkylnät
Vatten & Avlopp (VA)

Avloppssystem	Spolning	4 Lght	2 500	10 000	2015	10	2025	Avser spolning av avloppssystemet.
Avloppssystem	Spolning	4 Lght	2 500	10 000		10	2035	Avser spolning av avloppssystemet.
Avloppssystem	Spolning	4 Lght	2 500	10 000		10	2045	Avser spolning av avloppssystemet.
Dagvattensystem - I mark ledda rörsystem	Byte	133 m	2 300	305 900	2015	35	2049	Avser byte av markledda dagvattenrör/ dränerings rörledningar av Pvc.
Tappvattensystem - Avstängningsventil	Byte	4 Lght	3 400	13 600	2015	20	2034	Avser byte av avstängningsventiler för inkommande tappvatten. Ventiler bör i övrigt motioneras fortlöpande.

Värmesystem

Frånluftsvärmepump	Byte	4 st	72 000	288 000	2015	20	2033	Avser byte av frånluftsvärmepumpar.
Värmeledningar - Golvvärme	Underhåll	4 Lght	5 500	22 000	2015	15	2032	Avser byte ställdon betjänande golvvärmeslingor.
Värmeledningar - Golvvärme	Underhåll	4 Lght	5 500	22 000		15	2047	Avser byte ställdon betjänande golvvärmeslingor.

ELSYSTEM
Elkraftsystem

Laddstolpe	Nytt	4 st	10 875	43 500		20	2024	Avser summa avsatt för installering av laddstolpar.
------------	------	------	--------	--------	--	----	-------------	---

Belysning utomhus

Belysningsarmaturer - Fasad	Byte	4 Lght	2 500	10 000	2015	25	2038	Avser summa avsatt för byte av utvändiga belysningsarmaturer på fasader.
Belysningsstolpe	Byte	2 st	7 500	15 000	2015	25	2038	Avser summa avsatt för byte av belysningsstolpar på tomten.
Myndighetsbesiktningar / -anmälningar								
Energideklaration	Upprätta rapport	1 Brf	6 400	6 400	2021	10	2031	Avser energideklaration enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader. Utförs senast 2031-11-02.
Energideklaration	Upprätta rapport	1 Brf	6 400	6 400		10	2041	Avser energideklaration enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader.
Energideklaration	Upprätta rapport	1 Brf	6 400	6 400		10	2051	Avser energideklaration enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader.
OVK-besiktning	Besiktning	4 Lght	1 200	4 800		6	2027	Avser ej obligatorisk ventilationskontroll. Tillagd på begäran av Brf.
OVK-besiktning	Besiktning	4 Lght	1 200	4 800		6	2033	Avser ej obligatorisk ventilationskontroll. Tillagd på begäran av Brf.
OVK-besiktning	Besiktning	4 Lght	1 200	4 800		6	2039	Avser ej obligatorisk ventilationskontroll. Tillagd på begäran av Brf.

OVK-besiktning	Besiktning	4 Lght	1 200	4 800	6	2045	Avser ej obligatorisk ventilationskontroll. Tillagd på begäran av Brf.
OVK-besiktning	Besiktning	4 Lght	1 200	4 800	6	2051	Avser ej obligatorisk ventilationskontroll. Tillagd på begäran av Brf.

Planara

Exempel på olika typer av uppdrag Sveriges Fastighetskonsult AB kan bistå er styrelse:

Fastighetsförvaltning

Bygg- och Projektledning

Upphandlingsstöd

Underhållsplanering

Statusbesiktning

Överlåtelsebesiktning

Systematiskt Brandskyddsarbete

Fuktmätning

Skadeutredning

Välkommen att kontakta oss för konsultation.

Öppettider måndag-fredag kl 07:00-18:00

kundtjanst@sverigesfastighetskonsult.se

www.sverigesfastighetskonsult.se

SVERIGES FASTIGHETSKONSULT

För ett enklare fastighetsägande

Detta är en redigerbar version av underhållsplanen nedladdad från webbapplikationen www.planara.se