

REJÄL UNDERHÅLLSPLAN™

Söra Västra Samfällighetsförening
Åkersberga

Uppdelad på anläggningarna GA:5 och GA:6

2014-07-28

www.rejalbyggkonsult.se

© Rejäl Byggkonsult AB 2014

rejäl
BYGGKONSULT AB

ENKELT OCH TYDLIGT

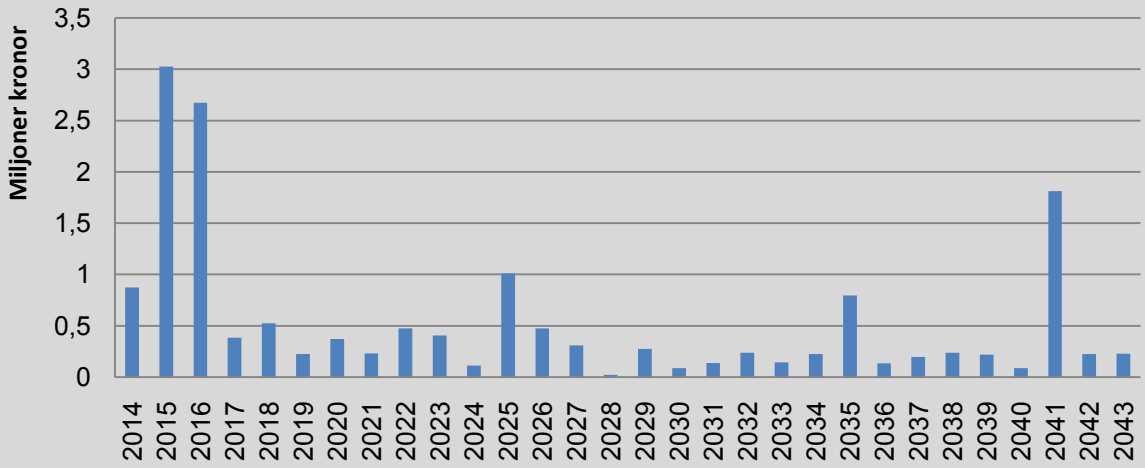
En kort sammanfattning av underhållsplanen för GA5

Anläggningen har ett betydande underhållsbehov. Genom att följa planen kan anläggningens goda bestånd och en ekonomiskt fördelaktig förvaltning säkerställas.

Prioriterade åtgärder GA5

Upprustning Häggkulletorget
Filmning avloppsrör
Omläggning asfalt Simborgarvägen

Kostnader för underhåll



Avsättning till fond för underhåll GA5

Minsta rekommenderade årlig avsättning **350 000 kr/år**

Nuvarande årlig avsättning **443 122 kr/år**

ENKELT OCH TYDLIGT

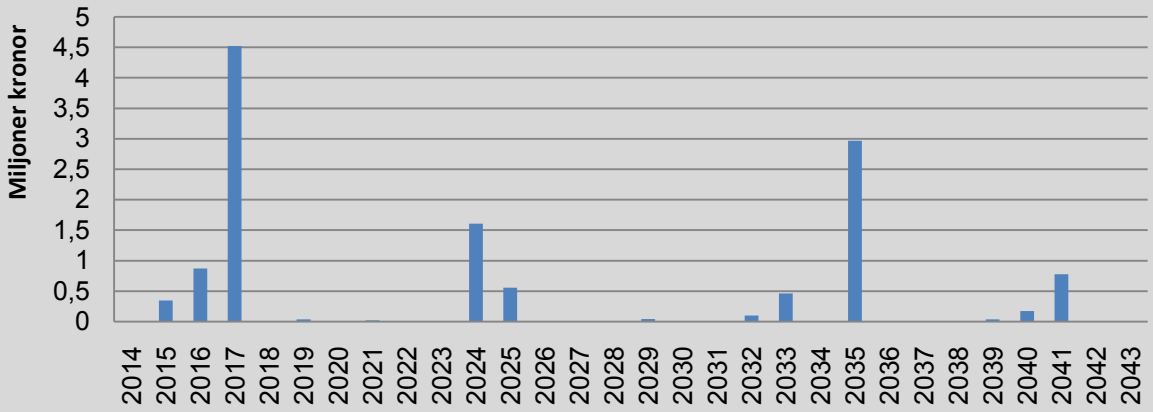
En kort sammanfattning av underhållsplanen för GA6

Anläggningen har ett betydande underhållsbehov. Genom att följa planen kan anläggningens goda bestånd och en ekonomiskt fördelaktig förvaltning säkerställas.

Prioriterade åtgärder GA6

Omläggning asfalt P-plats Simborgarvägen
Upprustning garagefasader
Omläggning garagetak

Kostnader för underhåll



Avsättning till fond för underhåll GA6

Minsta rekommenderade årlig avsättning	300 000 kr/år
Nuvarande årlig avsättning	39 019 kr/år

INNEHÅLL

INLEDNING 1
UPPDRAGET 1
MÅL 1
VAD ÄR FASTIGHETSUNDERHÅLL? 2
OLIKA TYPER AV UNDERHÅLL 3
VAD SÄGER LAGEN? 5
VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING? 6
VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA? 8
METOD 9
ANLÄGGNINGARNA 10
SITUATONSPLAN 11
UNDERHÅLLSHISTORIK 12
BESIKTNINGSRAPPORT 13
MARK 13
BYGGNADER 18
INSTALLATIONER 25
ANALYS AV UNDERHÅLLSBEHOV 28
ÅTGÄRDSPLAN GA5 31
ÅTGÄRDSPLAN GA6 42
AVSÄTTNINGSANALYS 50
GA5 51
GA6 52
NYCKELTAL 53
DATABAS GA5 54
DATABAS GA6 59
SLUTSATS 64

INLEDNING



Denna underhållsplan beskriver det nuvarande och kommande underhållsbehovet för föreningen. Med underhållsplanens hjälp kan anläggningens skick säkerställas genom rätt åtgärd i rätt tid och med därför avsatta medel. På så vis utgör den en viktig grund för den långsiktiga förvaltningen av anläggningen.

UPPDRAGET

Rejäl Byggkonsult AB har fått i uppdrag att upprätta en underhållsplan för anläggningen. Den beskriver det underhåll som behövs för att vidmakthålla anläggningens standard och kvalitet på lång sikt, samt hur detta kan finansieras och genomföras på ett så effektivt sätt som möjligt.

MÅL

En Rejäl Underhållsplan är ett utmärkt arbetsverktyg för att styra den långsiktiga förvaltningen av anläggningen. Målet med underhållsplanen, liksom för all vår tjänsteutövning, är att uppnå följande:

1. **Sänka fastighetsrelaterade kostnader**
2. **Maximera anläggningens värde**
3. **Skapa trivsel och trygghet för de som bor i området**
4. **Minimera anläggningens miljöpåverkan**

VAD ÄR FASTIGHETSUNDERHÅLL?

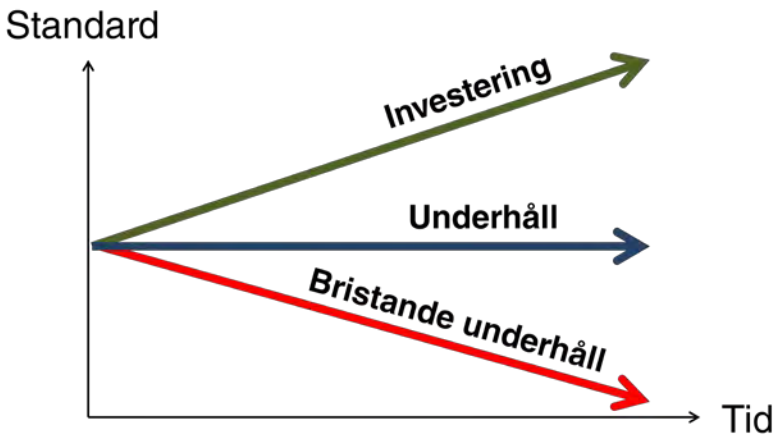
Underhåll är själva kärnan av fastighetsägandet och är den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet. Ett väl genomfört underhållsarbete har en rad avgörande fördelar och säkerställer att huset kan skapa värde för sina ägare och brukare under många generationer framöver. I ett samhälle med kraftigt växande befolkning och ändliga resurser ser vi det som en självklarhet för fastighetsägare att bedriva ett långsiktigt och strukturerat underhållsarbete. På så vis kan vi säkerställa att framtida även framtida generationer har tillgång till attraktiva och hållbara bostäder, arbetsplatser och offentliga miljöer.

För att skapa en grundläggande förståelse för fastighetsunderhåll är det viktigt att använda en enkel och tydlig definition som grund. På Rejäl Byggkonsult AB använder vi följande definition:

UNDERHÅLL är åtgärder som upprätthåller fastighetens ursprungliga standard

Underhåll skiljer sig på så vis från det närliggande området investeringar, vilket vi väljer att definiera på följande vis:

INVESTERINGAR är åtgärder som höjer fastighetens standard



Förhållandet mellan de båda områdena illustreras i diagrammet ovan. Under en fastighets livstid är det nödvändigt att kombinera underhåll och investeringar för att behålla fastighetens funktion och värde för ägare och hyresgäster. Detta underlättas betydligt av underhållsplanering, eftersom framtida underhåll är planerat i tid och kostnad. På så vis kan en standardhöjande investering jämföras i detalj mot motsvarande underhållsåtgärd för bästa möjliga beslut.

Underhållet av en fastighet påverkar, eller påverkas av, samtliga områden inom fastighetsförvaltningen. Några viktiga områden som samspelar med underhållet är:

- **Ekonomi** – Välskött underhåll ger väsentligt lägre driftskostnader på sikt samtidigt som det höjer värdet på fastigheten. Den ekonomiska planeringen måste göras i samklang med den underhållsmässiga, eftersom underhållet utgör en betydande del av fastighetens kostnader. Att kunna analysera underhållsbehov är även viktigt vid fastighetstransaktioner, då det har stor påverkan på framtida driftnetton.
- **Miljö och energi** – Underhållsteknik är ett område som allt mer syftar till att minska negativ miljöpåverkan och detta är ofta ett av de viktigaste målen i underhållsarbetet.
- **Bygg** – Planerat underhåll resulterar ofta i genomförandet av större byggprojekt, där ett nära samarbete måste finnas mellan förvaltaren och entreprenören.

Underhållet fungerar på så vis ofta som en gemensam plattform där en mängd olika kunskapsområden måste samverka. Som en grund för dessa diskussioner och beslut är underhållsplanen av stor vikt.

OLIKA TYPER AV UNDERHÅLL

Fastighetsunderhåll är ett mycket brett område och det finns en uppsjö klassificeringssystem. Vi använder en områdesindelning i tre nivåer etablerad av Sveriges Kommuner och Landsting som innefattar samtliga större aktiviteter inom fastighetsförvaltningen.

Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Drift	**Administration**	Administration
	Fastighetsskatt	Fastighetsskatt
	Försäkringar	Försäkringar
	Mediaförsörjning	Värme
		El
		Vatten
		Övriga
	Fastighetsskötsel	Tillsyn/vård av fastighet (löpande underhåll)
		Driftövervakning
		Städning
		Renhållning
		Avfallshantering
		Reparationer (akut underhåll)
Underhåll	**Planerat underhåll**	Underhåll av tomt
		Underhåll utvändigt byggnad
		Underhåll invändigt byggnad
		Underhåll av installationer

Klassificering av aktiviteter inom fastighetsförvaltning

Gränsen mellan Planerat underhåll och Fastighetsskötsel är ibland otydlig vilket kan ge upphov till en oklar ansvarsfördelning i underhållsarbetet. För att råda bot på detta använder vi en enkel och tydlig tumregel:

Planerat underhåll har ett intervall som är längre än ett år

Genom denna regel är det lätt att strukturera underhållet av en fastighet. Exempelvis så kan vi jämföra målning av träfasader som återkommer med cirka åtta års intervall med smörjning av lås som utförs varje år eller oftare än så.

Generellt sett är planerat underhåll nästan alltid billigare och enklare att genomföra än akut underhåll där följdskador riskerar uppstå. För ett effektivt underhållsarbete är det därför viktigt att skapa en struktur som gör att man kan arbeta förebyggande och planerat i så hög utsträckning som möjligt. Givetvis kan inte alla händelser förutses, och därför gäller det även att ha en bra struktur och god beredskap för det felavhjälpande underhåll som måste utföras.
Intervallet på en underhållsåtgärd, eller livslängden som det också benämns, kan betraktas ur flera olika perspektiv.

Estetisk	Teknisk	Ekonomisk	Funktionell	Miljöanpassad
				

Vår bedömning är en sammanvägning av dessa. Den är baserad på lång erfarenhet som besiktningsmän inom just dessa områden.

VAD SÄGER LAGEN?

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

- **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: Det räcker inte 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 eller liknande dokument ska finnas på plats redan när huset byggs, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.

VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

Underhållsplanering är en arbetsmetodik som spänner över flera ämnesområden. Dess kärna är dock väldigt enkel. Det handlar i grunden om att besvara tre frågor:

VAD ska göras?
NÄR ska det göras?
Vad KOSTAR det?

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

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



Den årliga arbetscykeln för underhållsarbetet

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg för styrelsens långsiktiga förvaltningsarbete. För att hålla kostnadsnivån aktuell och med jämna intervall kunna stämma av underhållsarbetet bör planen därför uppdateras årligen. Då utförs en ny besiktning och materialet gås igenom tillsammans med styrelsen. Gjorda underhållsåtgärder bockas av, kommande åtgärder justeras och omprioriteras i vissa fall. Det nya underlaget beräknas sedan i en reviderad prislista. Med resultatet som grund görs en ny analys för att stämma av avsättningsbehovet. Genom att årligen uppdatera planen har föreningen alltid en färsk underhållsplan att arbeta efter. Vi erbjuder förmånliga fastprisavtal för årlig uppdatering av planen.

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Genom att arbeta aktivt med underhållsplanering så kan fastighetsägaren få följande fördelar:

- **Minskar och jämnar ut kostnader** - Genom att undvika akut underhåll, skapa samordningseffekter och sprida ut åtgärderna jämnare i tiden.
- **Veta långsiktigt avsättningsbehov** – Underhållsplanen ger svar på hur mycket underhållet kostar på lång sikt samt ger ett förslag på hur det kan finansieras.
- **Höjer värdet** - Skicket på fastigheten har stor inverkan på värdet.
- **Effektiviserar förvaltningen** - Fastighetsägaren får en tydlig checklista att arbeta utifrån och kan enkelt använda underhållsplanen som beslutsunderlag vid omprioritering av åtgärder.
- **Ger en rättvis bild av fastigheten** - Underhållsplanen berättar hur mycket fastighetens planerade underhåll egentligen kostar, d.v.s. den verkliga kostnaden för att hålla huset i befintligt skick. Detta är en viktig bedömningsgrund för exempelvis revisorer och banker när de bedömer föreningens ekonomiska situation.
- **Minskar negativ miljöpåverkan** - Underhållsplaneringen lyfter fram problemområden och kan föreslå åtgärder för att åtgärda dessa och sänka förbrukning samt få bort olämpliga material.
- **Inga överraskningar** - Genom att låta fastigheten gås igenom av experter kommer det mesta fram, även sådant som kan vara svårt att upptäcka.
- **Säkerställer lagefterlevnad och minskar risken för olyckor** - En grundlig genomgång av fastigheten kan lyfta fram riskområden ex. bristande taksäkerhet.

METOD

Grunden för underhållsplanen utgörs av besiktningen. Denna skedde under juni månad 2014. Iakttagelserna matades in i vårt fastighetssystem, med vars hjälp åtgärderna sorteras och prissätts. Med denna databas som grund arbetas en underhållsplan fram, som tar hänsyn till en rad parametrar, såsom prioriteringsgrunder, föreningens ekonomi och strategival. Den färdiga underhållsplanen provas därefter mot föreningens fond för underhåll. Därigenom kan en passande avsättningsnivå bestämmas.

Planen startar 2014-01-01 och omfattar:

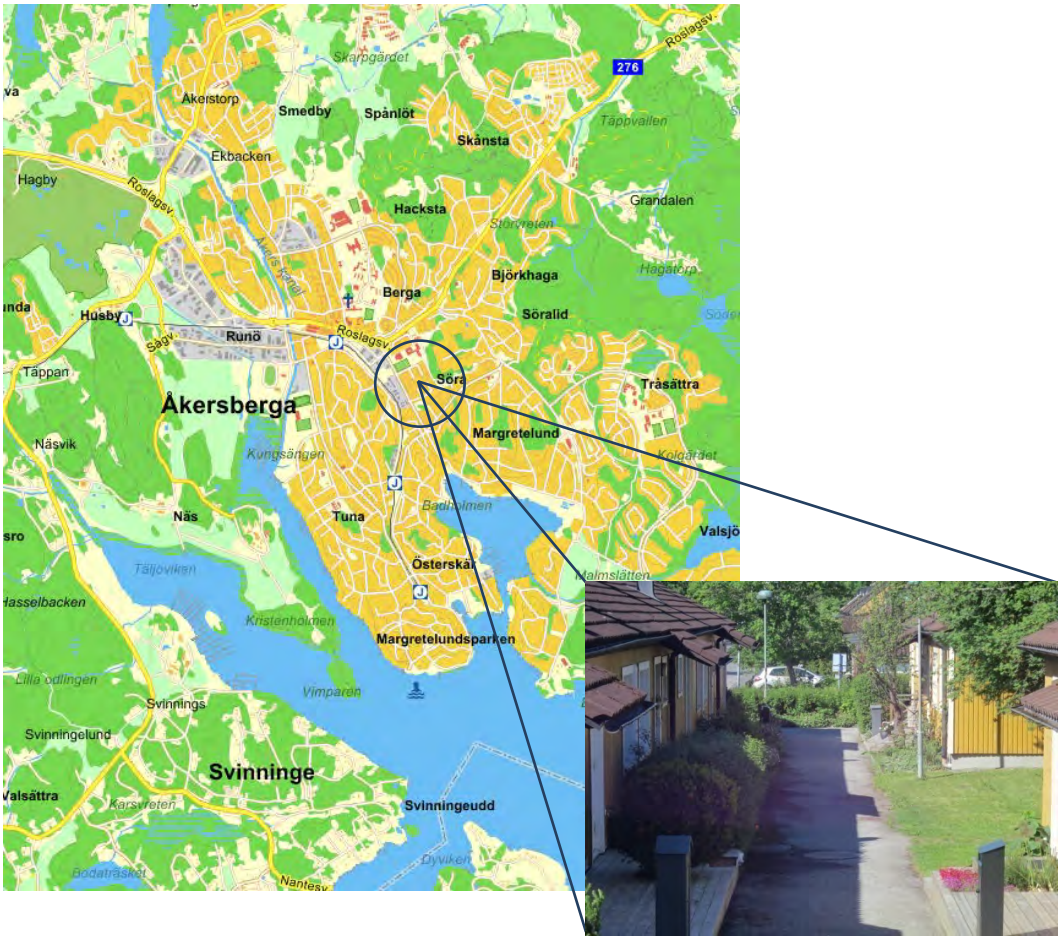
- Markanläggning
- Byggnadernas yttre skal med fasader och tak
- Installationer

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

Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från kostnadssammanställningar, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för genomförandet av de planerade underhållsåtgärderna blir den som anges i denna plan. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörers beläggningsnivå, tillgång på material, tid på säsongen, anläggningens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål. Samtliga kostnader i denna underhållsplan är i nominellt värde, d.v.s. i dagens pengavärde. Därför bör den årliga avsättningen ökas i takt med inflation eller passande indextal. Läs mer under avsnittet Avsättningsanalys.

För att säkerställa att ni får lägsta möjliga pris och ett högkvalitativt genomförande på de föreslagna åtgärderna bör en strukturerad upphandling genomföras. Denna ska baseras på ett enkelt och tydligt förfrågningsunderlag som underlättar för entreprenörerna att räkna på arbetet och ge bra anbud. Detta är ett av våra specialistområden och om ni önskar kan vi bistå er genom hela processen från idé till färdigt resultat.

ANLÄGGNINGARNA



Anläggningsbeteckning: Söra GA:5 och Söra GA:6.

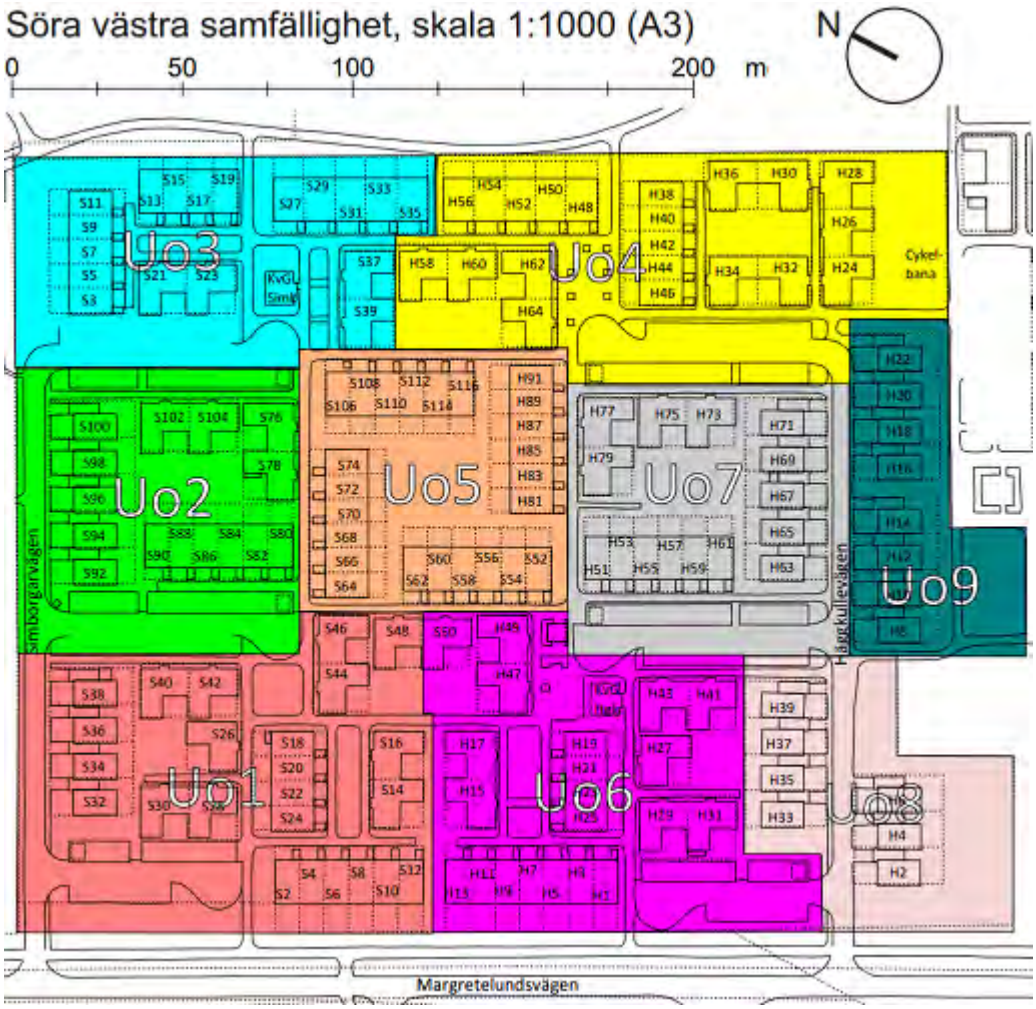
Adress: Omfattar 153 fastigheter på Simborgarvägen och Häggkullevägen. Vägarnas namn förkortas S resp. H i underhållsplanen. Garage och P-platser identifieras med närliggande bostäders adresser.

Markyta: 63 170 m^2

Grundad: 1977

Kort beskrivning: Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Söra GA:5 som omfattar vägar, belysning, avlopp, lekplatser, fibernät m.m. och Söra GA:6 som omfattar garagelängor och parkeringsplatser.

SITUATONSPLAN



Kartan ovan har erhållits från beställaren och är indelad i underhållsområden.

UNDERHÅLLSHISTORIK

Nedan följer en kronologisk sammanställning av de större åtgärder som genomförts på anläggningen. Den grundar sig på information som erhållits från beställaren.

År	Underhållsåtgärder
2014	Byte golv, lagning väggar, byte dörrar, byte elradiatorer, byte luftvärmepump, byte pentry, byte komponenter kök, byte handfat o WC-stol, kvartersgård Simborgarvägen
2013-2014	Nedtagning träd och vegetation
2011	Omläggning asfalt Häggkullevägen
2011	Byte luftvärmepump kvartersgård Häggkullevägen
2010	Byte strålkastarbelysning halogen
2006	Installation fibernät
2005-2006	Upprustning vissa lekplatser
2005	Byte garageportar
1989	Byte elradiatorer kvartersgård Häggkullevägen

BESIKTNINGSRAPPORT



Besiktningsrapporten beskriver anläggningens status och underhållsbehov uppdelat på dess olika delar. Gjorda iakttagelser redovisas enkelt och tydligt med ord och bild. Kapitlet syftar till att skapa förståelse och ge en komplett bakgrund till de åtgärder som redovisas senare i åtgärdsplanen.

MARK

P-PLATSER





Parkeringarna på Simborgarvägen är gamla och slitna medan Häggkullevägens är nästan nylagda och därmed i fint skick. För att få en enhetlig anläggning och rationell förvaltning bör man sträva efter att alla byggdelar av samma sort har samma underhållstatus och utseende. Dels av rena rättviseskäl för de boende, men även för att kunna erhålla en ekonomiskt smart förvaltning. Därför bör Simborgarvägens parkeringar ställas i ordning snarast.



Behovet av kantstöd bör utredas. Om de inte behövs utan snarare innebär en merkostnad för skötsel och underhåll, läs gräsklippning på sommaren och snöröjning på vintrarna, är det bättre att ta bort dem permanent.





Linjemålningen är av varierande kvalitet och utseende i området. Förslagsvis görs en ny linjemålning med riktig linjemassa i hela området när Simborgarvägens parkeringar lagts om. Denna behandling håller mycket längre och ger avsevärt bättre synlighet.



Trappan vid den inre av Häggkullevägens parkeringar har satt sig och är nu farlig. Även om det bara rör sig om två steg är fastighetsägaren lika ansvarig här som om en olycka i en betydligt högre trappa uppstår.

GÅNGAR





Asfalten på gångarna är sliten, grovkornig och bitvis gropig där pölar bildas vid regn som fryser till is vintertid och bildar farlig halka. Snubbelkanter har bildats vid flera brunnar. När nu en asfaltering ska ske är det viktigt att hela området görs i ett och samma skede så att lappverk undviks med varierande standard i området som följd.





De nedgrävda kantstenarna av betong längs rabatterna har gått sönder på flera ställen. När en nu nödvändig asfaltering görs bör man fundera om kantstöden ska bytas eller ersättas med en vanlig betongplatta i samma nivå som asfalten. Där kantstöden bildar gräns mot gräsmattor innebär kanten bara utökad skötsel i form av kantklippning och trimning. Då är alternativet med en vanlig betongplatta betydligt bättre. Då så vis kan gräsklipparen köra rakt över utan några hindrande höjdskillnader och snöplogen riskerar inte fastna på alla kanter och hörn.

TORG





Föreningens "torg" har nyligen befriats från några träd som vuxit sig för stora. En upprustning planeras nu. Den bör även inbegripa ytskikten i form av asfalt och plattor.

LEKPLATSER





Lekplatsernas skick varierar kraftigt. Från nytt till gammalt och utslitet. Så får det inte vara. Alla lekutrustningar måste hållas i gott skick. Inte bara av rättviseskäl mellan de olika gårdarna utan främst av säkerhetsskäl. All utrustning bör snarast säkerhetsbesiktigas och därefter rustas upp eller bytas ut. Om några lekplatser inte används ska de tas bort så att inga tråkiga olyckor inträffar. Något som samfälligetens styrelse är direkt ansvariga för. Underhållsåtgärder i detalj är noterade för de olika lekplatserna i Databasen.

CYKELBANA





Den en gång fina idéella satsningen på en spännande cykelbana för områdets ungdomar är nu stadd i förfall. En påfyllnad av massor har skett i ena hörnet varvid man klippt upp stängslet för att komma fram. Något som tydligen inte varit roligt att återställa, eftersom nätet nu hänger i trasor. En upprustning bör ske snarast om tanken är att cykelbanan ska vara kvar. Annars är det igenläggning som gäller.

BYGGNADER

GARAGE





Garagens fasader är i dåligt skick nedtill. Ändträet längs nederkanten på panelytorna har ruttnat i stor omfattning. Utöver att brädorna inte målats på kanten är anledningen frånvaron av taksprång som hindrar åtminstone en del av vattnet som nu regnar direkt på fasaden och rinner ner utmed ytorna. Det stannar vid ändträets kant och suger in i träet, vilket efter några år resulterar i rötskador.

Längs fasadernas baksidor saknas hängrännor och stuprör vilket gör att regnvattnet droppar ner och skvätter upp på ändträet när det når backen. Resultatet är nu att brädorna behöver bytas.

Ett alternativ till helt byte av brädorna är att skära av trettio till fyrtio centimeter och sätta dit en förhöjd sockelplåt. Den skulle även täcka nuvarande sockel ända ner till marken. Främst beroende på att denna är av asbest och gått sönder på några ställen, vilket är hälsofarligt. Om en täckning sker får under inga omständigheter asbestskivorna bakom bearbetas, borras hål i eller röras på något sätt. De får vara kvar så länge de inte rörs. Annars är en kostsam asbestsanering det enda kvarstående alternativet.





Garageportarna är i relativt nya och i gott skick med undantag av två stycken (!) som man inte bytt av någon anledning. Detta bör kompletteras omgående för att få en enhetlig anläggning.



Portarnas fjädermekanism är av den moderna sorten som inte har farliga fjädrar som kan orsaka olyckor. Här är de istället uppdelade på flera för att minimera dramatiken om en skulle gå av.





Asfalten inne i portarna är av mellangod kondition med en viss gropighet där hjulen från bilarna stått och pressat på underlaget alla år. Om dryga tio år fyller beläggningen femtio år och är då dags att lägga om. Vid det tillfället tas alla träsyllar som ligger i portöppningarna bort och asfalteras igen eftersom de nu börjar bli väldigt slitna och inte fyller någon egentlig funktion.





Dörrarna till soprummen är av varierande skick och typ. Varje dörr har noterats med sitt underhållsbehov i databasen i denna plan.





Taken är i dåligt skick eftersom tegelpannornas bärläkt börjat svikta betänkligt och får taken att gå i vågor på flera ställen. Flera klagomål finns också på att det regnar in. Det sistnämna är inte konstigt eftersom pannorna saknar droppskydd under. Det är helt normalt att lite vatten hamnar under pannorna när det regnar. Något som måste tas om hand om man inte vill acceptera takdropp.

När nu taken går i vågor och det regnar in måste något göras. En radikal lösning vore att avlasta taket från sin tunga last i form av betongpannorna och helt enkelt ersätta dem med lätt och smidig plåt. Förslagsvis av den variant som är pressad som takpannor för att inte avvika för mycket från nuvarande utseende. De reglar som böjt ner sig byts ut till nytt konstruktionsvirke. Samtidigt passar man på att dra ut taken över fasaderna och skapa ordentliga taksprång där man även sätter ditt de helt nödvändiga hängrännorna på baksidorna som ska skydda husens fasader i många år framåt.



De hängrännor som finns på garagens framsida är slut. När nu taken byts ut byts även de i sin helhet. Sedan har man nollställt underhållsbehovet för många år framåt.

KVARTERSGÅRDAR



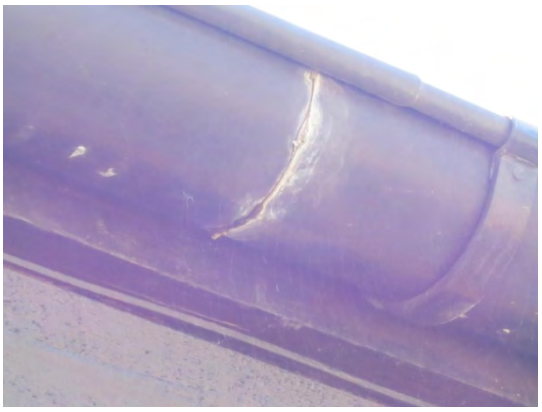

Fasadernas träpanel är i gott skick. Målningsbehovet litet i dagsläget. Om fyra år eller något mer är det dags för målning igen.



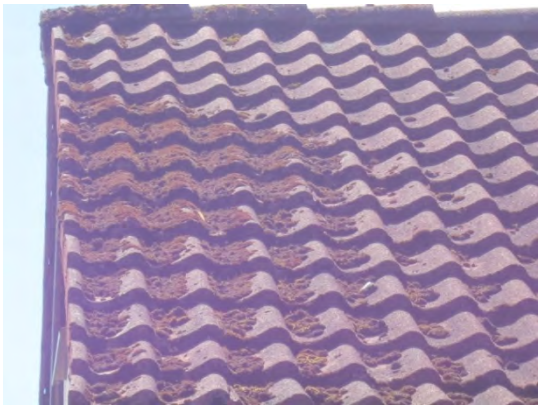

Dörrarna av trä är i gott skick, om än med ett visst målningsbehov. När de behandlas bör man även bestämma sig om de ska vara mörkbruna eller vita eftersom detta varierar idag.



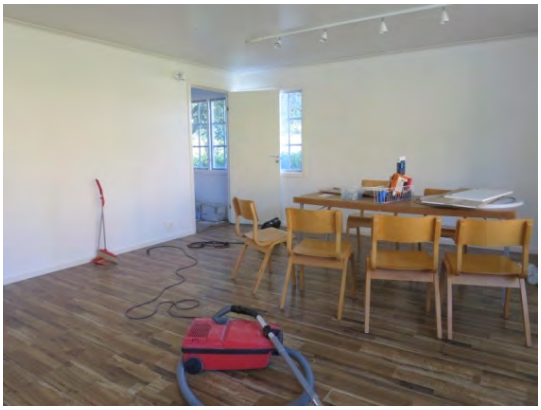

Fönstren har målningsbehov. På något enstaka ställe finns rötskador. De går att reparera utan byte av hela fönstret.

Stuprör och hängrännor är i mycket dåligt skick och bör bytas omgående.

Taken är i bra skick frånsett den rika beväxningen med mossa på takens norrsidor samt de ställen där intilliggande träd skräpar ner dem och skuggar. Dessa träd som hör hemma på Simborgarvägens kvartersgård har fått växa sig för stora och bör nu tas ner.





Invändigt är gårdarnas status olika. En renovering pågår på Simborgarvägen, medan Häggkullevägens ytskikt fortfarande är gamla.

SKYLTAR





Områdets skyltning är gammal och på sina håll sliten till oläslighet. Dags för ny skyltning i hela området. Som vanligt tas alla skyltar med i åtgärden. Inget gammalt får lämnas kvar!

INSTALLATIONER

RÖR



Brunnarna i området bör slamsugas regelbundet för att undvika onödiga översvämningar. När de är ett faktum är det för sent.

Husens avloppsanslutningar har satt sig och gått av i husliv på flera ställen under årens lopp. Man får nog räkna med ett fortsatt utbyte av dessa. När de byts appliceras teleskopanslutningar som möjliggör olika rörelser mellan husgrund och marken jämte.

EL





Gångarnas stolpbelysningar är i sällsynt dåligt skick. Ett byte har påbörjats i form av ett prov på Häggkullevägen. Dags att utvärdera hur den fungerat och om valet av belysningskälla är rätt. Ett modernt och mycket energisnålt alternativ är annars de LED-armaturer som finns idag. Bland dem finns även några varianter som är spännande rent designmässigt. En liten detalj kan tyckas, men något som ändå sätter en del prägel i ett bostadsområde.



Garagens skyddade halogenbelysningar på Simborgarvägen ser ut som hämtade från fängelsemiljö. Ett bättre alternativ om man vill lysa upp parkeringen är att låta höga belysningsstolpar sköta allmänbelysningen kvälls- och nattetid vid garagen och slagtåliga (och snyggare) fasadbelysningar på garagen för den mer riktade belysningen längs dess fasader och portar.





Kvartersgårdarnas belysning är inte enhetlig idag, eller så pågår ett byte. Den vänstra ser ny och fin ut, men klarar den verkligen närkontakt av exempelvis en fotboll som kommer farande? Sådana aspekter bör beaktas vid val av armaturer i offentlig miljö.



Belysningen i garagen är dålig. Dags att byta till smarta LED-belysningar med inbyggd rörelsesensor.





Uppvärmningen av kvartergårdarna sker dels med direktverkande elradiatorer och dels med luftvärmepump. Allt i gott skick.

ANALYS AV UNDERHÅLLSBEHOV

Det är inte alltid möjligt att åtgärda allt aktuellt och eftersatt underhåll omgående, även om det hade varit det bästa för anläggningen. Detta beror främst på fastighetsägarens ekonomiska förutsättningar men kan även påverkas av andra aspekter såsom organisation, tillgänglig tid och strategival. Av denna anledning har nedanstående analys gjorts.

Aktuellt underhåll innefattar alla åtgärder som bör genomföras omgående eller mycket snart. För att visa på det totala underhållsbehovet sammanställs alla sådana åtgärder i tabellen nedan. Då det ofta inte är möjligt att åtgärda allt aktuellt underhåll under nästkommande år har vi i nästa kapitel delat upp åtgärderna i passande projekt. Dessa projekt är utformade för att bättre sprida ut kostnaderna över tid, samtidigt som maximala samordningseffekter och en sund prioritering uppnås.

AKTUELLT UNDERHÅLLSBEHOV

MARK

Omläggning asfalt, rivning rabatter och trädrötter, soffor samt nyplantering Häggkulletorget	342 000
Borttagning onödig kantsten	288 000
Omläggning asfaltsgångar	2 135 000
Omasfaltering Simborgarvägen med P-plats	1 887 000
Linjemålning p-platser Simborgarvägen	36 000
Upprustning Cykelpark	72 000
Lekplatsbesiktning	158 000
Byte lekutrustning LP 1A, 1B, 2, 4A, 6B	188 000
Målning och översyn utrustning LP 3, 4B, 6A	35 000
Kompl strid sand LP 1B, 2, 3, 4A, 4B, 6A, 6B	85 000
Byte leksand LP1A, 1B, 2, 3, 4B, 5, 6A, 6B, 7	116 000
Röjning sly LP6B	7 000
Byte träbänkar, kompl grus BB4, 6	28 000
Byte skyltar	129 000
Rivning träd kvartersgård Simborgaren	12 000
	5 518 000

FASADER	
Målning träpanel garage h71-77, s100-104	130 000
Lasering trädörr garage h71-77, s100-104	2 000
Byte simsbrädor garage h71-77, s100-104	90 000
Mont vindskiva o förlängning taksprång garage h71-77	48 000
Byte stuprör garage h71-77, s100-104	10 000
Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage h71-77, s100-104	24 000
Plåtinklädnad eternitsockel garage h71-77, s100-104	122 000
Byte rötskadad träpanel baksida garage s100-104	154 000
Byte rötskadad panel södergavlar garage h41-43, s28-32, h29-33, s82-92, s100-104	85 000
Byte gamla garageportar garage h29-33	43 000
Målning träfönster kvartersgårdar	29 000
Byte fasadbelysning kvartersgårdar	17 000
Tvätt och oljning trätrappa kvartersgårdar	6 000
Byte stuprör kvartersgårdar	17 000
	777 000
TAK	
Byte nedsackad bärläkt garage h71-77	72 000
Byte tegel till takplåt garage h71-77, s100-104	1 086 000
Montering hängrännor och stuprör baksida garage h71-77, s100-104	162 000
Tvätt tak norrsida kvartersgårdar	22 000
Byte hängrännor kvartersgårdar	27 000
	1 369 000
INVÄNDIGT	
Byte belysning garage	248 000
	248 000
INSTALLATIONER	
Filminspektion avloppsrör	264 000
Byte röranslutningar huskropp	108 000
Byte stolpbelysning	770 000
	1 142 000
SUMMA	**9 054 000**

Anläggningens aktuella underhållsbehov uppgår till 9 054 000 kr.

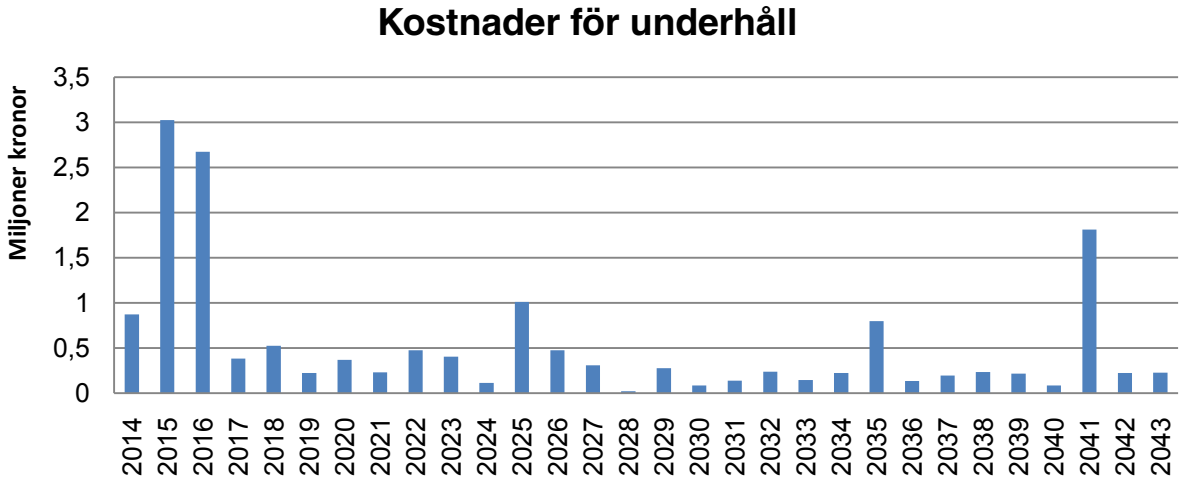
Detta är svårt att genomföra direkt, både ur ett ekonomiskt och praktiskt perspektiv. Därför måste åtgärderna spridas ut under de närmaste åren. Ett förslag till prioritering och uppdelning i projekt följer här i kapitlet Åtgärdsplan.

ÅTGÄRDSPLAN GA5



I detta kapitel redovisas samtliga planerade underhållsåtgärder de kommande 30 åren med tillhörande kostnader samt summa per år för GA5. Syftet med detta kapitel är att utgöra fastighetsägarens checklista för det årliga underhållsarbetet samt underlag för nästa års budget och projektplanering. När årets underhållsåtgärder har genomförts så uppdateras åtgärdsplanen. Utförda åtgärder stryks, nya åtgärder läggs till, omprioriteringar görs och priser uppdateras. På så vis har fastighetsägaren inför varje nytt år ett så precist beslutsunderlag som möjligt.

En mer utförlig förklaring av åtgärderna kan hittas i Besiktningsrapporten och en komplett redovisning av ingående kostnader och mängder finns i Databasen.



2014/15	
X Omläggning asfalt Häggkulletorget	272 000
X Rivning rabatter och trädrötter Häggkulletorget	31 000
X Rivning träsoffor Häggkulletorget	3 000
X Nyplantering Häggkulletorget	37 000
X Lagstadgad lekplatsbesiktning	158 000
X Filminspektion avloppsrör	264 000
X Byte röranslutningar huskropp	108 000
	872 000

2015/16	
X Omläggning asfalt Simborgarvägen	1 572 000
X Iordningsställande CB	72 000
X Målning och översyn utrustning lp4B	14 000
X Komplettering stridsand lp4B	24 000
X Byte leksand lp4B	22 000
X Byte träbänkar BB4	6 000
X Komplettering grus BB4	10 000
X Byte utrustning lp4A	58 000
X Komplettering stridsand lp4A	11 000
X Målning och översyn utrustning lp3	7 000
X Komplettering stridsand lp3	8 000
X Byte leksand lp3	7 000
X Byte utrustning lp2	21 000
X Komplettering stridsand lp2	14 000
X Byte leksand lp2	18 000
Målning och översyn utrustning lp5	21 000
X Byte leksand lp5	14 000
Målning och översyn utrustning lp7	21 000
X Byte leksand lp7	7 000
X Byte utrustning lp6B	43 000
X Komplettering stridsand lp6B	6 000
X Byte leksand lp6B	14 000
X Röjning sly lp6B	7 000
X Målning och översyn utrustning lp6A	14 000
X Komplettering stridsand lp6A	17 000
X Byte leksand lp6A	5 000
X Komplettering grus BB6	12 000
X Byte gammal utrustning lp1B	28 000
X Komplettering stridsand lp1B	4 000
X Byte leksand lp1B	14 000
X Byte utrustning lp1A	35 000
X Byte leksand lp1A	14 000
X Byte stolpbelysning	768 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	3 024 000

2016/17	
X Omläggning asfaltsgångar	2 134 000
X Borttagning onödig kantsten	287 000
X Byte skyltar	129 000
Målning nyare utrustning lp1B	14 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	2 673 000

2017/18	
Byte leksand lp4B	21 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Byte leksand lp1B	14 000
Byte leksand lp1A	14 000
Lagstadgad lekplatsbesiktning	158 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	383 000

2018/19	
Målning träpanel kvartersgårdar	71 000
Byte enstaka träpanel kvartersgårdar	10 000
Målning träfönster kvartersgårdar	28 000
Byte fasadbelysning kvartersgårdar	17 000
Målning trädörrar kvartersgårdar	8 000
Målning sims och vindskivor kvartersgårdar	30 000
Tvätt och oljning trätrappa kvartersgårdar	5 000
Byte stuprör kvartersgårdar	17 000
Rivning träd kvartersgård Simborgaren	11 000
Tvätt tak norrsida kvartersgårdar	21 000
Byte hängrännor kvartersgårdar	27 000
Byte laminatgolv kvartersgård hgkv	36 000
Byte plastmatta kvartersgård hgkv	9 000
Målning och lagning väggar och tak kvartersgård hgkv	39 000
Byte innerdörrar kvartersgård hgkv	21 000
Byte elradiatorer kvartersgård hgkv	15 000
Byte pentry kvartersgård hgkv	35 000
Byte kylskåp kvartersgård hgkv	7 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	523 000

2019/20	
Byte leksand lp4B	21 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Byte leksand lp1B	14 000
Byte leksand lp1A	14 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	224 000

2020/21	
Målning och översyn utrustning lp4B	14 000
Oljning träbänkar BB4	1 000
Målning och översyn utrustning lp3	7 000
Målning och översyn utrustning lp5	21 000
Målning och översyn utrustning lp7	21 000
Målning och översyn utrustning lp6A	14 000
Lagstadgad lekplatsbesiktning	158 000
Byte spis kvartersgård hgkv	7 000
Byte blandare kvartersgård hgkv	5 000
Byte handfat kvartersgård hgkv	5 000
Byte WC-stol kvartersgård hgkv	5 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	370 000

2021/22	
Byte leksand lp4B	21 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Byte leksand lp1B	14 000
Byte leksand lp1A	14 000
Tvätt och oljning trätrappa kvartersgårdar	5 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	230 000

2022/23	
Målning och översyn utrustning lp4A	14 000
Målning och översyn utrustning lp2	7 000
Målning och översyn utrustning lp6B	14 000
Målning och översyn all utrustning lp1B	21 000
Målning och översyn utrustning lp1A	21 000
Byte träfönster kvartersgårdar	287 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	474 000

2023/24	
Byte leksand lp4B	21 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Byte leksand lp1B	14 000
Byte leksand lp1A	14 000
Lagstadgad lekplatsbesiktning	158 000
Tvätt tak norrsida kvartersgårdar	21 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	404 000

2024/25	
Tvätt och oljning trätrappa kvartersgårdar	5 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	113 000

2025/26	
Målning och översyn utrustning lp4B	14 000
Byte utrustning lp4B	57 500
Komplettering stridsand lp4B	23 000
Byte leksand lp4B	21 000
Oljning träbänkar BB4	1 000
Komplettering grus BB4	10 000
Komplettering stridsand lp4A	10 000
Målning och översyn utrustning lp3	7 000
Byte utrustning lp3	43 000
Komplettering stridsand lp3	8 000
Byte leksand lp3	7 000
Komplettering stridsand lp2	14 000
Byte leksand lp2	17 000
Målning och översyn utrustning lp5	21 000
Byte leksand lp5	14 000

Komplettering barkflis lp5	53 000
Målning och översyn utrustning lp7	21 000
Byte utrustning lp7	57 500
Byte leksand lp7	7 188
Komplettering stridsand lp6B	6 000
Byte leksand lp6B	14 000
Målning och översyn utrustning lp6A	14 000
Byte utrustning lp6A	57 000
Komplettering stridsand lp6A	17 000
Byte leksand lp6A	5 000
Komplettering grus BB6	12 000
Komplettering stridsand lp1B	4 000
Byte leksand lp1B	14 000
Byte leksand lp1A	14 000
Byte sims och vindskivor kvartersgårdar	70 000
Byte takpannor ink bärläkt och board kvartersgårdar	258 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	1 011 000

2026/27	
Lagstadgad lekplatsbesiktning	158 000
Målning träpanel kvartersgårdar	71 000
Målning träfönster kvartersgårdar	28 000
Målning trädörrar kvartersgårdar	8 000
Byte trädörrar kvartersgårdar	69 000
Målning sims och vindskivor kvartersgårdar	30 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	474 000

2027/28	
Byte leksand lp4B	21 000
Målning och översyn utrustning lp4A och lp2	21 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Målning och översyn utrustning lp6B	14 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Målning och översyn all utrustning lp1B	21 000
Byte leksand lp1B	14 000
Målning och översyn utrustning lp1A	21 000
Byte leksand lp1A	14 000
Tvätt och oljning trätrappa kvartersgårdar	5 000
Byte röranslutningar huskropp	107 000
	309 000

2028/29	
Tvätt tak norrsida kvartersgårdar	21 000
	21 000

2029/30	
Byte leksand lp4B	21 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Byte leksand lp1B	14 000
00Byte leksand lp1A	14 000
Lagstadgad lekplatsbesiktning	158 000
	275 000

2030/31	
Målning och översyn utrustning lp4B	14 000
Oljning träbänkar BB4	1 000
Målning och översyn utrustning lp3	7 000
Målning och översyn utrustning lp5	21 000
Målning och översyn utrustning lp7	21 000
Målning och översyn utrustning lp6A	14 000
Tvätt och oljning trätrappa kvartersgårdar	5 000
	86 000

2031/32	
Byte leksand lp4B	21 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Byte leksand lp1B	14 000
Byte leksand lp1A	14 000
Byte luftvärmepump kvartersgård hgkv	21 000
	138 000

2032/33	
Målning och översyn utrustning lp4A	14 000
Målning och översyn utrustning lp2	7 000
Målning och översyn utrustning lp6B	14 000

Målning och översyn all utrustning lp1B	21 000
Målning och översyn utrustning lp1A	21 000
Lagstadgad lekplatsbesiktning	158 000
	237 000

2033/34	
Byte leksand lp4B	21 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Byte leksand lp1B	14 000
Byte leksand lp1A	14 000
Tvätt och oljning trätrappa kvartersgårdar	5 000
Tvätt tak norrsida kvartersgårdar	21 000
	144 000

2034/35	
Målning träpanel kvartersgårdar	71 000
Byte enstaka träpanel kvartersgårdar	10 000
Målning träfönster kvartersgårdar	28 000
Målning trädörrar kvartersgårdar	8 000
Målning sims och vindskivor kvartersgårdar	30 000
Byte plastmatta kvartersgård simb	9 000
Målning och lagning väggar och tak kvartersgård simb	29 000
Byte luftvärmepump kvartersgård simb	21 000
Byte kylskåp kvartersgård simb	7 000
Byte blandare kvartersgård simb	5 000
	223 000

2035/36	
Målning och översyn utrustning lp4B	14 000
Komplettering stridsand lp4B	23 000
Byte leksand lp4B	21 000
Byte träbänkar BB4	5 000
Oljning träbänkar BB4	1 000
Komplettering grus BB4	10 000
Byte utrustning lp4A	57 000
Komplettering stridsand lp4A	10 000
Målning och översyn utrustning lp3	7 000
Komplettering stridsand lp3	8 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte utrustning lp2	21 000
Komplettering stridsand lp2	14 000

Byte leksand lp2	17 000
Målning och översyn utrustning lp5	21 000
Byte utrustning lp5	86 000
Byte leksand lp5	14 000
Komplettering barkflis lp5	53 000
Målning och översyn utrustning lp7	21 000
Byte leksand lp7	7 000
Byte utrustning lp6B	43 000
Komplettering stridsand lp6B	6 000
Byte leksand lp6B	14 000
Målning och översyn utrustning lp6A	14 000
Komplettering stridsand lp6A	17 000
Byte leksand lp6A	5 000
Komplettering grus BB6	12 000
Byte gammal utrustning lp1B	28 000
Komplettering stridsand lp1B	4 000
Byte leksand lp1B	14 000
Byte utrustning lp1A	35 000
Byte leksand lp1A	14 000
Lagstadgad lekplatsbesiktning	158 000
	796 000

2036/37

Byte skyltar	129 000
Tvätt och oljning trätrappa kvartersgårdar	5 000
	135 000

2037/38

Byte leksand lp4B	21 000
Målning och översyn utrustning lp4A	14 000
Byte leksand lp3	7 000
Målning och översyn utrustning lp2	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Målning och översyn utrustning lp6B	14 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Målning och översyn all utrustning lp1B	21 000
Byte leksand lp1B	14 000
Målning och översyn utrustning lp1A	21 000
Byte leksand lp1A	14 000
	196 000

2038/39	
Lagstadgad lekplatsbesiktning	158 000
Tvätt tak norrsida kvartersgårdar	21 000
Byte plastmatta kvartersgård hgkv	9 000
Målning och lagning väggar och tak kvartersgård hgkv	39 000
Byte kylskåp kvartersgård hgkv	7 000
	235 000

2039/40	
Byte leksand lp4B	21 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Byte leksand lp1B	14 000
Byte leksand lp1A	14 000
Tvätt och oljning trätrappa kvartersgårdar	5 000
Byte laminatgolv kvartersgård simb	36 000
Byte elradiatorer kvartersgård simb	15 000
Byte pentry kvartersgård simb	35 000
Byte spis kvartersgård simb	7 000
	217 000

2040/41	
Målning och översyn utrustning lp4B	14 000
Oljning träbänkar BB4	1 000
Målning och översyn utrustning lp3	7 000
Målning och översyn utrustning lp5	21 000
Målning och översyn utrustning lp7	21 000
Målning och översyn utrustning lp6A	14 000
Byte blandare kvartersgård hgkv	5 000
	86 000

2041/42	
Omläggning asfalt Häggkullevägen	1 537 000
Byte leksand lp4B	21 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Byte leksand lp1B	14 000
Byte leksand lp1A	14 000

Lagstadgad lekplatsbesiktning	158 000
	1 812 000

2042/43	
Målning och översyn utrustning lp4A	14 000
Målning och översyn utrustning lp2	7 000
Målning och översyn utrustning lp6B	14 000
Målning och översyn all utrustning lp1B	21 000
Målning och översyn utrustning lp1A	21 000
Målning träpanel kvartersgårdar	71 000
Målning träfönster kvartersgårdar	28 000
Målning trädörrar kvartersgårdar	8 000
Målning sims och vindskivor kvartersgårdar	30 000
Tvätt och oljning trätrappa kvartersgårdar	5 000
	224 000

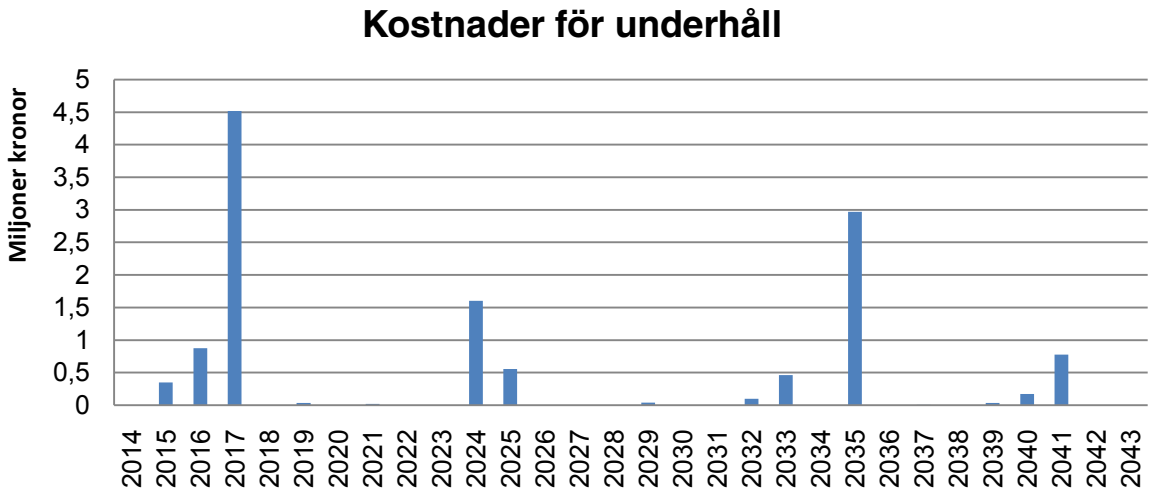
2043/44	
Byte leksand lp4B	21 000
Byte leksand lp3	7 000
Byte leksand lp2	17 000
Byte leksand lp5	14 000
Byte leksand lp7	7 000
Byte leksand lp6B	14 000
Byte leksand lp6A	5 000
Byte leksand lp1B	14 000
Byte leksand lp1A	14 000
Tvätt tak norrsida kvartersgårdar	21 000
Byte laminatgolv kvartersgård hgkv	36 000
Byte elradiatorer kvartersgård hgkv	15 000
Byte pentry kvartersgård hgkv	35 000
	226 000

ÅTGÄRDSPLAN GA6



I detta kapitel redovisas samtliga planerade underhållsåtgärder de kommande 30 åren med tillhörande kostnader samt summa per år för GA6. Syftet med detta kapitel är att utgöra fastighetsägarens checklista för det årliga underhållsarbetet samt underlag för nästa års budget och projektplanering. När årets underhållsåtgärder har genomförts så uppdateras åtgärdsplanen. Utförda åtgärder stryks, nya åtgärder läggs till, omprioriteringar görs och priser uppdateras. På så vis har fastighetsägaren inför varje nytt år ett så precist beslutsunderlag som möjligt.

En mer utförlig förklaring av åtgärderna kan hittas i Besiktningsrapporten och en komplett redovisning av ingående kostnader och mängder finns i Databasen.



2014/15	
Inga åtgärder	0
	0

2015/16	
X Omläggning asfalt P-plats Simborgarv	314 000
X Linjemålning p-platser Simborgarvägen	36 000
	350 000

2016/17	
X Målning träpanel garage h71-77	65 000
X Lasering trädörr garage h71-77	1 000
X Byte simsbräda garage h71-77	45 000
X Mont vindskiva o förlängning taksprång garage h71-77	24 000
X Byte stuprör garage h71-77	5 000
X Plåtinklädnad eternitsockel garage h71-77	61 000
X Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage h71-77	12 000
X Byte tegel till takplåt garage h71-77	543 000
X Montering hängrännor och stuprör baksida garage h71-77	81 000
X Byte nedsackad bärläkt garage h71-77	36 000
	875 000

2017/18	
X Målning träpanel garage s100-104	65 000
X Lasering trädörr garage s100-104	1 000
X Byte simsbräda garage s100-104	45 000
X Mont vindskiva o förlängning taksprång garage s100-104	24 000
X Byte stuprör garage s100-104	5 000
X Plåtinklädnad eternitsockel garage s100-104	61 000
X Byte rötskadad träpanel södergavel garage s100-104	17 000
X Byte rötskadad träpanel baksida garage s100-104	154 000
X Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage s100-104	12 000
Målning träpanel garage h41-43	65 000
Lasering trädörr garage h41-43	1 000
Byte simsbräda garage h41-43	45 000
Montering vindskiva o förlängning taksprång garage h41-43	24 000
Byte stuprör garage h41-43	5 000
Plåtinklädnad eternitsockel garage h41-43	61 000
X Byte rötskadad träpanel södergavel garage h41-43	17 000
Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage h41-43	12 000
Målning träpanel garage s82-92	65 000
Lasering trädörr garage s82-92	1 000
Byte simsbräda garage s82-92	45 000
Montering vindskiva o förlängning taksprång garage s82-92	24 000
Byte stuprör garage s82-92	5 000
Plåtinklädnad eternitsockel garage s82-92	61 000

X Byte rötskadad träpanel södergavel garage s82-92	17 000
Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage s82-92	12 000
Målning träpanel garage h29-33	52 000
Lasering trädörr garage h29-33	1 000
Byte simsbräda garage h29-33	35 000
Montering vindskiva o förlängning taksprång garage h29-33	24 000
Byte stuprör garage h29-33	5 000
Plåtinklädnad eternitsockel garage h29-33	50 000
X Byte gamla garageportar garage h29-33	43 000
X Byte rötskadad träpanel södergavel garage h29-33	17 000
Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage h29-33	10 000
Målning träpanel garage s28-32	52 000
Lasering trädörr garage s28-32	1 000
Byte simsbräda garage s28-32	35 000
Montering vindskiva o förlängning taksprång garage s28-32	24 000
Byte stuprör garage s28-32	5 000
Plåtinklädnad eternitsockel garage s28-32	50 000
X Byte rötskadad träpanel södergavel garage s28-32	17 000
Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage s28-32	10 000
X Byte tegel till takplåt garage s100-104	543 000
X Mont hängrännor och stuprör baksida garage s100-104	81 000
X Byte nedsackad bärläkt garage s100-104	36 000
Byte tegel till takplåt garage h41-43	543 000
Montering hängrännor och stuprör baksida garage h41-43	81 000
Byte nedsackad bärläkt garage h41-43	36 000
Byte tegel till takplåt garage s82-92	543 000
Montering hängrännor och stuprör baksida garage s82-92	81 000
Byte nedsackad bärläkt garage s82-92	36 000
Byte tegel till takplåt garage h29-33	414 000
Montering hängrännor och stuprör baksida garage h29-33	63 000
Byte nedsackad bärläkt garage h29-33	28 000
Byte tegel till takplåt garage s28-32	414 000
Montering hängrännor och stuprör baksida garage s28-32	63 000
Byte nedsackad bärläkt garage s28-32	28 000
X Byte belysning garage	248 000
	4 520 000

2018/19	
Inga åtgärder	0
	0

2019/20	
Linjemålning p-platser Häggkullev	36 000
	36 000

2020/21	
Lasering trädörr garage h71-77	1 000
	1 000

2021/22	
Lasering trädörr garage s100-104	1 000
Byte trädörr garage s100-104	14 000
Lasering trädörr garage h41-43	1 000
Lasering trädörr garage s82-92	1 000
Lasering trädörr garage h29-33	1 000
Lasering trädörr garage s28-32	1 000
	22 000

2022/23	
Inga åtgärder	0
	0

2023/24	
Inga åtgärder	0
	0

2024/25	
Byte slipersmur H71-77 P-plats Häggkullev	72 000
Målning träpanel garage h71-77	65 000
Lasering trädörr garage h71-77	1 000
Byte trädörr garage h71-77	14 000
Målning simsbräda garage h71-77	27 000
Målning vindskiva garage h71-77	7 000
Omläggning asfalt invändigt garage	1 229 000
Rivning och asfaltering infartssyll garage	190 000
	1 606 000

2025/26	
Linjemålning p-platser Simborgarvägen	36 000
Målning träpanel garage s100-104	65 000
Lasering trädörr garage s100-104	1 000
Målning simsbräda garage s100-104	27 000
Målning vindskiva garage s100-104	7 000
Målning träpanel garage h41-43	65 000
Lasering trädörr garage h41-43	1 000
Byte trädörr garage h41-43	14 000
Målning simsbräda garage h41-43	27 000
Målning vindskiva garage h41-43	7 000
Målning träpanel garage s82-92	65 000
Lasering trädörr garage s82-92	1 000

Byte trädörr garage s82-92	14 000
Målning simsbräda garage s82-92	27 000
Målning vindskiva garage s82-92	7 000
Målning träpanel garage h29-33	52 000
Lasering trädörr garage h29-33	1 000
Byte trädörr garage h29-33	14 000
Målning simsbräda garage h29-33	21 000
Målning vindskiva garage h29-33	7 000
Målning träpanel garage s28-32	52 000
Lasering trädörr garage s28-32	1 000
Byte trädörr garage s28-32	14 000
Målning simsbräda garage s28-32	21 000
Målning vindskiva garage s28-32	7 000
	559 000

2026/27

Inga åtgärder	0
	0

2027/28

Inga åtgärder	0
	0

2028/29

Lasering trädörr garage h71-77	1 000
	1 000

2029/30

Linjemålning p-platser Häggkullev	36 000
Lasering trädörr garage s100-104	1 000
Lasering trädörr garage h41-43	1 000
Lasering trädörr garage s82-92	1 000
Lasering trädörr garage h29-33	1 000
Lasering trädörr garage s28-32	1 000
	43 000

2030/31

Inga åtgärder	0
	0

2031/32

Inga åtgärder	0
	0

2032/33	
Målning träpanel garage h71-77	65 000
Lasering trädörr garage h71-77	1 000
Målning simsbräda garage h71-77	27 000
Målning vindskiva garage h71-77	7 000
	101 000

2033/34	
Målning träpanel garage s100-104	65 000
Lasering trädörr garage s100-104	1 000
Målning simsbräda garage s100-104	27 000
Målning vindskiva garage s100-104	7 000
Målning träpanel garage h41-43	65 000
Lasering trädörr garage h41-43	1 000
Målning simsbräda garage h41-43	27 000
Målning vindskiva garage h41-43	7 000
Målning träpanel garage s82-92	65 000
Lasering trädörr garage s82-92	1 000
Målning simsbräda garage s82-92	27 000
Målning vindskiva garage s82-92	7 000
Målning träpanel garage h29-33	52 000
Lasering trädörr garage h29-33	1 000
Målning simsbräda garage h29-33	21 000
Målning vindskiva garage h29-33	7 000
Målning träpanel garage s28-32	52 000
Lasering trädörr garage s28-32	1 000
Målning simsbräda garage s28-32	21 000
Målning vindskiva garage s28-32	7 000
	466 000

2034/35	
Inga åtgärder	0
	0

2035/36	
Linjemålning p-platser Simborgarvägen	36 000
Byte garageportar garage h71-77	539 000
Byte garageportar garage s100-104	539 000
Byte garageportar garage h41-43	539 000
Byte garageportar garage s82-92	539 000
Byte garageportar garage h29-33	367 000
Byte garageportar garage s28-32	410 000
	2 968 000

0

2036/37	0
Lasering trädörr garage h71-77	1 000
	1 000

2037/38	
Lasering trädörr garage s100-104	1 000
Lasering trädörr garage h41-43	1 000
Lasering trädörr garage s82-92	1 000
Lasering trädörr garage h29-33	1 000
Lasering trädörr garage s28-32	1 000
	7 000

2038/39	
Inga åtgärder	0
	0

2039/40	
Linjemålning p-platser Häggkullev	36 000
	36 000

2040/41	
Målning träpanel garage h71-77	65 000
Lasering trädörr garage h71-77	1 000
Målning simsbräda garage h71-77	27 000
Målning vindskiva garage h71-77	7 000
Byte strålkastarbelysning halogen	73 000
	174 000

2041/42	
Omläggning asfalt P-plats Häggkullev	314 000
Målning träpanel garage s100-104	65 000
Lasering trädörr garage s100-104	1 000
Målning simsbräda garage s100-104	27 000
Målning vindskiva garage s100-104	7 000
Målning träpanel garage h41-43	65 000
Lasering trädörr garage h41-43	1 000
Målning simsbräda garage h41-43	27 000
Målning vindskiva garage h41-43	7 000
Målning träpanel garage s82-92	65 000
Lasering trädörr garage s82-92	1 000
Målning simsbräda garage s82-92	27 000
Målning vindskiva garage s82-92	7 000
Målning träpanel garage h29-33	52 000
Lasering trädörr garage h29-33	1 000
Målning simsbräda garage h29-33	21 000

Målning vindskiva garage h29-33	7 000
Målning träpanel garage s28-32	52 000
Lasering trädörr garage s28-32	1 000
Målning simsbräda garage s28-32	21 000
Målning vindskiva garage s28-32	7 000
	780 000

2042/43	
Inga åtgärder	0
	0

2043/44	
Inga åtgärder	0
	0

AVSÄTTNINGSANALYS

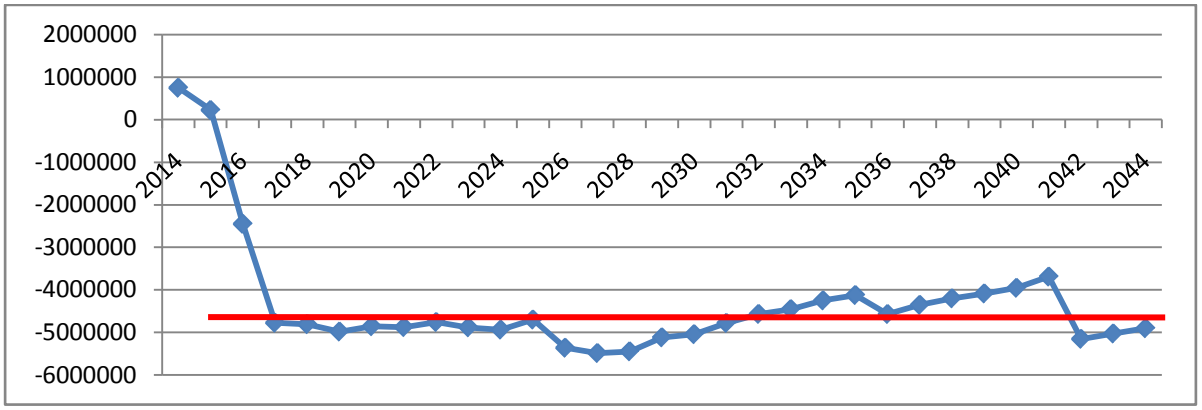


I detta kapitel ges ett förslag till en passande årlig avsättningsnivå till föreningens fond för underhåll. Målet är att försöka hitta en jämn avsättningsnivå på lång sikt som gör att föreningen sparar i samma takt som huset slits. Den rekommenderade avsättningsnivån kan förenklat ses som den årliga genomsnittliga kostnaden för att hålla huset i gott skick de kommande 30 åren. För att ta hänsyn till kostnadsökningar under planens livslängd rekommenderas att den årliga avsättningen höjs i takt med passande indextal såsom Entreprenadindex eller Labour Cost Index. Detta görs lämpligtvis i samråd med föreningens ekonomiske förvaltare eller revisor vid den årliga uppdateringen av planen.

Avsättningsanalysen grundar sig på uppgifter hämtade ur föreningens årsredovisning och tar främst hänsyn till redovisningsmässiga förutsättningar. Analys av kassaflödespåverkan och utredning av olika finansieringsalternativ erbjuds som en separat tjänst om så önskas.

GA5

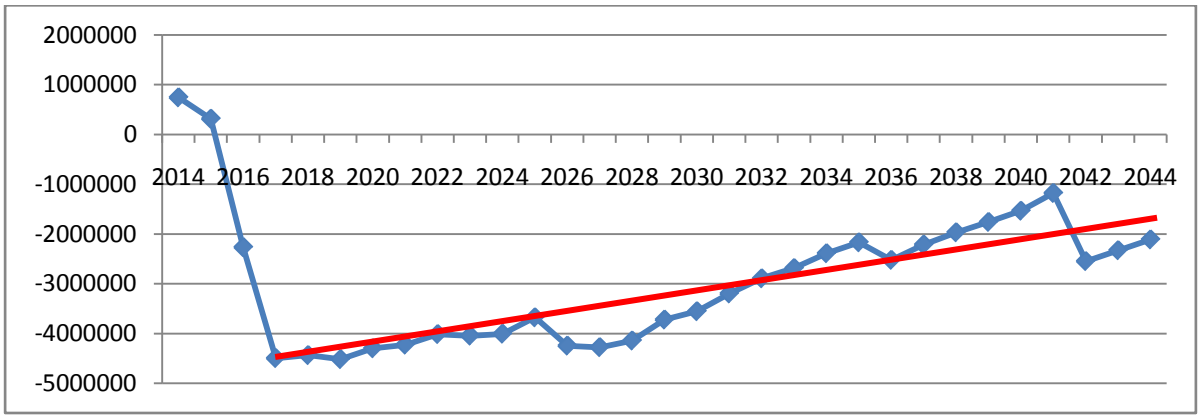
Minsta rekommenderade avsättning är: 350 000 kr per år
2 288 kr per år o lägenhet



Borträknat de första årens underhåll som är försent att spara till, blir trendlinjen med rekommenderad avsättning horisontell. 350 000 kr är alltså vad GA5:s planerade underhåll kostar per år utspritt över 30 år. Om denna summa sätts av, sparar man i samma takt som anläggningen slits.

Nuvarande behållning i fond: 744 124 kr

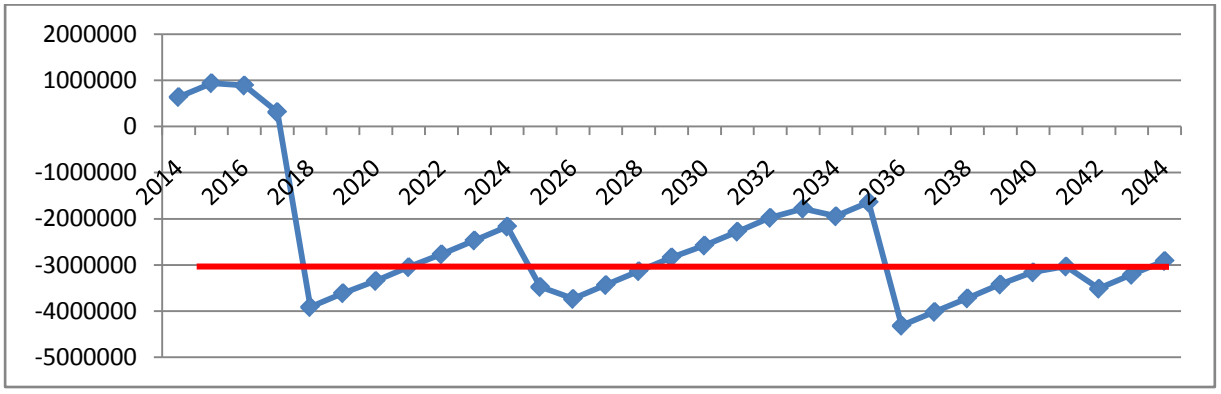
Nuvarande avsättning är: 443 122 kr per år
2 896 kr per år o lägenhet



Trendlinjen pekar uppåt. Det innebär ett mycket bra sparande.

GA6

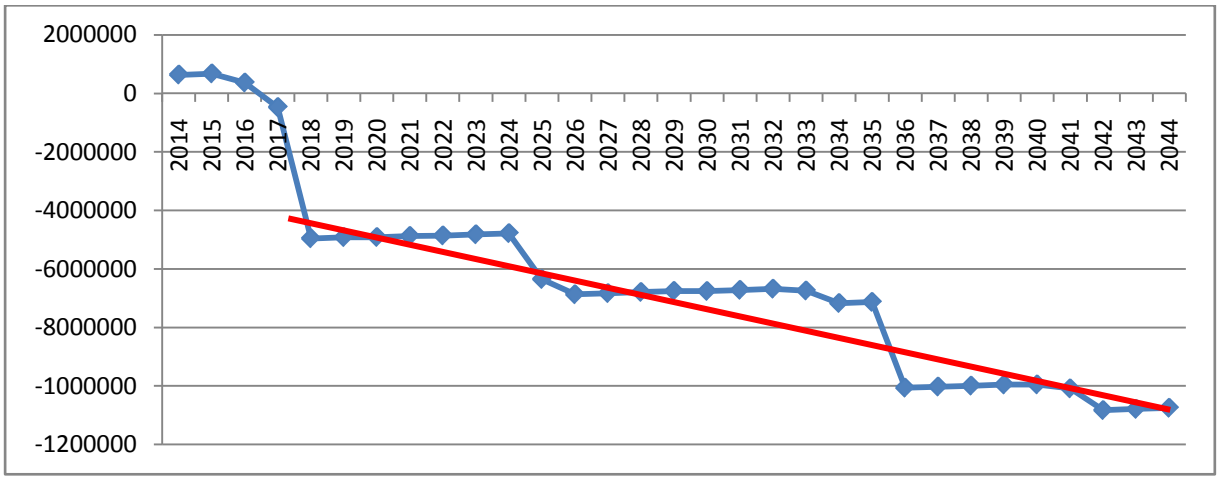
Minsta rekommenderade avsättning är: 300 000 kr per år.
2 419 kr per år o lägenhet.



Borträknat de första årens underhåll som är försent att spara till, blir trendlinjen med rekommenderad avsättning horisontell. 300 000 kr är alltså vad GA6:s planerade underhåll kostar per år utspritt över 30 år. Om denna summa sätts av, sparar man i samma takt som fastigheten slits.

Nuvarande behållning i fond: 636 254 kr

Nuvarande avsättning är: 39 019 kr per år.
315 kr per år o lägenhet.



Trendlinjen sluttar nedåt eftersom avsättningen är för låg.

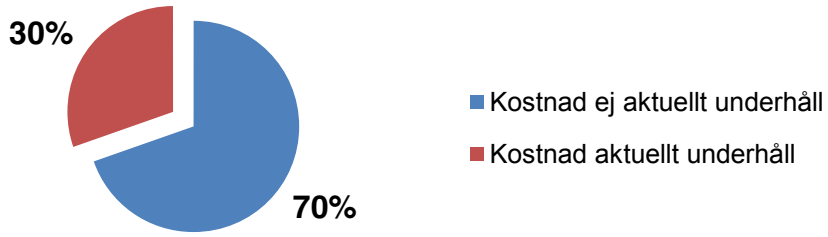
NYCKELTAL

Nedan redovisas ett antal nyckeltal relaterade till underhållsarbetet. De används främst för att jämföra fastigheten med andra liknande fastigheter, samt för att ge en djupare förståelse för hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika tidsperioder och kategorier.

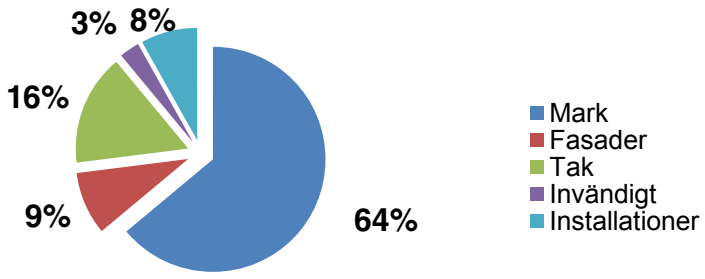
Underhållskostnader i snitt per år	2014-2028	2029-2043	2014-2043
Totalt	1 240 227 kr	640 881 kr	940 554 kr
Per lägenhet	8 106 kr	4 189 kr	6 147 kr

Kostnad aktuellt underhåll	
Totalt	9 054 000 kr

Andel aktuellt underhåll av totalt underhåll	
Kostnad ej aktuellt underhåll	19 644 616 kr
Kostnad aktuellt underhåll	9 054 000 kr
Andel aktuellt underhåll av totalt underhåll	30%
Rekommenderat värde	Under 20%



Kostnad aktuellt underhåll per kategori	Kostnad	Andel
Mark	5 481 000 kr	64%
Fasader	777 000 kr	9%
Tak	1 369 000 kr	16%
Invändigt	248 000 kr	3%
Installationer	697 000 kr	8%



DATABAS GA5

I detta kapitel redovisas samtliga underhållsåtgärder i underhållsplanen, komplett med Nästa år, Intervall, Tidigare år, Mängd, Enhet, á-pris och Summa. Här kan alla åtgärder studeras i detalj. Kapitlet är även användbart då det är dags för genomförande av åtgärderna eftersom alla mängder och styckpriser förenklar projektering och kalkylering betydligt.

Årtalen som noteras i databasen avser verksamhetsår, inte kalenderår.

Garagen är namngivna med de husadresser som är närmast.

	Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	á-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
MARK							
X Omläggning asfaltsgångar	2016	30		3300	m2	450	2 134 688
X Borttagning onödig kantsten	2016			1000	m1	200	287 500
X Byte skyltar	2016	20		45	st	2 000	129 375
HÄGGKULLETORGET							
X Omläggning asfalt Häggkulletorget	2014	30		540	m2	350	271 688
X Rivning rabatter och trädrötter Häggkulletorget	2014			7	st	3 000	30 188
X Rivning träsoffor Häggkulletorget	2014			2	st	1 000	2 875
X Nyplantering Häggkulletorget	2014			1	st	26 000	37 375
HÄGGKULLEVÄGEN							
Omläggning asfalt Häggkullevägen	2041	30	11	3055	m2	350	1 537 047
SIMBORGARVÄGEN							
X Omläggning asfalt Simborgarvägen	2015	30		3125	m2	350	1 572 266
LEKYTOR							
CYKELBANA CB							
X Iordningsställande CB	2015			1	st	50 000	71 875
LEKPLATS 4B							
X Målning och översyn utrustning lp4B	2015	5		1	st	10 000	14 375
Byte utrustning lp4B	2025	20		1	st	40 000	57 500

X Komplettering stridsand lp4B	2015	10		110	m2	150	23 719
X Byte leksand lp4B	2015	2		30	m2	500	21 563
BOULEBANA BB4							
X Byte träbänkar BB4	2015	20		2	st	2 000	5 750
Oljning träbänkar BB4	2020	5		2	st	500	1 438
X Komplettering grus BB4	2015	10		90	m2	80	10 350
LEKPLATS 4A							
X Byte utrustning lp4A	2015	20		1	st	40 000	57 500
Målning och översyn utrustning lp4A	2022	5		1	st	10 000	14 375
X Komplettering stridsand lp4A	2015	10		50	m2	150	10 781
LEKPLATS 3							
X Målning och översyn utrustning lp3	2015	5		1	st	5 000	7 188
Byte utrustning lp3	2025	20		1	st	30 000	43 125
X Komplettering stridsand lp3	2015	10		40	m2	150	8 625
X Byte leksand lp3	2015	2		10	m2	500	7 188
LEKPLATS 2							
X Byte utrustning lp2	2015	20		1	st	15 000	21 563
Målning och översyn utrustning lp2	2022	5		1	st	5 000	7 188
X Komplettering stridsand lp2	2015	10		65	m2	150	14 016
X Byte leksand lp2	2015	2		25	m2	500	17 969
LEKPLATS 5							
Målning och översyn utrustning lp5	2015	5		1	st	15 000	21 563
Byte utrustning lp5	2035	20		1	st	60 000	86 250
X Byte leksand lp5	2015	2		20	m2	500	14 375
Komplettering barkflis lp5	2025	10		125	m2	300	53 906
LEKPLATS 7							
Målning och översyn utrustning lp7	2015	5		1	st	15 000	21 563
Byte utrustning lp7	2025	20		1	st	40 000	57 500
X Byte leksand lp7	2015	2		10	m2	500	7 188
LEKPLATS 6B							
X Byte utrustning lp6B	2015	20		1	st	30 000	43 125
Målning och översyn utrustning lp6B	2022	5		1	st	10 000	14 375
X Komplettering stridsand lp6B	2015	10		30	m2	150	6 469
X Byte leksand lp6B	2015	2		20	m2	500	14 375
X Röjning sly lp6B	2015			1	st	5 000	7 188
LEKPLATS 6A							
X Målning och översyn utrustning lp6A	2015	5		1	st	10 000	14 375

Byte utrustning lp6A	2025	20		1	st	40 000	57 500
X Komplettering stridsand lp6A	2015	10		80	m2	150	17 250
X Byte leksand lp6A	2015	2		8	m2	500	5 750
BOULEBANA BB6							
X Komplettering grus BB6	2015	10		105	m2	80	12 075
LEKPLATS 1B							
X Byte gammal utrustning lp1B	2015	20		1	st	20 000	28 750
Målning nyare utrustning lp1B	2016			1	st	10 000	14 375
Målning och översyn all utrustning lp1B	2022	5		1	st	15 000	21 563
X Komplettering stridsand lp1B	2015	10		20	m2	150	4 313
X Byte leksand lp1B	2015	2		20	m2	500	14 375
LEKPLATS 1A							
X Byte utrustning lp1A	2015	20		1	st	25 000	35 938
Målning och översyn utrustning lp1A	2022	5		1	st	15 000	21 563
X Byte leksand lp1A	2015	2		20	m2	500	14 375
LEKPLATSBESIKTNING							
X Lagstadgad lekplatsbesiktning	2014	3		11	st	10 000	158 125
KVARTERSGÅRDAR							
FASADER							
Målning träpanel kvartersgårdar	2018	8		200	m2	250	71 875
Byte enstaka träpanel kvartersgårdar	2018	16		10	m2	750	10 781
X Målning träfönster kvartersgårdar	2018	8		20	st	1 000	28 750
Byte träfönster kvartersgårdar	2022	50	77	20	st	10 000	287 500
X Byte fasadbelysning kvartersgårdar	2018	30	77	4	st	3 000	17 250
Målning trädörrar kvartersgårdar	2018	8		4	st	1 500	8 625
Byte trädörrar kvartersgårdar	2026	30		4	st	12 000	69 000
Målning sims och vindskivor kvartersgårdar	2018	8		70	m1	300	30 188
Byte sims och vindskivor kvartersgårdar	2025	30		70	m1	700	70 438
X Tvätt och oljning trätrappa kvartersgårdar	2018	3		2	st	2 000	5 750
X Byte stuprör kvartersgårdar	2018	35	77	24	m1	500	17 250
X Rivning träd kvartersgård Simborgaren	2018			2	st	4 000	11 500
TAK							

Byte takpannor ink bärläkt och board kvartersgårdar	2025	50	77	150	m2	1 200	258 750
X Tvätt tak norrsida kvartersgårdar	2018	5		75	m2	200	21 563
X Byte hängrännor kvartersgårdar	2018	35	77	38	m1	500	27 313
INVÄNDIGT							
KVARTERSGÅRD HGKV							
Byte laminatgolv kvartersgård hgkv	2018	25		51	m2	500	36 656
Byte plastmatta kvartersgård hgkv	2018	20		17	m2	400	9 775
Målning och lagning väggar och tak kvartersgård hgkv	2018	20		68	m2	400	39 100
Byte innerdörrar kvartersgård hgkv	2018	30		5	st	3 000	21 563
Byte elradiatorer kvartersgård hgkv	2018	25	89	7	st	1 500	15 094
Byte luftvärmepump kvartersgård hgkv	2031	20	11	1	st	15 000	21 563
Byte pentry kvartersgård hgkv	2018	25		1	st	25 000	35 938
Byte spis kvartersgård hgkv	2020	25		1	st	5 000	7 188
Byte kylskåp kvartersgård hgkv	2018	20		1	st	5 000	7 188
Byte blandare kvartersgård hgkv	2020	20		2	st	2 000	5 750
Byte handfat kvartersgård hgkv	2020	35		1	st	3 500	5 031
Byte WC-stol kvartersgård hgkv	2020	35		1	st	4 000	5 750
KVARTERSGÅRD SIMB							
Byte laminatgolv kvartersgård simb	2039	25	14	51	m2	500	36 656
Byte plastmatta kvartersgård simb	2034	20	14	17	m2	400	9 775
Målning och lagning väggar och tak kvartersgård simb	2034	20	14	68	m2	300	29 325
Byte innerdörrar kvartersgård simb	2044	30	14	5	st	3 000	21 563
Byte elradiatorer kvartersgård simb	2039	25	14	7	st	1 500	15 094
Byte luftvärmepump kvartersgård simb	2034	20	14	1	st	15 000	21 563
Byte pentry kvartersgård simb	2039	25	14	1	st	25 000	35 938
Byte spis kvartersgård simb	2039	25	14	1	st	5 000	7 188
Byte kylskåp kvartersgård simb	2034	20	14	1	st	5 000	7 188
Byte blandare kvartersgård simb	2034	20	14	2	st	2 000	5 750
Byte handfat kvartersgård simb	2049	35	14	1	st	3 500	5 031
Byte WC-stol kvartersgård simb	2049	35	14	1	st	4 000	5 750
INSTALLATIONER							
EL							
X Byte stolpbelysning	2015	30		68	st	7 867	768 999
VA							
X Filminspektion avloppsrör	2014			153	hus	1 200	263 925
X Byte röranslutningar huskropp	2014			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2015			3	st	25 000	107 813

Byte röranslutningar huskropp	2016			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2017			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2018			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2019			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2020			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2021			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2022			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2023			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2024			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2025			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2026			3	st	25 000	107 813
Byte röranslutningar huskropp	2027			3	st	25 000	107 813

DATABAS GA6

I detta kapitel redovisas samtliga underhållsåtgärder i underhållsplanen, komplett med Nästa år, Intervall, Tidigare år, Mängd, Enhet, á-pris och Summa. Här kan alla åtgärder studeras i detalj. Kapitlet är även användbart då det är dags för genomförande av åtgärderna eftersom alla mängder och styckpriser förenklar projektering och kalkylering betydligt.

Årtalen som noteras i databasen avser verksamhetsår, inte kalenderår.

Garagen är namngivna med de husadresser som är närmast.

	Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	á-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
P-PLATS HÄGGKULLEVÄGEN							
Omläggning asfalt P-plats Häggkullev	2041	30	11	625	m2	350	314 453
Linjemålning p-platser Häggkullev	2019	10		50	st	500	35 938
Byte slipersmur H71-77 P-plats Häggkullev	2024	30		50	m1	1 000	71 875
P-PLATS SIMBORGARVÄGEN							
X Omläggning asfalt P-plats Simborgarv	2015	30		625	m2	350	314 453
X Linjemålning p-platser Simborgarvägen	2015	10		50	st	500	35 938
FASADER GARAGE							
H71-77							
X Målning träpanel garage h71-77	2016	8		182	m2	250	65 406
X Lasering trädörr garage h71-77	2016	4		1	st	1 000	1 438
Byte trädörr garage h71-77	2024	30		1	st	10 000	14 375
X Byte simsbräda garage h71-77	2016	30		126	m1	250	45 281
Målning simsbräda garage h71-77	2024	8		126	m1	150	27 169
X Montering vindskiva o förlängning taksprång garage h71-77	2016			24	m1	700	24 150
Målning vindskiva garage h71-77	2024	8		24	m1	200	6 900
X Byte stuprör garage h71-77	2016	30		7	m1	500	5 031
X Plåtinklädnad eternitsockel garage h71-77	2016			85	m1	500	61 094
Byte garageportar garage h71-77	2035	30	5	25	st	15 000	539 063

X Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage h71-77	2016			85	m1	100	12 219
S100-104							
X Målning träpanel garage s100-104	2017	8		182	m2	250	65 406
X Lasering trädörr garage s100-104	2017	4		1	st	1 000	1 438
Byte trädörr garage s100-104	2021	30		1	st	10 000	14 375
X Byte simsbräda garage s100-104	2017	30		126	m1	250	45 281
Målning simsbräda garage s100-104	2025	8		126	m1	150	27 169
X Montering vindskiva o förlängning taksprång garage s100-104	2017			24	m1	700	24 150
Målning vindskiva garage s100-104	2025	8		24	m1	200	6 900
X Byte stuprör garage s100-104	2017	30		7	m1	500	5 031
X Plåtinklädnad eternitsockel garage s100-104	2017			85	m1	500	61 094
Byte garageportar garage s100-104	2035	30	5	25	st	15 000	539 063
X Byte rötskadad träpanel södergavel garage s100-104	2017			14	m2	850	17 106
X Byte rötskadad träpanel baksida garage s100-104	2017			126	m2	850	153 956
X Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage s100-104	2017			85	m1	100	12 219
H41-43							
Målning träpanel garage h41-43	2017	8		182	m2	250	65 406
Lasering trädörr garage h41-43	2017	4		1	st	1 000	1 438
Byte trädörr garage h41-43	2025	30		1	st	10 000	14 375
Byte simsbräda garage h41-43	2017	30		126	m1	250	45 281
Målning simsbräda garage h41-43	2025	8		126	m1	150	27 169
Montering vindskiva o förlängning taksprång garage h41-43	2017			24	m1	700	24 150
Målning vindskiva garage h41-43	2025	8		24	m1	200	6 900
Byte stuprör garage h41-43	2017	30		7	m1	500	5 031
Plåtinklädnad eternitsockel garage h41-43	2017			85	m1	500	61 094
Byte garageportar garage h41-43	2035	30	5	25	st	15 000	539 063
X Byte rötskadad träpanel södergavel garage h41-43	2017			14	m2	850	17 106
Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage h41-43	2017			85	m1	100	12 219
S82-92							
Målning träpanel garage s82-92	2017	8		182	m2	250	65 406
Lasering trädörr garage s82-92	2017	4		1	st	1 000	1 438
Byte trädörr garage s82-92	2025	30		1	st	10 000	14 375
Byte simsbräda garage s82-92	2017	30		126	m1	250	45 281

Målning simsbräda garage s82-92	2025	8		126	m1	150	27 169
Montering vindskiva o förlängning taksprång garage s82-92	2017			24	m1	700	24 150
Målning vindskiva garage s82-92	2025	8		24	m1	200	6 900
Byte stuprör garage s82-92	2017	30		7	m1	500	5 031
Plåtinklädnad eternitsockel garage s82-92	2017			85	m1	500	61 094
Byte garageportar garage s82-92	2035	30	5	25	st	15 000	539 063
X Byte rötskadad träpanel södergavel garage s82-92	2017			14	m2	850	17 106
Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage s82-92	2017			85	m1	100	12 219
H29-33							
Målning träpanel garage h29-33	2017	8		146	m2	250	52 469
Lasering trädörr garage h29-33	2017	4		1	st	1 000	1 438
Byte trädörr garage h29-33	2025	30		1	st	10 000	14 375
Byte simsbräda garage h29-33	2017	30		96	m1	250	34 500
Målning simsbräda garage h29-33	2025	8		96	m1	150	20 700
Montering vindskiva o förlängning taksprång garage h29-33	2017			24	m1	700	24 150
Målning vindskiva garage h29-33	2025	8		24	m1	200	6 900
Byte stuprör garage h29-33	2017	30		7	m1	500	5 031
Plåtinklädnad eternitsockel garage h29-33	2017			70	m1	500	50 313
X Byte gamla garageportar garage h29-33	2017	30		2	st	15 000	43 125
Byte garageportar garage h29-33	2035	30	5	17	st	15 000	366 563
X Byte rötskadad träpanel södergavel garage h29-33	2017			14	m2	850	17 106
Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage h29-33	2017			70	m1	100	10 063
S28-32							
Målning träpanel garage s28-32	2017	8		146	m2	250	52 469
Lasering trädörr garage s28-32	2017	4		1	st	1 000	1 438
Byte trädörr garage s28-32	2025	30		1	st	10 000	14 375
Byte simsbräda garage s28-32	2017	30		96	m1	250	34 500
Målning simsbräda garage s28-32	2025	8		96	m1	150	20 700
Montering vindskiva o förlängning taksprång garage s28-32	2017			24	m1	700	24 150
Målning vindskiva garage s28-32	2025	8		24	m1	200	6 900
Byte stuprör garage s28-32	2017	30		7	m1	500	5 031
Plåtinklädnad eternitsockel garage s28-32	2017			70	m1	500	50 313
Byte garageportar garage s28-32	2035	30	5	19	st	15 000	409 688

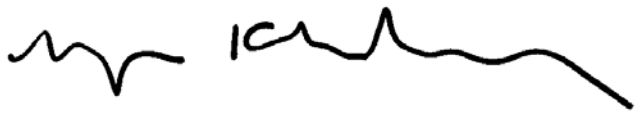
X Byte rötskadad träpanel södergavel garage s28-32	2017			14	m2	850	17 106
Borttagning träpanel för höjd sockelplåt garage s28-32	2017			70	m1	100	10 063
TAK GARAGE							
H71-77							
X Byte tegel till takplåt garage h71-77	2016	30		378	m2	1 000	543 375
X Montering hängrännor och stuprör baksida garage h71-77	2016	30		70	m1	800	80 500
X Byte nedsackad bärläkt garage h71-77	2016			252	m1	100	36 225
S100-104							
X Byte tegel till takplåt garage s100-104	2017	30		378	m2	1 000	543 375
X Montering hängrännor och stuprör baksida garage s100-104	2017	30		70	m1	800	80 500
X Byte nedsackad bärläkt garage s100-104	2017			252	m1	100	36 225
H41-43							
Byte tegel till takplåt garage h41-43	2017	30		378	m2	1 000	543 375
Montering hängrännor och stuprör baksida garage h41-43	2017	30		70	m1	800	80 500
Byte nedsackad bärläkt garage h41-43	2017			252	m1	100	36 225
S82-92							
Byte tegel till takplåt garage s82-92	2017	30		378	m2	1 000	543 375
Montering hängrännor och stuprör baksida garage s82-92	2017	30		70	m1	800	80 500
Byte nedsackad bärläkt garage s82-92	2017			252	m1	100	36 225
H29-33							
Byte tegel till takplåt garage h29-33	2017	30		288	m2	1 000	414 000
Montering hängrännor och stuprör baksida garage h29-33	2017	30		55	m1	800	63 250
Byte nedsackad bärläkt garage h29-33	2017			192	m1	100	27 600
S28-32							
Byte tegel till takplåt garage s28-32	2017	30		288	m2	1 000	414 000
Montering hängrännor och stuprör baksida garage s28-32	2017	30		55	m1	800	63 250

Byte nedsackad bärläkt garage s28-32	2017			192	m1	100	27 600
INVÄNDIGT							
X Byte belysning garage	2017	30		69	st	2 500	247 969
Omläggning asfalt invändigt garage	2024	50		1900	m2	450	1 229 063
Rivning och asfaltering infartssyll garage	2024			330	m1	400	189 750
INSTALLATIONER							
EL							
Byte strålkastarbelysning halogen	2040	30	10	17	st	3 000	73 313

SLUTSATS

Anläggningen har ett betydande underhållsbehov. Genom att följa planen kan anläggningens goda bestånd och en ekonomiskt fördelaktig förvaltning säkerställas.

REJÄL BYGGKONSULT AB



Magnus Klintenberg



Emil Gustafsson

rejäl

BYGGKONSULT AB

Vår affärsidé är enkel: Bygg- och Förvaltningssupport. Vi är byggkonsulterna som erbjuder alla tjänster du behöver för att bygga och förvalta fastigheter. Vi ger dig all hjälp du behöver från första idé till färdigt projekt, presenterat på ett enkelt och tydligt sätt.

Rejäl Byggkonsult har kontor i Göteborg och Stockholm, men våra kunder finns över hela landet och bland dem hittar du allt från kända industrikoncerner och fastighetsbolag till bostadsrättsföreningar och privatpersoner.



Stockholm
Arenavägen 29, 8tr
121 77 Stockholm
Tel: 08 – 120 583 88
info@rejalbyggkonsult.se

Göteborg
Gamlestadsvägen 2
415 02 Göteborg
Tel: 031 – 338 06 52
info@rejalbyggkonsult.se

www.rejalbyggkonsult.se

© Rejäl Byggkonsult AB 2014