

UNDERHÅLLSPLAN 2014-2023

Brf. Rosengården

Malmö

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	2-3
Basuppgifter	4
Besiktningens utlåtande	5-11
Detalj kalkyl	12-14
Stapeldiagram	15
Kostnad per byggdel	16

INLEDNING

Underhållsplanens uppbyggnad

Basuppgifter

Här finns grundläggande uppgifter rörande fastigheten; antal lägenheter, ytor, mm, byggnadstekniska uppgifter, samt en introduktion till begreppet underhållsplan och planens användning.

Besiktningens utlåtande

Här redovisas och beskrivs behovet av underhåll i text, av de byggnadsdelar besiktningens mannen bedömt och där behovet identifierats.

Detalj kalkyl

Samtliga kostnader i underhållsplanen är satta i den prisnivå som gällde då planen upprättades. Alla kostnader anges **exklusive** mervärdesskatt.

Stapel diagram (kostnader per år)

Visar årliga totalsummor för underhåll under perioden.

Kostnad per byggdel och år

I tabellen redovisas kostnader per byggdel de kommande 10 åren.

Allmänt om underhållsplan

Underhållsplanen omfattar byggnadernas yttre delar såsom yttertak, fasader, balkonger, fönster, dörrar, mark, mm. samt inre gemensamma utrymmen som exempelvis vindar, källare och trapphus. Dessutom bedöms ventilations- rör- och elanläggningar. Löpande och akut underhåll, eller energisparåtgärder och andra standardhöjande åtgärder, har inte tagits med i sammanställningen. En okulär statusbesiktning genomförs som följs upp av mängd- och kalkylberäkningar vilka sammanställs och presenteras i en Underhållsplan.

Syftet med underhållsplanen är att föreningen/fastighetsägaren skall

- vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- kunna jämföra ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd
- känna till det årliga avsättningsbehovet
- kunna följa upp och omprioritera åtgärder
- kunna höja kreditvärdigheten.

Underhållsplanen är ett viktigt arbetsredskap för styrelsen när det gäller den långsiktiga underhållsplaneringen.

Det rekommenderas att föreningen gör en årlig genomgång av fastigheten, en statusbesiktning, som varje gång stämmer av de åtgärder som dels förekommer i planen och som dels har uppkommit i övrigt. Vid detta tillfälle omprioriterar man eventuellt planens prognos och skapar en skarp arbetsordning för året eller kommande år.

Förfrågningsunderlaget vid stora såväl som små upphandlingar är viktigt. Detta dels för att kunna jämföra anbud och dels för att tidigt klargöra vad som skall gälla under entreprenaden. Övriga saker kan annars bli kostsamma. Avtalsarbetet och projektledningen är också viktiga delar där man ofta bör anlita professionell hjälp.

Beroende på åtgärden kan i ett tidigt skede ett förarbete och projektering vara aktuellt.

BASUPPGIFTER

Underhållsplan
Avseende **Brf. Rosengården**
Adress Lönngatan 58 A-F/Uddeholmsgatan 23
214 49 Malmö
Org. Nr 746000-1576
Besiktning genomförd 2014-02-21
Medverkande vid besiktnings-
tillfället för brf. Rosengården Ronny (vaktmästare)

Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning Kv. Raden 9, Malmö Kommun
Byggnadsår 1944-1945
Ombyggnadsår -
Byggnadstyp Friliggande flerbostadshus
Antal huskroppar 1 bostadshus samt 1 sop- och förrådsbyggnad
Antal våningar 4 samt källare och vind
Antal lägenheter 54
Antal lokaler 2
Tomtyta Ca 3050
Lägenhetsyta 2483
Lokalyta 78

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning Källare. Betongsulor under bärande yttermurar av betong och mellanväggar tegel
Dränering Anslutet till kommunalt nät
Stomme Betong och tegel
Bjälklag Betong
Yttertak Tegelpannor
Vind Råvind med lägenhetsförråd
Fasad Skivbeklädnad
Fönster Trä och aluminium
Balkonger 14 st. vid trapphus
Hiss Nej
Uppvärmning Fjärrvärme
Ventilation Självdrag
Värmeåtervinning Nej
Vattenledningar Koppar
Avloppsledningar Gjutjärn
Elsystem Serviceledning från gata
Kabel-TV Comhem
Bredband/internet Comhem/kabel resp. Telia/fiber
Avfallshantering Sophantering i plastkär i sophus på gård

Upprättad av Jan Persson
JIPE konsult

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Detaljinventeringen redovisas per byggnad och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik. Dessa skall därför inte tas som exakta utan betraktas för vad de är, uppskattade kostnader under vissa förutsättningar och för att föreningen skall ha en beredskap av kostnader i den omfattningen.

Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnad och materialkostnad **exklusive moms**. Att moms utelämnas beror på att indata är kopplat till olika delar av planen och då moms kan förändras över tid försvårar det uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

Övergripande fastighetsbeskrivning

Fastigheten består av 1 huskropp avsedd för boende, 1 fristående byggnad som inrymmer sopstation och förråd samt planerad tomtmark. Bostadshuset är i 4 våningar med tillhörande källare och vind. 7 st. trapphus betjänar lägenheterna och ger tillgång till vind och källare. Husens källare innehåller bl.a. förråd, tvättstugor, torkrum och driftsutrymmen. Totalt inryms 54 st. lägenheter och 2 mindre lokaler. Lokaler var ej tillgängliga vid besiktningstillfället.

Gården är planerad med gräs-, grus-, och stensatta ytor samt planteringar.

Husen byggdes 1944-45, bjälklagen är av betong med väggar av tegel och betong. Taket täcks av tegelpannor. Ventilationen i lägenheterna består av självdrag.

Värmeförsörjningen är fjärrvärme.



Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

1999	Renovering av elanläggning.
2007	Byte tappvattenstammar samt armaturer inom lägenheter.
2009	Fönstertätning
2009	Byte till säkerhetsdörrar i lägenheter.
2011	Renovering avloppsledningar (relining).
2011	Byte termostater radiatorer inom lägenheter
2012	Genomgång/rensning ventilation

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Okänt
Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor, fasadskivor etc.
Bly	Vissa äldre rörtätningar

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

* Husen är grundlagda med utbredda betongsulor under bärande väggar av betong och tegel. Grundmurens fuktskydd och dräneringens skick och placering kan ej fastställas men den förefaller bristfällig (se källare). En åtgärd av detta är kostsam och medför viss fara för sättningsskador i byggnaden. Någon påtaglig risk för fastighetens bärighet kan ej påvisas varför denna åtgärd lämnas utanför planen. Uppgift saknas på om dräneringsledning rengjorts eller ej, vilket rekommenderas. Filmning bör även detta göras för att konstatera eventuella skador på ledning.

Gården består av olika ytskikt. Stensättningar av marksten är i gott skick. Gräsmatta och planteringsytor är även dessa i bra skick dock bör växtlighet/matjord intill fasaden tas bort för att minska fuktbelastning av grundmur. Schaktning och återfyllnad med dränerande material (bredd ca 350 mm), eventuellt med en rad markplattor närmast sockel, skulle minska risken för fuktskador i sockel.

Stenkrossytor i husets sydöstra hörn i okej skick.

* Räcke och handledare till de båda källartrapporna utmed österfasad är rostangripna och i behov av målningsbehandling. I samband med detta bör även räcket höjas till 1100 mm över marknivå.

Staket med grindar i galvaniserat stål omgärdar gården vilket även delas även med fler fastigheter.

Sophantering utförs i fristående byggnad på gård. Sortering sker i flera olika fraktioner i plastkärl.

Källare med förråd, servicerum, tvättstugor, m.m.

* Källaren är i ursprungligt skick och uppvisar vissa fuktgenomslag på ytter- och innerväggar och genom bottenplatta av betong. Att åtgärda detta kräver stora insatser och är en kostsam renovering. Konstruktivt är det ännu ej någon fara för huset utan är mer att betrakta som ett trivselproblem. Föremål inom förråd bör ej placeras direkt mot golv eller vägg för att förhindra skador på materiel. Förrådsväggar i trä är äldre men i okej skick. Målningsarbeten inom källare är att betrakta som löpande underhåll och omfattas ej i denna underhållsplan.

* Kring lucka till rensbrunn i källargångens södra del finns skador i betonggolvet och luckan sitter löst vilket skall åtgärdas.

Äldre skyddsrum förekommer i husets båda gavlar och fungerar som förråd och cykelförvaring. Huruvida dessa är föremål för statlig besiktning eller ej framgick inte.

I källare i förrådsbyggnad på gård finns nyare skyddsrum placerat. Detta är delat med grannfastighet, avskilt med mellanvägg.

Undercentral med mindre verkstad och sittutrymme är i ursprungligt skick. Golv, väggar och tak är i slitet skick med tydliga skador efter fuktvandring i putsade och målade väggar.

Toalett i källargång vid tvättstugor är av äldre modell men fungerar utan problem.

Torkrum har vitmålade väggar samt dammbundet betonggol. I rummet finns en väggmonterad Hygrotork, 306 Osby tvättutrustningar av okänd ålder samt takmonterad frånluftsfläkt typ Velco med utsug genom yttervägg.

I mangelrum finns en äldre stenmangel (modell Antonsson Mangelfabrik, Kulladal) uppställd.

I källaren finns även ett mindre styrelserum med målade väggar och obehandlat betonggol. Fuktskador kan påvisas på väggar.

Tvättstuga nr: 1 (söder)

Helkaklade väggar samt klinker på golvet i bra skick. Utslagsback och luddlåda utan anmärkning. Belysning styrs med rörelsesensor.

<i>Tvättstugeutrustning</i>	<i>Typ</i>	<i>Installations-år</i>
Tvättmaskin	Electrolux W365HLE	2006
Tvättmaskin	Electrolux W365HLE	2002
Torktumlare	Wascator TT210	ca 1995
Torkskåp	Electrolux TS3121	? Nyare

Tvättstuga nr: 2 (norr)

Helkaklade väggar samt klinker på golvet i bra skick. Utslagsback och luddlåda utan anmärkning. Belysning styrs med rörelsesensor.

<i>Tvättstugeutrustning</i>	<i>Typ</i>	<i>Installations-år</i>
Tvättmaskin	Electrolux W365HLE	2002
Tvättmaskin	Electrolux WE66MT-LE	1997
Torktumlare	Wascator TT200	2000
Torkskåp	Electrolux TS3121	? Nyare

Fasader, fönster och balkonger

* Fasaden på bostadshus utgörs av skivbeklädning (typ eternit) monterad på läkt av trä, tjocklek ca 30 mm. På flera ställen upptäcktes att infästningsspik för skivbeklädning "kryper" ur läkten med risk för nedfallande skivor som följd. På fasad åt öster upptäcktes även en skiva som ramlat ner från 2-3 våningen. Det är allvarligt och en säkerhetsrisk om skivor lossnar som kan skada både person och materiel. Översyn och åtgärder avseende infästning skall göras på hela fasadytan vilket ligger med i planen. Läktens kondition avseende bärighet, röta m.m. kan inte fastställas utan att demontera skivor vilket bör kontrolleras.

* Föreningen bör fundera över att istället för renovering av befintlig skivfasad återställa till ursprunglig putsfasad, eventuellt med tilläggsisolering som minskar värmekostnaden. Renoveringskostnad för detta ligger på i storleksordningen 3-4 milj. kronor.

Fasaden har ursprungligen varit puts på tegel i ljus kulör.

Den nedre fasadelen åt söder är beklädd med klinker i okej skick.

Husets putsade sockel visar tecken på fuktuppträngning och det förekommer ett antal släpp i puts- och färgskikt i synnerhet åt väster vilka bör åtgärdas, möjligen i kombination med dränerande material, se ovan under "Grundläggning, dränering.....".

Kring entréer är ytterväggen klädd med svart mosaik i vilken några släpp kan konstateras som bör åtgärdas.

Stuprör är äldre och läckage kan konstateras på flera ställen varför byte finns inlagt i planen. Stuprör saknar rensanordning från markplan vilket bör monteras för att förhindra framtida stopp i dagvattenledning. På anslutningsrör av gjutjärn i markplan förekommer en hel del rostangrepp som bör åtgärdas.

Förrådsbyggnad på gård har fasad av träpanel i bara skick. Tvättning och underhållsmålning ligger dock med i planen.

Fönster och fönsterdörrar är renoverade med ny ytterbåge av aluminium samt beklädnad utvändigt av befintlig karm med aluminium. Dammtätningsslistor är i behov av justering och utbyte, vilket ligger med i planen. På flera ställen ramlar dessa av vid beröring. Äldre trä i innerbåge samt karm förefaller friskt men vid kapytor, utförda vid fönsterbeklädnad, har träytan ej behandlats/målats vilket på sikt kan ge upphov till rötskador.

Inom lägenheter finns spaltventil i karm för uteluftsintag.

I samband med fönsterbeklädnad har även nya fönsterbleck monterats. Dessa har inte anslutits lika tidigare bleck i sida varför hållighet har uppstått mot skivbeklädnad fasad, med risk för lokal vatteninträngning som följd.

Källarfönster är äldre av trä, målade och med skyddsnet monterat för glas. Underhållsmålning ligger med i planen. I flera öppningar har fönster rivits och ersatts av glasblock med uteluftsventil monterad i bra skick.

De större fönstren till tvättstugor är av trä och i behov av underhållsmålning.

Nyare balkonger placerade vid respektive trapphus är enskiktsgjutna med räcke av aluminiumstomme och frontplåt av sinuskorrigerad, stuccerad, grön aluminium. Det förekommer yt- krympsprickor i ovanyta betongplattor, se exempelvis balkong åt söder plan 2, varför ny vattenavvisande beläggning rekommenderas.

Trapphus, Entréer och lägenhetsdörrar

Trapplöp utgörs av betong med terrassobeläggning på både löp och vilplan. Väggar är av betong och målade. Det förekommer en del mindre skador, troligen efter mekanisk åverkan men i övrigt i ok skick. Smidesräcke med handledare i trä i bra skick. På översta våning intill vind bör räcket höjas från befintligt 850 mm till 1100 mm över golv för att minimera risken för fall.

Entrépartier av aluminium är i bra skick, dock konstaterades brytmärken efter inbrottsförsök och behov av justering föreligger.

Lägenhetsdörrar är typ säkerhetsdörrar och i bra skick dock förekommer det att foder kring dörr släpper i ovkant, se exempelvis trappa mot Lönngatan.

Värmeanläggning

Uppvärmningen består av fjärrvärme. Värmeanläggningen är från 1996 (Alfa Laval) och fungerar enligt uppgift bra. Huruvida rengöring av värmeväxlare gjorts eller ej framgick ej men kan öka effektiviteten och därmed sänka värmekostnaden. Två cirkulationspumpar, tvillingpump, betjänar värmesystemet. Tryckkärl (från 1997). Det konstaterades ett högt tryck i värmeledningsystemet vilket skall åtgärdas vid injustering.

Ledningar och radiatorer har en mycket svårbedömd hållbarhet. Teoretisk livslängd brukar anges till 80 år, men beroende på om man ofta byter vatten i systemet (p.g.a. läckage, service eller dyligt), kan denna tid kortas avsevärt. Ventiler och termostater måste dock bytas mer regelbundet, då skräp och avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion.

Stamledningar i källartak saknar ventiler för injustering av respektive stigarledning. Med beräkning och injustering kan värmekostnaden sänkas varför montage av nya ventiler föreslås vid respektive stigarledning.

Vatten/avloppssystem

Tappvattensystemet byttes 2007 och är i bra skick. Även vattenmätare och konsol är bytta i samband med renoveringen, då 3 st. installerades.

Avloppsledningar är av gjutjärn. Relining av ledningar har skett 2011. Det konstaterade ett troligt mindre läckage på köksstam i norra skyddsrummet.

I källare är s.k. "rättstopp" monterat i avloppsledningar på vägg.

Ventilation

Ventilationen är ett självdragssystem och skall numera besiktigas vart 6:e år (OVK, ÖVR). Det är viktigt att spaltventiler för tilluft i fönster hålls rena för att funktionen skall tillgodoses. Det gäller även frånluftsventiler i bad och kök. Erforderlig luftväxling inom lägenhet är viktig, inte minst av hälsoskäl, men även ur fuktpåverkan gällande byggnadsmaterial. Besiktning av ventilationssystem görs av sakkunnig i samband med obligatorisk ventilationskontroll (OVK), vilket skulle skett senast 2013. Ny besiktning ligger inlagd för 2014 respektive 2020 i planen.

El, elkraftssystem

Alla ledningar för gemensamhets el är enligt uppgift utbytta 1999. Ny kabel förefaller dragen i befintliga tomrör.

Det förekommer i källaren belysningsarmaturer som saknar skyddsglas (kupa) vilket skall åtgärdas. Vidare saknas lock på vissa dosor, både i källare och på vind, vilket skall åtgärdas.

Belysningsarmatur ovan entré åt norr sitter löst.

Tak, takdetaljer och vind

Yttertak på bostadshuset består av tegelpannor. Pannor är angripna av mossa och lavar vilket kan ge upphov till att fukt tar sig in mellan och under pannor och orsaka skador. Eftersom mossa binder fukt finns även risk för att pannor fryser sönder vid kall väderlek. Ventilationsskorstenar är beklädda med röd slätplåt och ovan delen av blyplåt vilket ser okej ut. Luftningsledningarna är plåtklädda. Taket kunde endast inspekteras från ett av de mindre fönstren då uppstigningslucka saknas.

Underlagspapp och strö-/bärläkt är äldre. Nockpannor är murade och på flera ställen kan konstateras brukssläpp med risk för vatteninträning. Inom vind syns på råspont tydliga indikationer på läckage genom yttertak vid genomföringar ex. avloppsluftare, takfönster och skorstenar m.m. Vid takgenomföring av ventilationskanal ovan trappa C konstaterades dagsljus in på vind. Takfots- och nockräcke är äldre av galvaniserat stålrör. Snörasskydd finns ej. Omläggning av yttertak finns inlagt i Underhållsplanen.

Rännkrokar till hängrännor är rostangripna och behov av målningsbehandling alternativt byte i samband med takreovering.

I samband med reovering bör de äldre takfönstren av gjutjärn rivras och belysning kompletteras på vind. Fönstren uppfyller inte täthet och låsanordning på tillfredsställande vis och utgör risk för fuktskador m.m. Vid omläggning skall även normenlig taksäkerhet och uppstigningslucka monteras.

Vinden är en oisolerad s.k. råvind med i huvudsak lägenhetsförråd. Golvet utgörs av obehandlat betongbjälklag och väggar och skorstenar av tegel, slammade vita i okej skick.

Vindens äldre lägenhetsförråd av trä med stål nät är i bra skick.

Yttertak på gårdens sophus/förråd utgörs av ytpapp och i behov av rengöring från mossa m.m. På ventilationshuv saknas skyddshatt vilket skall åtgärdas.

Myndighetsbesiktningar m.m.

OVK:	Utförd 2004. Nästa besiktning 2013(2014)
Energideklaration:	Utförd 2008
Systematiskt brandskyddsarbete:	Uppgift saknas huruvida föreningen bedriver detta lagstadgade arbete.

Observera att även andra besiktningar m.m. kan vara föranledda.

Slutkommentar

* Fastigheten har behov av renovering avseende den s.k. "regnkappan". De förestående större åtgärderna av det yttre skalet är omläggning av yttertak samt renovering av fasad.

* Med tanke på dagens höga energikostnader är olika åtgärder i form av tätning och isolering ofta en lönsam investering i fönster, dörrar. Lika så skulle intrimning av värmesystemet medföra lägre värmekostnader.

Källaren bör föreningen gemensamt besluta om vilket behov som anses nödvändigt med tanke på i första hand trivsel och estetik men även funktion.

Stickprov gjordes i en lägenhet och där kunde konstateras att badrum är i behov av renovering vad gäller tätskikt. Ytskikt är normalt lägenhetsinnehavarens ansvar men brister kan få konsekvenser för byggnaden, och därmed föreningen, i form av kostsamma fuktskador. Översyn av samtliga badrum bör genomföras av föreningen för att kartlägga eventuella brister.

Siffrorna i detaljkalkylen anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Den årliga avsättningen måste varje år indexuppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta.

Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

Beträffande statligt stöd till det framtida underhållet, har det nu gällande bidragssystemet tagit bort möjligheten att få förmånliga statliga räntebidrag i de flesta fall. Detta medför att föreningen själva till skillnad från den enskilde medlemmen i regel måste bekosta alla underhållsåtgärder fullt ut.

Underhållsplan brf. Rosengården

Detalj kalkyl

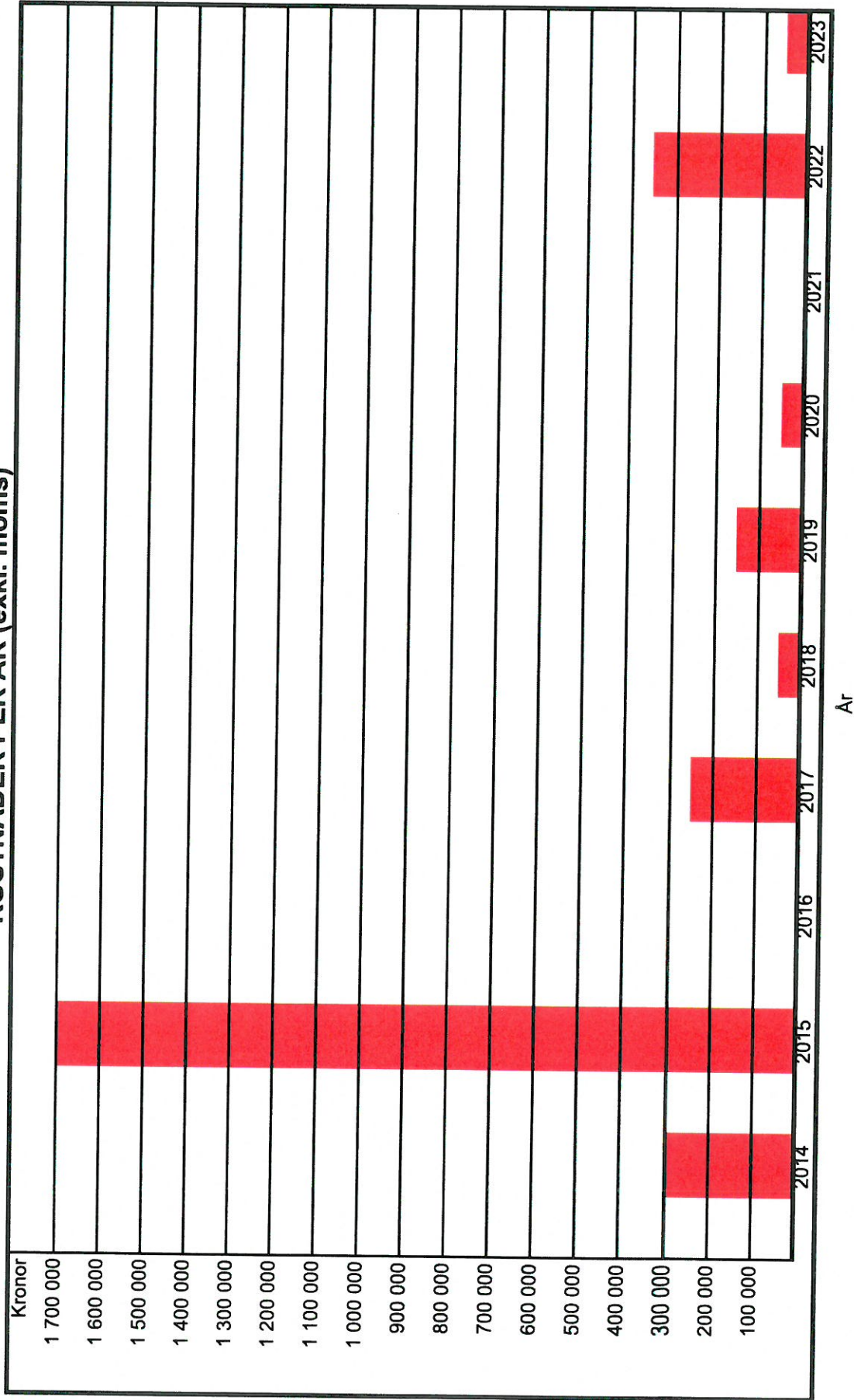
Samtliga kostnader är exkl. moms

Pos	Byggnad	Atgård	Mängd	Enhet	A-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Atgård senast	Norm. livslängd	Förslag atgård	Anmärkning
T1	UTEMILJÖ									
T1.1	Vegetationsytor									
T1.11	Gräsytor									
T1.111	Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	30							
T1.12	Träd, buskar, häckar och rabatter									
T1.121	Träd	Löpande underhåll		st						
T1.122	Buskar	Löpande underhåll		lm						
T1.123	Planteringar rabatter	Löpande underhåll		m ²						
T1.13	Naturmark									
T1.2	Markbeläggningar									
T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt									
T1.211	Marksten	Byte	40	m ²	800					
T1.213	Betongplattor	Omlägg./justering	30	m ²	400					
T1.22	Grusade ytor	Påfyllning	15	m ²	100					
T1.3	Fast utrustning på tomtmark									
T1.310	Utvändiga räcken Stål	Målning/rostskydd	7	m	500	3500		2020	Avser räcken och handledare utv. källartrappor	
T1.315	Trappor utomhus betong	Löpande underhåll	2	omg						
T1.4	Lös utrustning på tomtmark									
T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT									
T2.1	Yttertak, skärmtak od									
	Takbeklädnad - Tegelpannor	Omläggning	1170	m ²	1100	1287000		2015		
	Takbeklädnad - Papp	Rengöring	70	m ²	150	10500		2015	Avser sophus på gård.	
	Vindskivor - Trä	Målning	22	m	300	6600		2020	Avser sophus på gård.	
	Undertak - Takfot	Målning	8	m ²	200	1600		2020	Avser sophus på gård.	
	Takrännor - Hängrännor	Byte	180	m	350	63000		2015		
	Takluckor	Montage	1	st	8000	8000		2015		
	Stosar/Avloppsluftning	Byte	14	st	1250	17500		2015		
	Skorsten - Plåt	Målning	10	st	600	6000		2015		
	Taksäkerhetsdetaljer									
	Gångbrygga	Montage	80	m	1500	120000		2015		
	Räcke - Gångbrygga	Montage	5	m	1000	5000		2015		
	Snöskydd	Montage	170	m	500	85000		2015		

Pos	Byggdelen	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Anmärkning
	Vindsstige	Montage	1	omg	6000	6000		60	2015	
T2.2	Fasader									
T2.21	Fasaddelar & detaljer									
	Skivbeklädnad	Komplettering	1900	m ²	50	95000		40	2014	Uppskattning av åtgärder med kompl. av infästningar
	Put	Renovering	50	m ²	600	30000		30	2015	Avser sockelputs, lagning samt målning
	Trä	Tvättning/Målning	50	m ²	250	12500		10	2020	Avser sophus på gård
	Stuprör - Plåt	Byte	130	m	400	52000		40	2015	Inkl. rensanordning i markplan
	Mosaik	Komplettering	7	omg	500	3500		40	2017	Avser entréers fasad av svart mosaikbeklädnad
T2.22	Balkonger									
	Helgjutten	Ytbehandling	14	st	1500	21000		30	2017	Avser rengöring och strykning med vattenavvisande skikt
T2.23	Fönster & fönsterdörrar									
	Fönster - Trä	Målning	49	luft	1000	49000		10	2017	Avser utv. målning källarfönster
	Fönster - Trä/Alu	Justering/listbyte	410	luft	300	123000		15	2019	
	Fönsterdörrar - Trä/Alu	Justering/listbyte	28	Luft	400	11200		15	2019	
T2.24	Entréer, Dörrar & portar									
	Entréparti - Aluminium	Justering	7	st	1500	10500		15	2017	
T3	BYGGNAD INVÄNDIGT									
T3.2	Gemensamma utrymmen									
	Källare									
	Betonggol	Lagning	1	omg	3000	3000			2014	Avser betongskada vid rensbrunn i södra delen
	Trapphus	Höjning	7	st	2000	14000			2014	Avser höjning av övre del ränne vid vindsplan
	Trappräcke									
T4	VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM									
T4.1	VA-, Värme, fjärrkylinät									
	Vatten & Avlopp (VA)	Rengöring/filmning	200	lm	80	16000		30	2018	
	Dräneringsledning									
T4.6	Värmesystem									
	Fjärrvärme central kompl.	Byte	1	st	350000	350000	1996	25	2022	
	Stamreglerventiler	Byte	20	par	6000	120000		30	2017	Antagen mängd
	Injustering värmesystem	Beräkning/justering	1	omg	20000	20000		15	2017	Efter byte till reglerbara ventiler på stamledningar

Pos	Byggnad	Atgård	Mängd	Enhet	A-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Atgårdat senast	Norm. livslängd	Förslag atgårdår	Anmärkning
T4.7	Luftbehandlingssystem									
T5	ELSYSTEM									
T5.1	Elkraftsystem									
	Belysning inomhus									
	Källare	Kompl. Doslock mm	1	omg	3000	3000		60	2014	
	Vind	Armaturer	15	st	1500	22500		60	2015	Komplettering vid renovering yttertak.
	Belysning utomhus									
	Fasad, port - Enkel	Atermontage	1	st	1000	1000		20	2014	Avser belysning ovan entré norr
T7	TRANSPORTSYSTEM									
T7.82	Tvättstugsinstallationer									
	Tvättmaskin	Byte	1	st	31000	31000	1997	12	2014	
	Tvättmaskin	Byte	2	st	31000	62000	2002	12	2014	
	Tvättmaskin	Byte	1	st	31000	31000	2006	12	2018	
	Torktumlare	Byte	2	st	25000	50000	95/00	12	2014	
	Torkskåp - Större	Byte	2	st	24000	48000	2011?	12	2023	
A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar									
376	OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	1	hus	24000	24000	2004	9	2014	Obs. Skulle varit utförd 2013
376	OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	1	hus	24000	24000	2014	6	2020	Ny intervall år vart 6:e år

KOSTNADER PER AR (exkl. moms)



KOSTNADER PER BYGGDEL

Byggdel	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Utrustning på gård mm										
Målning räcke mm utv trappa							3 500			
Rengöring mm dränering					16 000					
Yttertak										
Omläggning av yttertak m.m.		1 608 000								
Fasader										
Målning träfasad sophus på gård							20 700			
Översyn, kompl. infästingar fasadskivor	95 000									
Renovering sockelputs		30 000								
Komplettering mosaikfasad				3 500						
Nya stuprör inkl rensanordning		52 000								
Balkonger										
Ny vattenavvisande ybeläggning				21 000						
Fönster, dörrar										
Underhållsmålning källarfönster				49 000						
Byte lister mm fönster				10 500		134 200				
Justering entrépartier av aluminium										
Gemensamma utrymmen										
Lagning källargolv vid rensbrunn	3 000									
Höjning räcke vindsplan	14 000									
Värme o sanitet										
Byte fjärrvärmecentral									350 000	
Nya stamventiler mm värmeanl.										
Byte radiatorer o ledningar				140 000						
Elsystem										
Nya belysning vind		22 500								
Komplettering el div.	4 000									
Tvättstugetrustning	143 000				31 000					48 000
Myndighetsbesiktning										
OVK	24 000						24 000			
SUMMA	283 000	1 712 500	0	224 000	47 000	134 200	48 200	0	350 000	48 000