



UNDERHÅLLSPLAN

Steninge anläggningssamfällighet
Stockholm, Märsta

2013-09-24

www.rejalbyggkonsult.se

© Rejäl Byggkonsult AB 2013

rejäl
BYGGKONSULT AB

ENKELT OCH TYDLIGT

En kort sammanfattning av underhållsplanens resultat

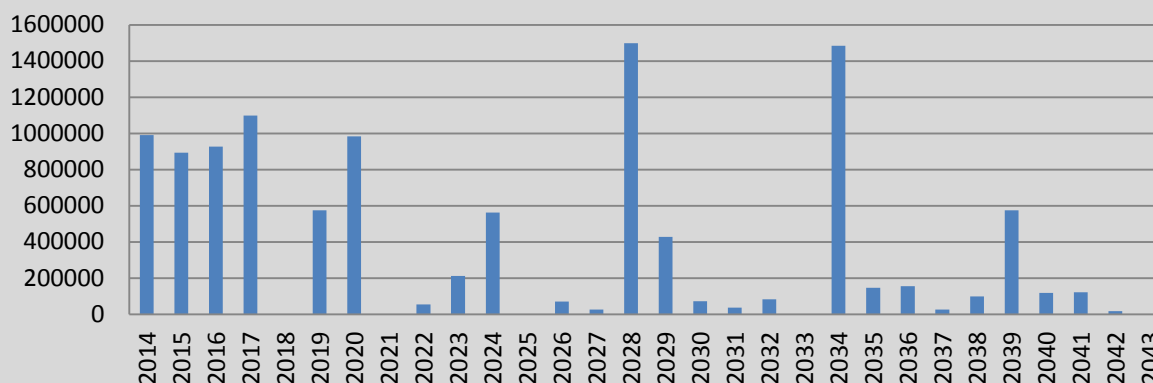
Anläggningen har ett betydande underhållsbehov. Genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och en ekonomiskt fördelaktig förvaltning säkerställas.

Prioriterade åtgärder



Igenläggning rabatter och byte betongplattor
Byte ståldörrar
Tvätt och impregnering betongelement garage

Kostnader för underhåll



Avsättning till fond för underhåll

Nuvarande årlig avsättning: **30 000 kr/år**

Minsta rekommenderade årlig avsättning **290 000 kr/år**

INNEHÅLL

INLEDNING	1
OMRÅDET.....	5
SITUATIONSPLAN.....	6
BESIKTNINGSRAPPORT	7
UNDERHÅLLSBEHOV	23
UNDERHÅLLSPLAN	25
AVSÄTTNINGSSANALYS	29
NYCKELTAL.....	30
DATABAS.....	31
FÖRUTSÄTTNINGAR	34

INLEDNING



Denna underhållsplan beskriver det nuvarande och kommande underhållsbehovet för Steninge anläggningssamfällighet i Märsta. Med planens hjälp kan området skick säkerställas genom rätt åtgärd i rätt tid och med därför avsatta medel.

UPPDRAGET

Rejäl Byggkonsult AB har fått i uppdrag att upprätta en underhållsplan för föreningen. Den beskriver det underhåll som behövs för att vidmakthålla områdets standard och kvalitet. Redovisningen omfattar i första hand de närmaste tio åren.

VAD ÄR EN UNDERHÅLLSPLAN?

Föreningens främsta uppgift är att förvalta det område som den äger. Underhållsplanen är ett utmärkt hjälpmedel för detta. Den beskriver vad som behöver göras med egendomen, när det ska ske och vad det kostar.

PLANENS SYFTE

- Effektivisera den långsiktiga förvaltningen.
- Spara pengar genom minskad risk för akut underhåll samt genom samordning av stora underhållsåtgärder.
- Vara förberedd på kommande underhållskostnader.
- Kunna jämna ut kostnaderna över en lång period.
- Känna till årligt avsättningsbehov.
- Skapa en riktig självkostnad över långa tidsperioder.
- Kunna följa upp och vid behov omprioritera åtgärder.
- Underlätta revisorernas bedömning om storleken på fonderade medel och avsättningar räcker till för att underhålla området.
- Höja kreditvärdigheten.
- Höja fastighetens värde.



VEM HAR NYTTA AV PLANEN?

- **Styrelsen** - Arbetsredskap för den långsiktiga planeringen.
- **Förvaltaren** - Kom-ihåg-lista och mängdförteckning.
- **Ekonom** - Analysmaterial för finansieringsstrategi.
- **Revisor** - Avstämningsmaterial för kontroll av föreningens status.
- **Lägenhetsspekulanten** - Information om framtida underhållsåtgärder.
- **Kreditgivaren** - Underlag för kreditbedömning.

PLANENS INNEHÅLL

Det finns flera olika slags underhåll som är aktuella när underhåll för hus ska beskrivas. De är vanligtvis:

- Planerat underhåll
- Löpande underhåll
- Periodiskt underhåll
- Yttre underhåll
- Inre underhåll
- Akut underhåll
- Förebyggande underhåll
- Eftersatt underhåll

Istället för att fördjupa sig i denna indelning med risk för att krångla till det, beskriver vi underhållsplanens innehåll betydligt enklare:

> 1 år

Alla åtgärder med mer än ett års livslängd tas med. Exempel: Målning fasadpanel som kan behöva ske vart sjätte år. Enkelt och tydligt.

LIVSLÄNGD

Livslängden på en underhållsåtgärd, eller intervallet 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.

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Grunden för underhållsplanen utgörs av besiktningen. Denna skedde under september månad 2013. 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 periodiskt underhåll (yttre fond). Därigenom kan rätt avsättningsnivå studeras och bestämmas.

KOSTNADER OCH GENOMFÖRANDE

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.

Vi kan inte 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 tillgång på material, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål. 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.

UPPDATERING

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 går 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 avtal för årlig uppdatering av underhållsplanen. Om ni är intresserade av ett sådant är ni välkomna att kontakta oss!

OMRÅDET



Föreningsnamn: Steninge anläggningssamfällighet

Adress: Rymdgatan 69, Märsta

Fastighetsbeteckning: Steninge 8:2; 8:3- 8:88

Antal hushåll: 108 st

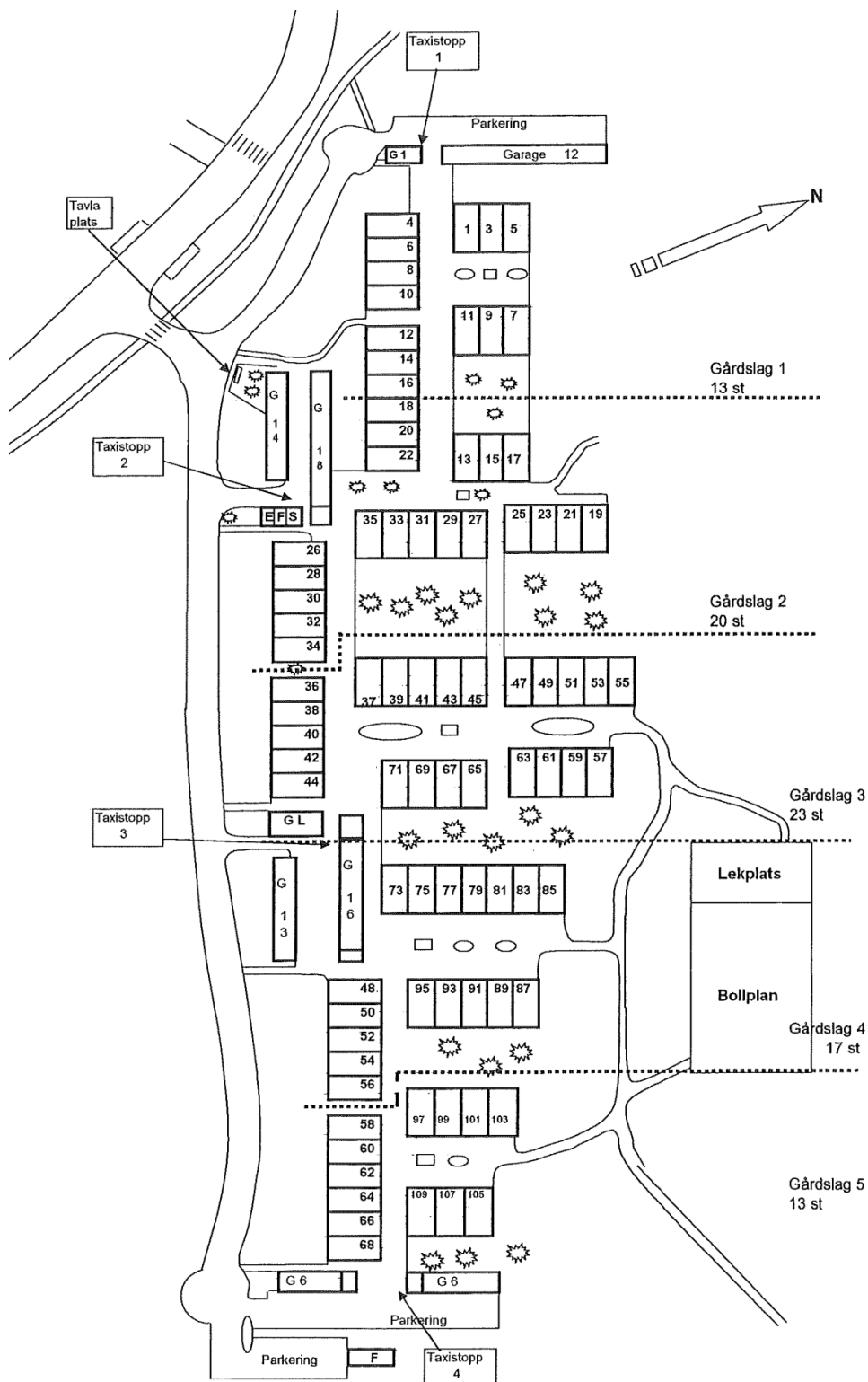
Total boyta hushåll: 12960 m²

Antal lokaler: 1 st

Total lokalyta: 60 m²

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor, kör-, gång- och cykelvägar, ledningar och anordningar för spill- och dagvatten samt soprum. Samfällighetens byggnader utgörs av en gemensamhetslokal och 86 st parkeringsplatser i garage samt 50 st gästparkeringsplatser.

SITUATIONSPLAN



BESIKTNINGSRAPPORT



Besiktningsrapporten beskriver området skick uppdelat på fastighetens olika delar. Gjorda iakttagelser redovisas enkelt och tydligt med ord och bild. En fullständig redogörelse över åtgärderna återfinns i databasen i nästkommande kapitel.

MARK

P-PLATSER



Parkeringsytornas asfalt är i gott skick trots sin ålder. Det vittnar om ett bra underarbete med ordentliga bärlager som packats väl. Då får beläggningen fint stöd och blir därmed långlivad. En omasfaltering bedöms behövas om sju år.

Innan dess målas parkeringsplatsernas linjer. De är så slitna att man nu bara kan ana en linje här och där.



Parkeringarnas stolpbelysningar är gamla och slitna. Belysningsvärdet är troligtvis inte så högt, vilket också bekräftas av de kompletterande strålkastare som satt upp.



Marktrappan vid den västra parkeringsplatsen är mycket sliten. Med sina sneda steg, uppstickande kanter och avsaknad av räcke utgör den en säkerhetsrisk som bör åtgärdas omgående med tanke på fastighetsägarens ansvar vid en fallolycka. Om den inte används kan ett alternativ vara att helt enkelt ta bort den samt återställa till naturmark.

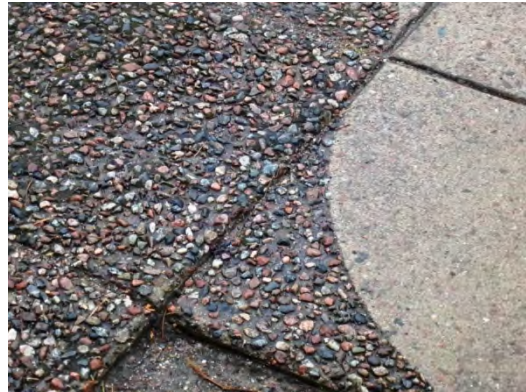


Trappstegen bakom garage G1 är också en säkerhetsrisk. De är utslitna och ligger fel. Här behöver byte ske.



Stödmuren vid garage G14 har börjat ge sig. Om tio år kan bytesbehov föreligga.

GÅRDAR



Betongplattorna som utgör beläggning på området gårdar, har stått sig ganska bra med tanke på de hela fyrtio år som gått sedan de lades. Det tyder på ett gott underarbete, precis som för asfalten på parkeringarna. Nu har sätningarna dock bildat svackor och kanter på ganska många ställen. Det bildar kvarstående vattenpölar respektive snubbelkanter som irriterar.

Även om valet av mönster på plattorna i sig inte har någon teknisk betydelse får man kanske ändå tillstå att betongplattor med frilagd sten inte hör till nutidens storsäljare.



På vissa ställen har plattorna glidit isär. Alla dessa olika aspekter gällande plattsättningens status bildar sammantaget underlag för bedömningen när plattorna är dags att byta.



Den anledning som kanske ändå väger tyngst till varför plattorna behöver läggas om inom ganska snar framtid, är nog ändå alla de smala rabatter som löper längs husens fasader och gångarna. De är mestadels i dåligt skick. Kantstöden har satt sig och lutar.



Ogräset frodas på alla de ställen som inte entusiastiska medlemmar har tagit i eget intresse att sköta ytorna, och de ställena är många tyvärr. Detta ser inte alls bra ut och drar effektivt ner områdets exteriör mer än vad det förtjänar.



Utöver den rent estetiska nackdelen med nuvarande vanvård är det faktum att husen blir svåra att sköta med all vegetation som står ända inpå fasaderna.

På grund av rabatternas dåliga skick, funktion och det faktum att de inte kan skötas i tillräcklig omfattning, bör de tas bort. Vi rekommenderar därför att de läggs igen och att en helt ny platsättning görs som även täcker de gamla rabatterna.



Gårdarnas sandlådor är välbesökta. Leksanden i dem bör bytas med max tre års intervall för att inte bakteriefloran till slut ska nå en koncentration som blir osund för barnen.



Brunnarna på gårdarna är ganska få till antalet, men avrinningen verkar ändå fungera tillfredsställande. Vid besiktningen var regnet stundom rikligt, men utan att några större ytor ansamlade nederbörden. Enligt uppgift från föreningens representant föreligger inga ledningsproblem med dagvattennätet. Därmed behöver ingen spolning med regelbundna intervall sättas in. En slamsugning av brunnarna bör ändå sättas in rutinmässigt i underhållsplanen som en förebyggande åtgärd, så att inte systemet riskerar att sättas igen.



Stolpbelysningarna på gårdarna är bytta. De är i gott skick och kan fungera i flera år än. Man kan kanske ställa sig lite frågande till de olika typerna av armaturer som valts, eftersom de medför fler förvaltningsaspekter än en typ. Om föreningen inte ser någon nackdel i olika funktion, belysningsvärde, reservdelshållning och skötsel är det ju dock inget problem.

LEKPLATS



I en vacker sänka jämte bostadshusen ligger områdets lekplats. Ytorna är slitna. Asfalteringen behöver läggas om och på grusplanen har naturen börjat göra sitt återtåg. En ljusglimt är att ytorna runt lekutrustningen fått nytt grus som falldämpning.



Lekutrustningen har stort målningsbehov och är överlag tämligen nedgången. Om inte alltför snar framtid erfordras byte av utrustningen. En viktig aspekt i sammanhanget är säkerhetsbesiktning av lekplatsen som bör utföras som en försäkring för barnens väl och ve, men samtidigt en avlastning av det ansvar som åvilar styrelsen i händelse av en olycka.



Gungställningen är rostig och gungorna lyser med sin frånvaro.



Belysningen är av den på sjuttitalet så populära UFO-looken som kanske inte längre vare sig ger så mycket ljus eller estetiskt välbefinnande som när den var ny för fyrtio år sedan.



Nätstängslet runt bollplanen börjar ge sig och är därför i behov av lite omvårdnad.

UTRUSTNING



Cykelställ, soffor , sandlådor och papperskorgar är lösa tillbehör. De ingår därmed inte i fastighetens underhållsplan.



Staketen i området hör till de boendes ansvar att underhålla. De är därför inte med i denna underhållsplan.

BYGGNADER

GARAGE, SOPRUM OCH CYKELRUM



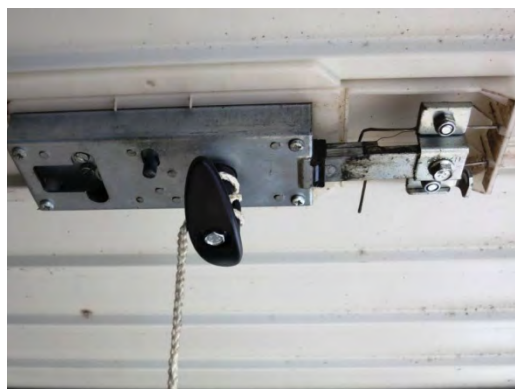
Garagens fasader består av betongelement med yta av sten. Elementen har klarat sig bra genom åren. Betongskadorna är få och sprickbildningar lyser med sin frånvaro. Dock är ytan mycket smutsig. Den skulle få ny lyster och en betydligt fräschare exteriör med en högtryckstvätt och ett mildt rengöringsmedel. Efter tvätten, då elementen torkat ordentligt, rekommenderas även en impregnering. Det är en bra förebyggande åtgärd som hindrar fukt att tränga in i betongen och orsaka skador. På så vis har chanserna ökat för att elementen ska hålla sig fina en lång tid framöver.



Portarna är i fint skick. De byttes för tio år sedan. Utsidans färgskikt är än så länge opåverkat, men man måste räkna med att målningsbehov kommer att uppstå ungefär tio år.



Portarna är så kallad vipportar där öppningen assisteras av fjäderpaket på båda sidor om porten. Tack vare att de är uppdelade på flera mindre fjädrar samt försedda med skyddande fodral har risken för olyckor vid fjäderbrott kunnat undanröjas.



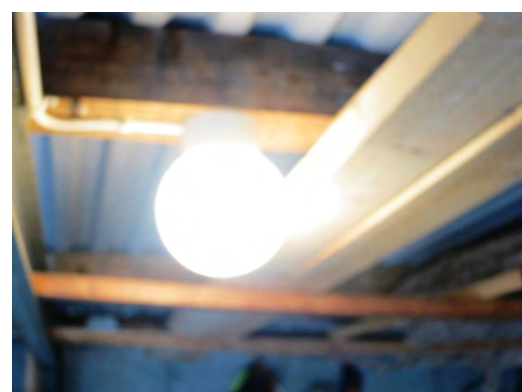
Portarnas låsmekanism fungerar enligt uppgift från föreningens representant väl och inga frekventa klagomål finns på trilskande lås och öppningshandtag.



Garagens tak består av profilerad stålplåt. Skicket är slitet. Man kan räkna med en återstående livslängd om max 15 år. Undersidan saknar kondensskydd, vilket får vattnet att rinna ner på takbjälkarna som synes på bilden. Några klagomål på dropp ner på bilarna har dock inte inkommit enligt föreningen, vilket gör att åtgärden kan vänta. Troligtvis suger träbjälkarna upp kondensvattnet innan vattnet hinner droppa av bjälken.



Garagets innergolv består av asfalt. Skicket är bra. Inga större gropigheter eller sprickor kunde noteras, varför en omläggning underöverskådlig framtid inte kommer att behövas.



Garagens elektriska utrustning är uppdaterad invändigt med moderna motorvärmare-uttag. Belysningen är dock tämligen knapp, varför vi rekommenderar en komplettering med belysning vid varje bilplats, istället för nuvarande varannan plats.



Garagens utvändiga belysning är sliten och gammal. Byte föreslås år 2016.



Soprummens ståldörrar och cykelrummens träportar är i dåligt skick. När man byter är det en god idé att satsa på underhållsfria och slagtåliga material. Ståldörrarna beställs givetvis varmförzinkade och portarna i aluminium med durkplåtsyta. På så vis klarar de slag och törnar utan att ens behöva målas. I längden blir på så vis en sådan port det billigaste alternativet.

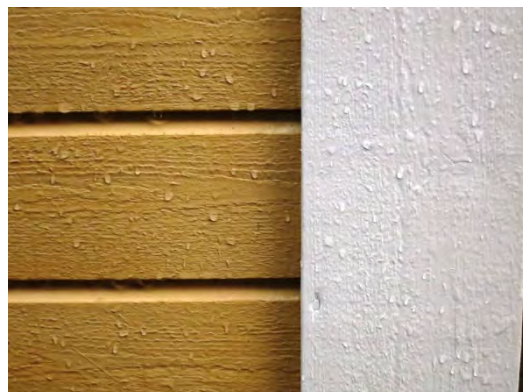


Soprummens betonggolv är obehandlade. För att förenkla avtvättning och minska oönskad odör rekommenderas en dammbindning av betongen. Det minskar betongens uppsugning av avfallsvätskor samt betongens naturliga dammbildning.



Belysningarna är uppdaterade och försedda med moderna ljuskällor som ger ett bra ljus i utrymmet. Ventilationen är enkel men effektiv. Ett rör rakt genom taket. Mer behövs inte här.

FÖRENINGSHUS



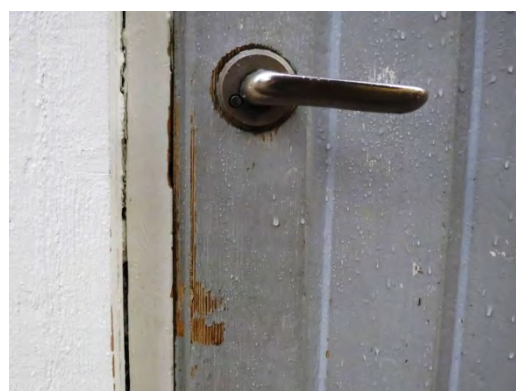
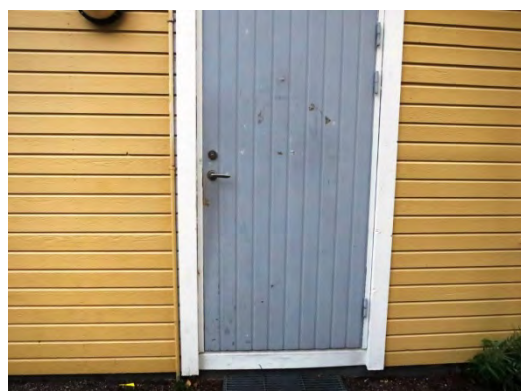
Träfasaderna hörande till föreningens samlingslokaler är i gott skick. Den målade ytan stöter bort väta och får vattnet att pärla sig på ytan.



Fönstren är också fina. De verkar ha ett yngre ursprung än byggnaden i övrigt. Målning vart åttonde år tillsammans med fasadpanelen gör att de kommer stå sig länge.



Betongsockelns färgskikt är mycket slitet. Här rekommenderas en målning med silikatfärg. Denna färg är långlivad och flagar inte av.



Dörrarna är ganska slitna. De håller bort mot 15 år till förutsatt att de målas.

FÖRRÅD



Fastighetsförrådets fasader är i gott skick. Panelen har litet målningsbehov i nuläget. Dock verkar man ha glömt av de vita knutarna som verkligen behöver färg så snart som möjligt.



Husets träport är mycket sliten. Ett byte rekommenderas nästa år. Likt cykelrummen väljs då helst en underhållsfri variant av aluminium och stål.

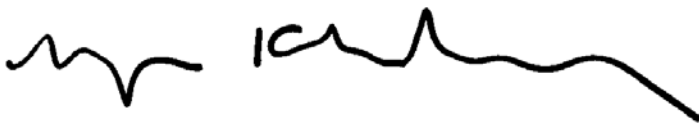


Husets takplåt är i gott skick medan takkantens krönplåt har ett stort målningsbehov.

SAMMANFATTNING

Anläggningen har ett betydande underhållsbehov. Med denna underhållsplan som grund underlättas fortsatt underhållsarbete.

REJÄL BYGGKONSULT AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Magnus Klintenberg', with a stylized, flowing script.

Magnus Klintenberg

UNDERHÅLLSBEHOV



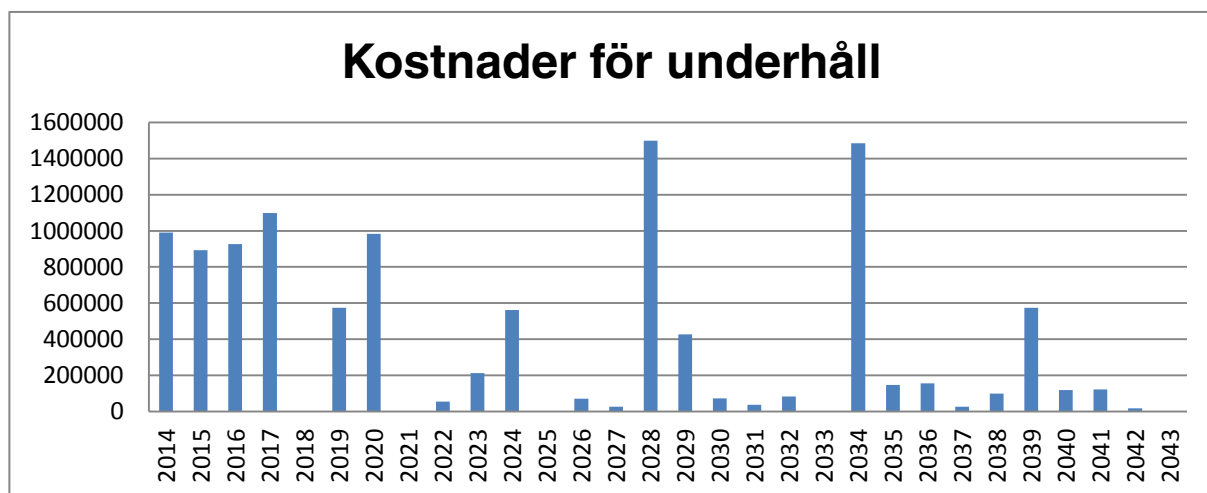
X = Aktuellt eller eftersatt underhåll.

AKTUELLT UNDERHÅLLSBEHOV		
MARK		
X Byte betongplattor gård		2 670 000
X Beskrining prydnadsträd gård		10 000
X Slamsugning brunnar gård		6 000
X Omläggning marktrappa garage 1		50 000
X Byte räcke marktrappa garage 1		20 000
X Linjemålning p-platser		30 000
X Byte trappsteg p-plats 1		8 000
X Byte stolpbelysning p-platser		35 000
X Byte leksand i sandlådor		45 000
X Reparation nätstängsel lekpark		4 000
X Byte stolpbelysning lekpark		40 000
X Justering och pågrusning bollplan lekpark		70 000
X Målning lekutrustning lekpark		10 000
X Komplettering gungor lekpark		17 000

BYGGNADER	
X Tvätt och impregnering betongelement garage	90 000
X Byte ståldörrar soprum	130 000
X Dammbindning golv soprum	8 000
X Byte slagport i trä cykelrum till alu	125 000
X Dammbindning golv cykelrum	15 000
X Målning betongsockel föreningslokal	3 000
X Målning trädörr föreningslokal	3 000
X Målning väggar föreningslokal	30 000
X Byte skåp i pentry föreningslokal	20 000
X Byte elradiatorer föreningslokal	17 000
X Byte till färre belysning föreningslokal	40 000
X Målning detaljer träpanel förråd	7 000
X Byte slagport trä till alu. Förråd	30 000
X Målning krönplåt förråd	5 000
	3 538 000

Fastighetens aktuella underhållsbehov är **drygt 3,5 miljoner kronor**. Detta är både praktiskt och ekonomiskt orimligt att genomföra direkt, utan måste spridas ut under de närmaste åren. Följande prioritering och uppdelning i projekt föreslås därför i denna underhållsplan:

UNDERHÅLLSPÄN



X = Aktuellt eller eftersatt underhåll

2014		
X	Beskärning prydnadsträd gård	10 000
X	Slamsugning brunnar gård	6 000
X	Omläggning marktrappa garage 1	50 000
X	Byte räcke marktrappa garage 1	20 000
X	Linjemålning p-platser	30 000
X	Byte trappsteg p-plats 1	8 000

X Byte stolpbelysning p-platser	35 000
X Byte leksand i sandlådor	45 000
X Reparation nätstängsel lekpark	4 000
X Byte stolpbelysning lekpark	40 000
X Justering och pågrusning bollplan lekpark	70 000
X Målning lekutrustning lekpark	10 000
X Komplettering gungor lekpark	17 000
X Tvätt och impregnering betongelement garage	90 000
X Byte ståldörrar soprum	130 000
X Byte slagport i trä cykelrum till alu	125 000
X Dammbindning golv soprum	8 000
X Dammbindning golv cykelrum	15 000
X Målning betongsockel föreningslokal	3 500
X Målning trädörr föreningslokal	3 000
X Målning väggar föreningslokal	30 000
X Byte skåp i pentry föreningslokal	20 000
X Byte elradiatorer föreningslokal	17 000
X Byte till färre belysning föreningslokal	40 000
X Målning detaljer träpanel förråd	7 000
X Byte slagport trä till alu. Förråd	30 000
X Målning krönplåt förråd	5 000
	868 500

2015

X Byte betongplattor gård etapp 1	890 000
	890 000

2016

X Byte betongplattor gård etapp 2	890 000
Byte belysning garage	35 000
	925 000

2017	
X Byte betongplattor gård etapp 3	890 000
Beskärning prydnadsträd gård	10 000
Byte leksand i sandlådor	45 000
Omläggning grus vid lekutrustning lekpark	15 000
Asfaltering landhockeyplan lekpark	55 000
Linjemålning landhockeyplan lekpark	8 000
Målning träpanel föreningslokal	35 000
Målning träfönster föreningslokal	10 000
Målning träpanel inkl detaljer förråd	17 000
Målning plåtdörr förråd	1 500
	1 086 500

2018	
Inga åtgärder	0
	0

2019	
Slamsugning brunnar gård	6 000
Justering och pågrusning bollplan lekpark	170 000
Målning lekutrustning lekpark	10 000
Byte lekutrustning lekpark	360 000
Dammbindning golv soprum	8 000
Dammbindning golv cykelrum	15 000
	569 000

2020	
Beskärning prydnadsträd gård	10 000
Omläggning asfalt p-platser	350 000
Byte betongkantstöd p-platser	115 000
Byte leksand i sandlådor	45 000
Byte stor orienteringstavla infart	6 000
Byte nätstängsel lekpark	70 000
Byte trästaket lekpark	25 000
Byte dubbel gallergrind lekpark	20 000
Målning krönplåt garage	155 000
Byte orienteringstavlur garage	8 000
Byte belysning garageplatser	120 000
Byte belysning soprum	15 000
Byte belysning cykelrum	23 000
Målning trädörr föreningslokal	3 000
Målning krönplåt förråd	5 000
	970 000

2021	
Inga åtgärder	0
	0

2022	
Linjemålning p-platser	30 000
Omläggning grus vid lekutrustning lekpark	15 000
Byte hängrännor föreningslokal	8 000
	53 000

2023	
Beskärning prydnadsträd gård	10 000
Byte stödmur vid stor infotavla	75 000
Byte leksand i sandlådor	45 000
Målning träpanel föreningslokal	35 000
Målning träfönster föreningslokal	10 000
Byte belysning föreningslokal	17 000
Målning träpanel inkl detaljer förråd	17 000
Målning plåtdörr förråd	1 500
	210 500

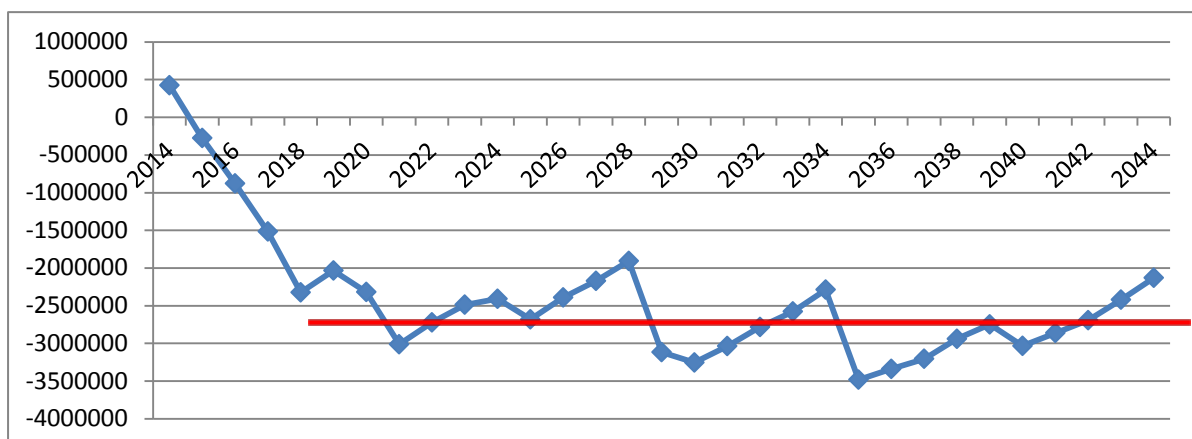
Prognos	
2024	562 206
2025	0
2026	70 006
2027	25 875
2028	1 499 313
2029	427 513
2030	71 875
2031	37 375
2032	83 806
2033	0
2034	1 484 363
2035	147 631
2036	155 250
2037	25 875
2038	98 756
2039	574 569
2040	117 875
2041	121 756
2042	17 250
2043	0

AVSÄTTNINGSANALYS

Minsta rekommenderade avsättning:

290 000 kr per år

22 kr per år o kvm lghyta



Eftersom fastighetens aktuella underhåll är stort och tar några år att bygga bort, är det inte rimligt att det är med i dimensioneringen av avsättningsnivån. Om man därför utgår ifrån år 2019, blir trendlinjen med rekommenderad avsättning horisontell. Det betyder att man framöver sparar i samma takt som anläggningen slits.

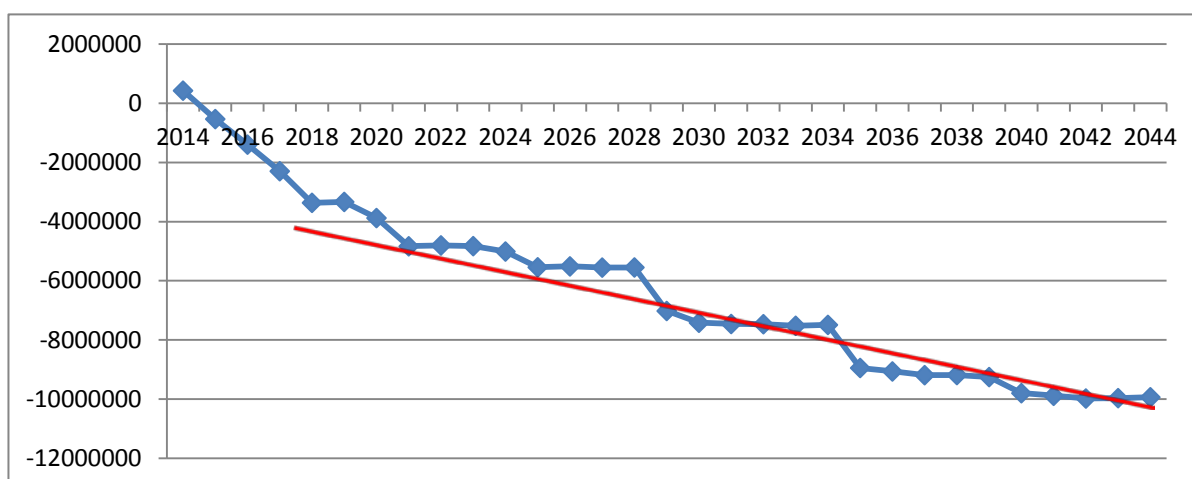
Nuvarande behållning i fond:

424 000 kr

Nuvarande avsättning är:

30 000 kr per år

2 kr per år o kvm lghyta



Nuvarande avsättning medför att fastighetens goda bestånd äventyras, eftersom slitaget är långt högre än sparandet.

NYCKELTAL

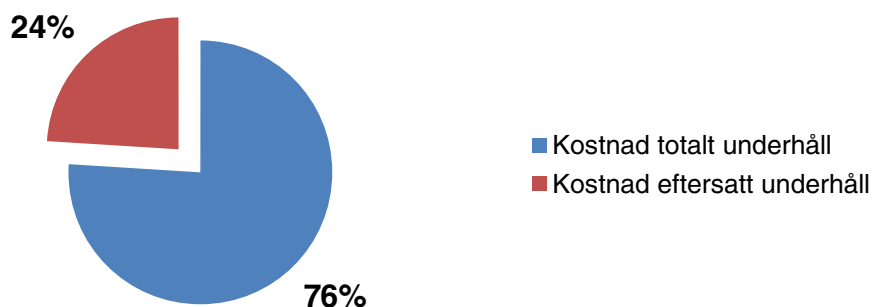
Kostnad planerat underhåll i snitt per år	2014-2028	2029-2043	2014-2043
Totalt	521 993	224 260	373 127
Per kvm	40	17	29
Per hushåll	4833	2076	3455

Kostnad eftersatt underhåll

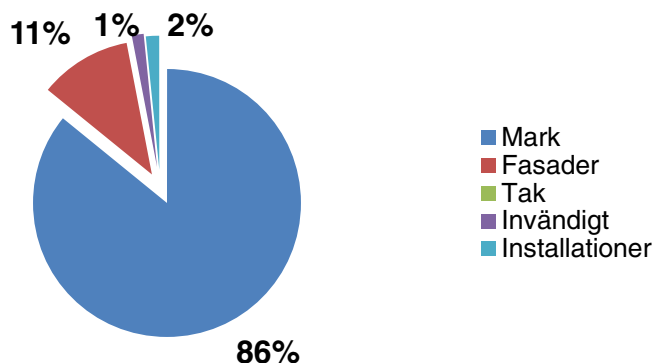
Totalt	3 538 000
Per kvadratmeter	273
Per hushåll	32759

Andel eftersatt underhåll av totalt underhåll

Kostnad totalt underhåll	11 193 794
Kostnad eftersatt underhåll	3 538 000
Andel eftersatt underhåll av totalt underhåll	24%
Rekommenderat värde	Under 20%



Kostnad eftersatt underhåll per byggdel	Kostnad	Andel
Mark	3 038 000	86%
Fasader	393 000	11%
Tak	0	0%
Invändigt	50 000	1%
Installationer	57 000	2%



DATABAS



X = Aktuellt eller eftersatt underhåll

MARK

- X Byte betongplattor gård
- X Byte betongplattor gård
- X Byte betongplattor gård
- Byte stolpbelysning dubbla gård
- Byte vägbom gård
- X Beskrining prydnadsträd gård
- X Slamsugning brunnar gård
- X Omläggning marktrappa garage 1
- X Byte räcke marktrappa garage 1
- Omläggning asfalt p-platser
- X Linjemålning p-platser
- Byte betongkantstöd p-platser
- X Byte trappsteg p-plats 1
- Byte nätstängsel p-plats 1
- X Byte stolpbelysning p-platser
- Byte stödmur vid stor infotavla
- X Byte leksand i sandlådor
- Byte stor orienteringstavla infart

Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
2015	40	74	900	m2	690	892 688
2016	40	74	900	m2	690	892 688
2017	40	74	900	m2	690	892 688
2034	30	4	11	st	6 000	94 875
2029	25		4	st	7 000	40 250
2014	3		15	st	500	10 781
2014	5		6	st	700	6 038
2014	15		1	st	35 000	50 313
2014	20		20	m1	700	20 125
2020	35	74	1400	m2	175	352 188
2014	8		50	st	400	28 750
2020	25		200	m1	400	115 000
2014	20		2	st	3 000	8 625
2030	30		8	m1	600	6 900
2014	30		6	st	4 000	34 500
2023	50	74	17	m2	3 000	73 313
2014	3		110	m2	300	47 438
2020	20		1	st	4 000	5 750

LEKPARK

- X Reparation nätstängsel lekpark
- Byte nätstängsel lekpark
- Byte trästaket lekpark
- X Byte stolpelysning lekpark
- Byte dubbel gallergrind lekpark
- Omläggning grus vid lekutrustning lekpark
- X Justering och pågrusning bollplan lekpark
- X Målning lekutrustning lekpark
- Byte lekutrustning lekpark
- X Komplettering gungor lekpark
- Asfaltering landhockeyplan lekpark
- Linjemålning landhockeyplan lekpark

GARAGE

FASADER

- X Tvätt och impregnering betongelement garage
- Målning garageportar
- Byte garageportar
- Målning krönplåt garage
- Byte krönplåt garage
- Byte belysning garage
- Byte orienteringstavlor garage
- X Byte ståldörrar soprum
- X Byte slagport i trä cykelrum till alu

TAK

- Byte profilerat plåttak garage

INVÄNDIGT

- Byte belysning garageplatser
- X Dammbindning golv soprum
- Byte belysning soprum
- X Dammbindning golv cykelrum
- Byte belysning cykelrum

Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
2014			1	st	3 000	4 313
2020	30		80	m1	600	69 000
2020	15		60	m1	300	25 875
2014	30		7	st	4 000	40 250
2020	30		1	st	15 000	21 563
2017	5	12	150	m2	80	17 250
2014	5		1500	m2	40	72 500
2014	5		1	st	8 000	11 500
2019	20		1	st	250 000	359 375
2014			3	st	4 000	17 250
2017	30		200	m2	200	57 500
2017	10		1	st	6 000	8 625
2014	10		805	m2	80	92 575
2024			86	st	1 500	185 438
2034	30	4	86	st	8 000	989 000
2020	8		600	m1	180	155 250
2028	40		600	m1	300	258 750
2016	30		6	st	4 000	34 500
2020	20		6	st	1 000	8 625
2014	40	74	6	st	15 000	129 375
2014	30	74	4	st	22 000	126 500
2028	40		1510	m2	500	1 085 313
2020	30		43	st	2 000	123 625
2014	5		55	m2	100	7 906
2020	30		6	st	2 000	17 250
2014	5		120	m2	100	17 250
2020	30		8	st	2 000	23 000

FÖRENINGSLOKAL

FASADER

- Målning träpanel föreningslokal
- X Målning betongsockel föreningslokal
- Målning träfönster föreningslokal
- Byte träfönster till alu. föreningslokal
- X Målning trädörr föreningslokal
- Byte trädörr till alu. Föreningslokal
- Byte hängrännor föreningslokal
- Byte stuprör föreningslokal
- Byte belysning föreningslokal

TAK

- Byte takduk föreningslokal

INVÄNDIGT

- X Målning väggar föreningslokal
- X Byte skåp i pentry föreningslokal
- Byte linoleum-/plastmatta föreningslokal
- X Byte elradiatorer föreningslokal
- X Byte till färre belysning föreningslokal

FÖRRÅD

FASAD

- X Målning detaljer träpanel förråd
- X Målning träpanel inkl detaljer förråd
- Målning plåtdörr förråd
- X Byte slagport trä till alu. Förråd
- X Målning krönplåt förråd

TAK

- Byte plåttak

Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
2017	6		120	m2	200	34 500
2014	12		12	m2	200	3 450
2017	6		9	st	800	10 350
2040	50		9	st	8 000	103 500
2014	6		2	st	1 000	2 875
2030	40		2	st	12 000	34 500
2022	30		15	m1	400	8 625
2030	30		3	m1	400	1 725
2023	30		4	st	3 000	17 250
2031	25		65	m2	400	37 375
2014	10		110	m2	200	31 625
2014			1	st	15 000	21 563
2024	30		65	m2	400	37 375
2014	20		8	st	1 500	17 250
2014	30		15	st	2 000	43 125
2014			32	m1	150	6 900
2017	6		60	m2	200	17 250
2017	6		1	st	1 000	1 438
2014			1	st	22 000	31 625
2014	6		19	m1	200	5 463
2034	40		21	m2	500	15 094

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planen startar 2014-01-01 och omfattar:

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

Priserna i planen är inklusive moms och 15% byggherrekostnader. Priserna är ungefärliga och ska ses som en vägledning. För att hålla kostnadsnivån aktuell och med jämna intervall kunna stämma av underhållsarbetet gör man skäl i att årligen uppdatera planen.

En del underhållsåtgärder kan vara subventionerade. Hänsyn har inte tagits till detta eftersom reglerna ständigt ändras. Glöm inte att kontrollera hur fallet är inför alla åtgärder av större art!

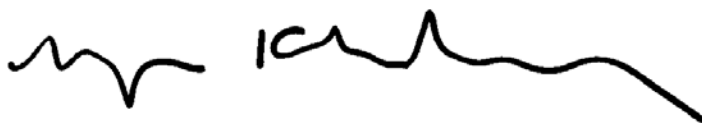
Budgetarbetet

I samband med budgetarbetet varje år görs en bedömning hur kommande underhåll ska finansieras om pengarna i fonden inte räcker till. Avsättningsnivån utöver den nivå som rekommenderas styrs då av omständigheter som avgör om man ska spara eller låna till kommande åtgärder.

Faktorer som spelar in är exempelvis:

- Låneregler för ombyggnad och reparation
- Inflationsläget
- Ränteläget
- Kostnadsutveckling i arbetskraft och material
- Styrelsens strategi avseende avgiftshöjningar. Enstaka kraftiga höjningar eller en gradvis och jämn upptrappning.

REJÄL BYGGKONSULT AB



Magnus Klintonberg

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

Mäster Samuelsg 60, 8tr
111 21 Stockholm
Tel: 08 - 505 167 55
info@rejalbyggkonsult.se

Göteborg

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

www.rejalbyggkonsult.se

© Rejäl Byggkonsult AB 2013