



# UNDERHÅLLSPLAN

Sörgårdens samfällighetsförening  
Spånga

**2021-11-08**

© Sustend AB 2021

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

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

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

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| <b>TELEFON:</b> | 010 - 175 69 09 |
| <b>EPOST:</b>   | Info@sustend.se |
| <b>WEBB:</b>    | www.sustend.se  |

# UNDERHÅLLSPLANEN ÄR BARA BÖRJAN!

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

Sustend AB är sedan 2020 en del av Bredablickgruppen. Vårt nära samarbete med Bredablick Förvaltning möjliggör att ni via oss kan få hjälp med i stort sett allt ni kan behöva för att ta hand om er fastighet och er bostadsrättsförening på bästa sätt. Vill ni höra mer om förvaltning, kontakta då Bredablick Förvaltning på [info@bredablickgruppen.se](mailto:info@bredablickgruppen.se).

## ATT PROJEKTERA OCH UPPHANDLA

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

SUSTEND



Underhållsplan  
Besiktningar  
Byggtekniska utredningar  
Radonkontroll  
Projektledning  
Projektering  
Upphandling

BREDABLICK  
FÖRVALTNING

Teknisk Förvaltning  
Ekonomisk Förvaltning  
Fastighetsskötsel  
Drift  
SBA

# INNEHÅLL

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>SAMMANFATTNING .....</b>                        | <b>2</b>  |
| <b>OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN .....</b>               | <b>3</b>  |
| <b>INTRODUKTION .....</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>VAD SÄGER LAGEN? .....</b>                      | <b>8</b>  |
| <b>ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ .....</b> | <b>10</b> |
| <b>DEL 1 - GUIDE .....</b>                         | <b>11</b> |
| INFORMATION OM FASTIGHETEN .....                   | 11        |
| HISTORIK .....                                     | 13        |
| BESIKTNINGSRAPPORT .....                           | 14        |
| AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING .....      | 32        |
| EKONOMI .....                                      | 33        |
| <b>DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN .....</b>                | <b>34</b> |
| <b>SLUTSATS .....</b>                              | <b>35</b> |



## INTRODUKTION

En kort introduktion till underhållsplanering och den årliga arbetsprocessen.



## DEL 1 - GUIDE

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



## DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

## SAMMANFATTNING

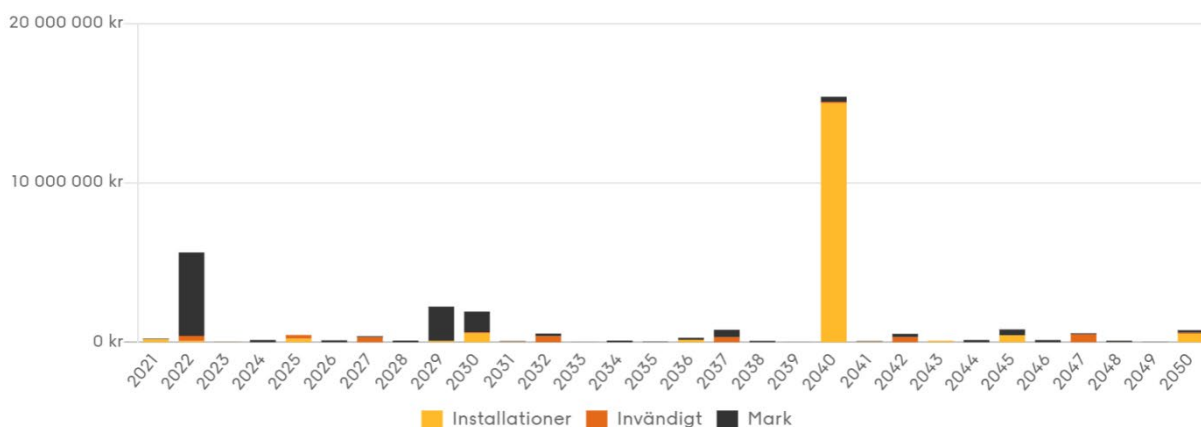
### NUVARANDE STATUS



*Samfälligheten är i generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag som mark och installationer som kräver åtgärder för att inte riskera följdskador.*

- **GUL** - Eftersatt underhåll förekommer och åtgärder krävs för att detta inte ska förvärras. Planen är utformad för att på ett strukturerat vis komma upp till Grön status och bibehålla denna nivå på lång sikt.

### KOMMANDE ÅTGÄRDER



#### Rekommenderade projekt

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| 2021 | Filmning och analys avloppsstammar |
| 2022 | Mark och installationer            |

#### Akuta åtgärder

|                     |
|---------------------|
| Inga akuta åtgärder |
|---------------------|

### EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år  
1143 000 kr

## OM DENNA UNDERHÅLLSPLAN

|                            |                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planen startar:</b>     | 2021-01-01                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tidsomfattning:</b>     | 30 år                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Omfattning:</b>         | Samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet, indelat i: <ul style="list-style-type: none"><li>• Mark</li><li>• Invändigt (allmänna utrymmen)</li><li>• Installationer</li></ul> |
| <b>Kostnadsangivelser:</b> | <p>Uppskattade kostnader i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader*.</p> <p>Kostnaderna är exklusive indexuppräknig.<br/>Hänsyn till det bör tas inför varje ny årsbudget.</p>      |

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

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

## SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

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



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



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



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



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

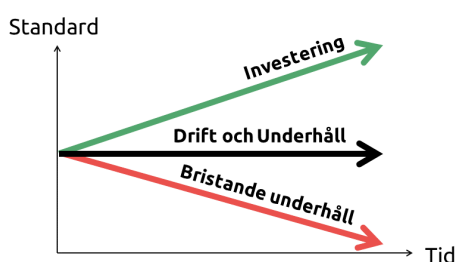


**Uppföljning** - Vi hör av oss för att säkerställa att ni är nöjda samt att ni kommit igång med planen. Om ni vill ändra något så ordnar vi det kostnadsfritt.

# INTRODUKTION

## VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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



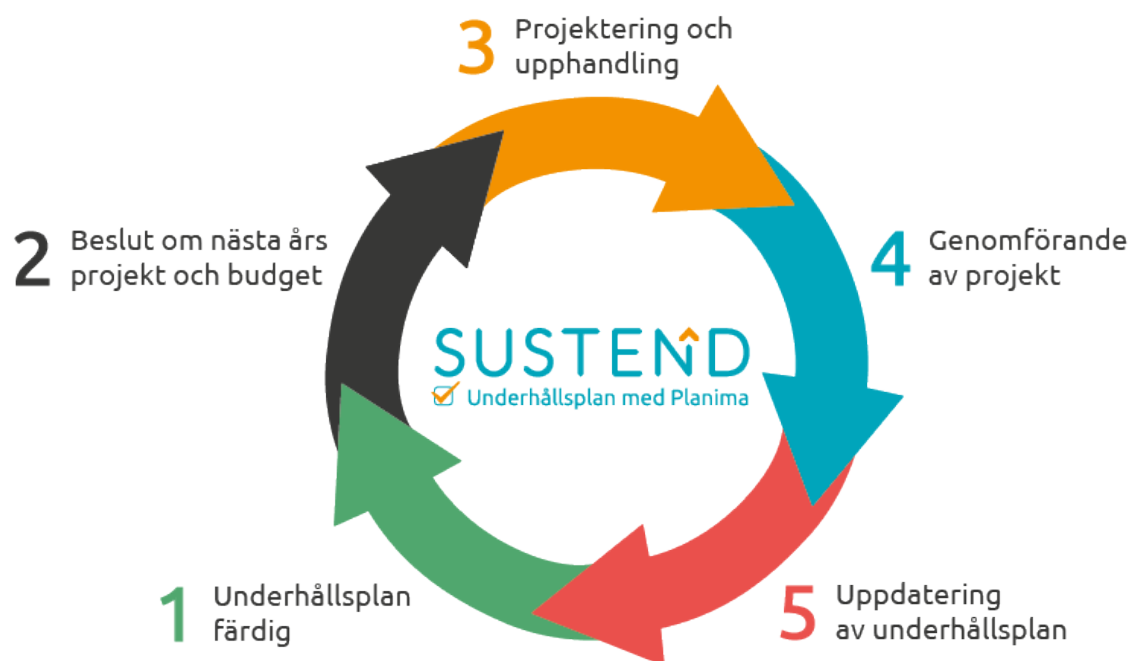
**UNDERHÅLL:** Återställer en funktion till ursprunglig status. Det kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Åtgärdernas intervall är vanligen mer än ett år. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det oftast är betydligt dyrare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

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

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

## DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Styrelsen beslutar om nästa års åtgärder och för dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna. Efter färdigställandet följs arbetet upp. Underhållsplanen uppdateras, utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig koll på föreningens ekonomi.



## VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

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

## VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

- Ger en objektiv och detaljerad bild av hur alla delar av huset mår.
- Berättar exakt vad som behöver göras, nu och på lång sikt.
- Minskar risken för obehagliga överraskningar.
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader.
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror.
- Säkerställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar.
- För nya hus: identifierar oupptäckta byggfel och ser till att byggaren åtgärdar dem.

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

- Minskade kostnader genom smart samordning av underhåll i färdiga projekt.
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid.
- Reducerar andelen dyrt akut underhåll.
- Maximerar fastighetens och lägenheternas värde över tid.
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Sustend Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt.

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat.
- Fokus på rätt saker: att driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor.
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid.
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner.
- Nya ledamöter sätter sig snabbt in i underhållsarbetet.
- Ekonomiska förvaltare, revisorer, entreprenörer, förvaltare, fastighetsskötare, mäklare, köpare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Läs mer på vår hemsida:

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)

## VAD SÄGER LAGEN?

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

### Lagen om förvaltning av samfällighet

**19 § Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälig omfattning.**

**Kommentar:** En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, när gemensamhetsanläggningen

1. är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller

2. tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

I de fall som avses i andra stycket skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningsarnas storlek skall kunna bedömas. Lag (2003:629).

### Plan- och bygglagen (PBL)

**"14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt."**

**Kommentar:** Styrelsen är ansvarig för att byggnaden hålls i vårdat skick. Det räcker inte heller att bara att underhålla huset, det måste göras rätt!

## Boverkets Byggregler (BBR)

*"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvudförfattningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."*

**Kommentar:** En underhållsplan anpassad till varje byggnads unika utformning och förutsättningar ska finnas på plats redan när huset byggts, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.

## ANDRA VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

### SBA

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

### OVK

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

### ENERGIDEKLARATION

Ska utföras var 10:e år.

### LEKPLATSBESIKTNING

Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.

### TAKSÄKERHET

Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av besiktningsman som är sakkunnig i taksäkerhet.

### BESIKTNING AV HISSAR

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

### RADONMÄTNING

Radonhalten i bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m<sup>3</sup> luft.

### PCB-INVENTERING

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

### ELDSTÄDER

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

### BESIKTNING AV TRYCKKÄRL

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

### BESIKTNING AV GASLEDNINGAR

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

### IS OCH SNÖ PÅ TAK

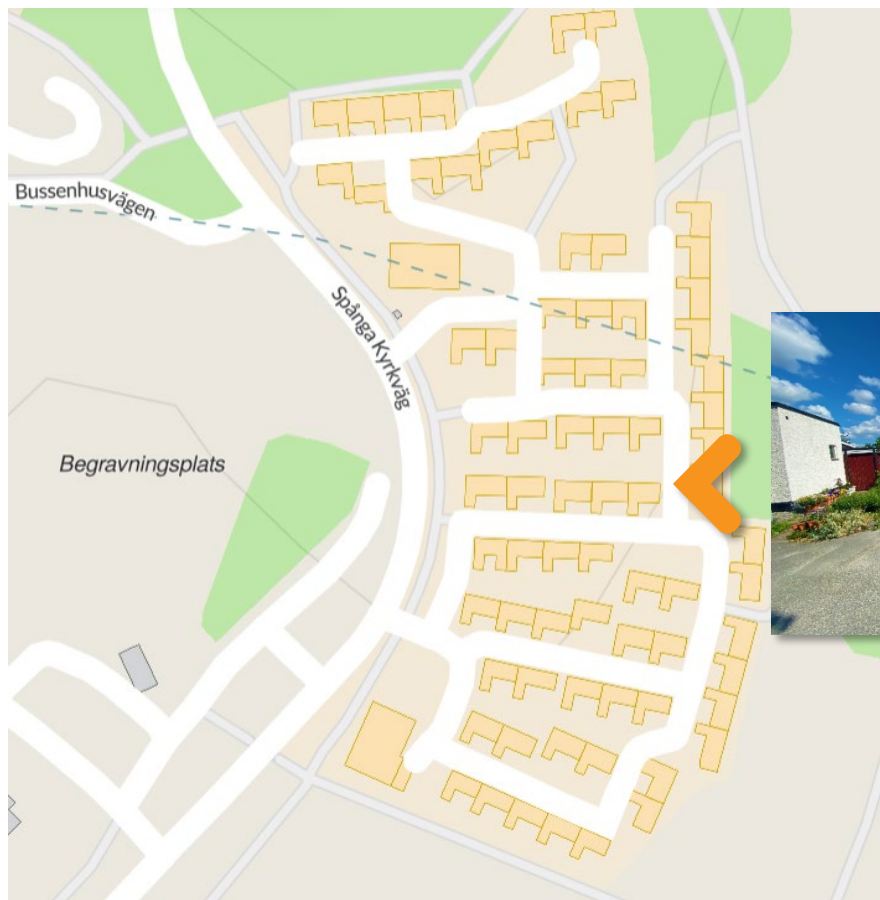
Fastighetsägaren ansvarar för att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom

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

## DEL 1 - GUIDE

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

### INFORMATION OM FASTIGHETEN



|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Fastighetsbeteckning | Sörgården 1                         |
| Adress               | Spånga kyrkväg 480 B, 163 62 Spånga |
| Byggår               | 1970                                |

## KORT BESKRIVNING

Samfällighetsföreningen byggdes år 1970 och har 76 stycken hushåll anslutna. Föreningen förvaltar bland annat anläggningssamfälligheten för vägar, lekplatser, garage, abonnentcentral, VA-ledningar samt kabel-TV anläggningar.

|                   |                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Värme             | Vattenburen fjärrvärme                                                |
| Vatten och avlopp | Avloppsrör av plast<br>Varmvattenrör av koppar, kallvattenrör av järn |
| El                | Egna elmätare för fastigheter                                         |

## ARKITEKTUR

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

|                |                                                                                                                                             |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Arkitekter     | Jon Höjer, Sture Ljungqvist & Curt Abrahamsson                                                                                              |
| Klassificering | <b>Nivå Grön</b> - Högt kulturhistoriskt värde, särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. |

## HISTORIK

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

| År      | Underhållsåtgärder                                        |
|---------|-----------------------------------------------------------|
| 2005    | Byte av undercentral, fjärrvärme, varmvatten mm           |
| 2010    | Utbyte av armaturer i utebelysning                        |
| 2017    | Renovering av betongkonstruktioner och golv i två garage. |
| 2020    | Renovering av en lekplats                                 |
| Löpande | Mindre renovering av asfalten                             |
| 2021    | Nya markbehållare                                         |
| 2021    | Målning av två garagen inkl föreningslokalen              |

## BESIKTNINGSRAPPORT

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



### MARK

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

### MARKYTOR



Markytorna består främst utav gräs- och hårdgjorda ytor. De gröna ytorna sköts som en del av det löpande underhållet och tas således inte med i denna underhållsplan som rör det planerade underhållet för föreningen.

Åtgärder för planterade rabatter och gräsmattor har mer karaktären av löpande underhåll. Anledningen är att de eventuella omplanteringar av buskar som görs är i de fall där enstaka exemplar dött. Sådant arbete sker oftast löpande. Vad gäller gräsmattorna kräver de sällan nysådd på större ytor. Istället är det oftast lite kompletteringssådd som behöver göras då och då, vilket också sker löpande.

Detta är med andra ord inget periodiskt underhåll som uppträder med jämna återkommande intervall på mer än ett år. Hänsyn bör tas till detta när budgetering av löpande underhåll görs för att inte dessa poster ska glömmas av.



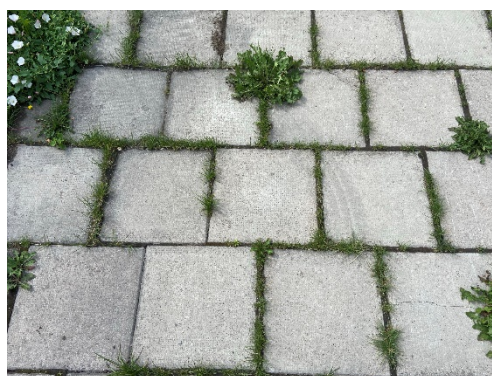
En summa för beskärning av träd har dock tagits med då detta kan ses som periodiskt återkommande underhåll. Fastigheten har majestätiska träd som vuxit till sig rejält. Det negativa med detta är att det bidrar till en ökad fuktbelastning på närliggande fasader. Även rötterna växer till sig under marken och kan skada dagvattenledningar och markens ytskikt som asfalt och betongplattor. Detta kan avhjälpas genom att trädet beskärs med jämna mellanrum, vilket bör utföras av en arborist som har gedigen kunskap inom trädbeskärning. Samtliga träd nära fasadliv och vattenbrunnar bör beskäras vart tredje till vart femte år. Det bästa för träden är om de beskärs under "JAS-perioden" (juli, augusti, september). Då har trädet fyllt på sina energireserver och återhämtar sig snabbt. Bara ett par månader efter att en gren har beskurits täcks ärret av nytt trä. Det minskar också risken för infektion och sjukdomsangrepp betydligt. Beskärning av träden planeras under innevarande år.



Asfalten på gångar och parkeringar uppvisar till största del ett eftersatt skick, då ytorna har satt sig på flertalet ställen. Bindemedlet i asfalten har dessutom delvis försvunnit och stenen i asfalten har börjat lossna. Trädrötternas rotspridning har nu tagit sig så pass långt att de har sprängt upp beläggningen på ett flertal ställen. Detta medför att det är lätt att snubbla på rötterna. En omläggning av hela den asfalterade ytan finns inlagt i planen till år 2022.



Längst med asfalten på gångvägarna ligger kantsten i betong och asfalt, skicket är överhängande dåligt då kantstöden spruckit på flertalet ställen. Samtidigt som asfalten läggs om byts även samtliga kantstöd ut. Då blir helhetsintrycket snyggt och prydligt och det blir en fröjd för de boende att spatsera runt i området. Genom att samköra dessa åtgärder erhålls dessutom ett lägre totalpris. Sådana samordningseffekter är viktiga och eftersträvas generellt genom hela denna underhållsplan.



En del ytor runt om fastigheten är belagd med betongplattor. Skicket är varierande men bedöms vara gott. Ett byte av samtliga betongplattorna planeras till år 2040 och utförs sedan vart 30:e år. Till dess bör gräs och mossor årligen rensas för att erhålla ett gott skick och intryck.

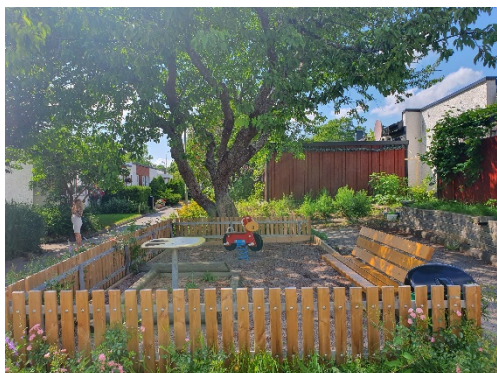


Mellan husen och gångväggarna finns småstigar som är belagda med grus. I dagsläget är de väldigt diskreta då de delvis är övervuxna av gräs. Pågrusning finns inlagt i planen till år 2022. Pågrusning återkommer sedan med ett intervall på sex år.



Bredvid garaget och föreningslokalen finns en plats för biltvätt, denna är utrustad med en brunn som leder vattnet till en oljeavskiljare. Tömning av oljeavskiljaren sker löpande och belastar därför inte denna underhållsplan.

## LEKUTRUSTNING



Lekustrustningen finns i olika former och storlekar. Bland annat finns det gungställningar, vippgungor och lekbord. Under år 2020 renoverades en av samfällighetens lekplatser och skicket för denna är fint. Det generella skicket bedöms vara medelgott då det finns ett antal detaljer som uppvisar torrsprickor och skadat virke. I Del 2 av underhållsplanen presenteras priser, livslängder och föreslaget underhåll för lekustrustningen.



Utöver regelbunden tillsyn bör lekustrustningen säkerhetsbesiktigas årligen av en person med erforderlig kompetens och resultatet dokumenteras i ett protokoll. Detta för att samfälligheten ska kunna garantera en trygg och säker lekplats för barnen. Om en olycka ändå inträffar kan styrelsen med sin goda dokumentation visa att man uppfyllt sitt ansvarsåtagande och gjort vad man kunnat för att förhindra skador. Den senaste säkerhetsbesiktningen ska enligt uppgift från föreningen inte blivit godkänd och en ny säkerhetsbesiktning läggs därav in i samband med att ett antal lekustrustning byts ut. Den strida sanden bör bytas ut med ett intervall på fem år vilket läggs in i underhållsplanen.



Samtliga träsargar runt sandlådorna är i medelgott skick, då det under besiktningen noterades ett antal torrsprickor. Byte planeras till år 2024. För att de sedan ska hålla så många år som möjligt rekommenderas det att de oljas in vartannat år. Leksanden i sandlådan bör bytas ut vartannat år av hygieniska skäl.



Trästaketet runt en av lekplatserna är i ett eftersatt skick. Under besiktningen uppmärksammades skadat virke och sprickbildning. Byte av trästaketet läggs därför in i planen till år 2022. Därefter bör oljning med ett tidsintervall om vartannat år göras tillsammans med övriga trädetaljer göras.

## GARAGE OCH FÖRENINGSLOKAL



Utmed fastigheternas allmänna ytor ligger två stycken garage och en föreningslokal. Fasaderna är klädda med plåt och träpanel. Skicket är generellt fint. Värt att notera är att falsen på stuprören är felaktigt vänd inåt. På det viset är det svårare att upptäcka eventuella läckor som kan uppstå då isproppar bildas vilka spränger sönder rören, falsen bör därför så snart som möjligt vändas utåt. I Del 2 av underhållsplanen kan kostnader, priser och intervaller studeras närmare i detalj för kringbyggnaderna.



Garageportarna ska enligt uppgift från styrelsen vara från 70-talet. Bortsett från ett fåtal bucklor bedöms skicket fortfarande vara gott. Ett byte av garageportarna bedöms kunna vänta ett par år.

## DRÄNERING

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

## BELYSNING



Belysningsstolparna är galvade vilket är ypperligt ur underhållssynpunkt då de står sig länge utan något ingrepp. Däremot så håller inte belysningsarmaturen lika länge, efter 20 år bör de bytas ut. Detta på grund av belysningsteknikens snabba framfart och bristen på reservdelar i framtiden. Med en ny armatur blir ljusbilden bättre till en lägre energikostnad. Senaste bytet av belysningsarmaturerna ska ha skett år 2010. Byte av både belysningsarmaturerna och belysningsstolparna planeras till år 2030.

## PARKERING



Linjemålningen till parkeringsplatserna är nästan helt borta. När de målas upp igen används riktig linjemassa, som har betydligt längre livslängd än en sprayad linje samt ger avsevärt bättre synlighet. Målning av parkeringsplatserna planeras till år 2022 i samband med att asfalten läggs om.



Samtliga avbärarplank på parkeringarna uppvisar ett eftersatt skick, då virket både är skadat och har spruckit. I planen noteras ett byte till år 2022. För att sedan erhålla ett gott skick bör avbärarplanken oljas vartannat år tillsammans med övriga trädetaljer.



P-skyltarna är i gott skick och synligheten är god. Planerat byte för att bibehålla synlighet och säkerhet planeras väl in i framtiden till år 2035.

### ÖVRIGA DETALJER



Fastigheten har fem stycken sopbehållare under mark där de boende kan slänga sitt hushållsavfall. Dessa tillkom år 2021 och uppvisar ett mycket fint skick. Ett byte noteras efter en livslängd på ca 25 år. För att eftersträva så lång livslängd som möjligt samt av sanitära skäl rekommenderas även en årlig service och rengöring av sopbehållarna. Detta är dock inget som medtas i planen utan betraktas mer som löpande underhåll.

Även de papperskorgar som finns utplacerade runt om fastigheten uppvisar ett gott skick. Byte planeras efter en livslängd på 15 år.



Avrinningen av dagvattnet sker genom markbrunnar. Grus, löv och annat skräp har en tendens att orsaka stopp i brunnarna med tiden. En rekommendation är att låta brunnarna slamsugas ordentligt vart femte år, vilket läggs in i underhållsplanen till år 2025.



## INVÄNDIGT

*Inuti en fastighet finner man lägenheter, lokaler och ofta en uppsjö av olika utrymmen som inte är lika välbesökta, såsom förråd och vindar. I underhållsplanen ingår dock enbart de allmänna invändiga utrymmena.*

## GARAGE



Till föreningen hör två stycken tvåvåningsgarage som nyttjas av de boende. Under år 2017 byttes betongkonstruktionen ut på två av planen i garagen, det generella skicket för samtliga plan bedöms vara gott. Här är golven av obehandlad betong. Generellt får garagegolv utstå stora påfrestningar genom vatten, salter och andra föroreningar som under årets lopp följer in med bilarna. Då betong är ett poröst material sugas vatten och salter in och når med tiden djupt ner i betonggolvet och upp i väggar och pelare, som börjar vittra sönder. När fukt och salter når armeringen börjar den rosta, och den bärande konstruktionen skadas. En renovering i det läget innebär stora ingrepp till mycket stora kostnader. Därför är det särskilt viktigt att se till att betonggolvet är skyddat. Av den anledningen kan golvet med fördel impregneras med ett dammbindande medel vart tionde år, vilket läggs in i planen till år 2027.



På parkeringarna finns ett antal motorvärmare i olika åldrar. Dessa har en beräknad livslängd på cirka 30 år avseende tekniken innan de byts ut i sin helhet.

## FÖRENINGSLOKAL



Föreningslokalen har målade väggar och tak, medan golvet är belagt med plastmatta. Väggar och taket målas med ett intervall om vart 20:e år, medan plastmattan byts ut efter en livslängd på cirka 30 år. Både målning och byte planeras längre fram i tiden.



Lokalen tillhandahåller även ett kök med spis och kyl samt en mindre toalett, skicket är medelgott. Respektive delar återfinns i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras närmare i detalj.

## FÖRRÅD



Till samfälligheten hör även två förråd, varav det ena har obehandlade ytskikt och inget underhålls rekommenderas förutom ett byte av belysningsarmaturen. I det andra förrådet är delar av väggarna och taket målade, medan golvet är belagt med en plastmatta. Här föreslås samma åtgärder som för föreningslokalen.

## UNDERCENTRAL



I undercentralen är väggarna och taket klädda med målade träullsskivor medan golvet är av obehandlad betong. Väggarna och taket har ett lämpligt målningsintervall på cirka 20 år. För golven föreslås en dammbindning vart tionde år. Det innebär att en färglös vätska påförs golvet. Vätskan impregnerar betongen något och därmed minskar absorptionsförmågan. Dammbindningen gör golvet lättare att hålla rent samt minskar risken för odörrer.

## INSTALLATIONER



*Ofta dolda, men helt avgörande för att huset ska fungera. Huset ska värmas och kylas, el och vatten ska fram och frisk luft ska cirkuleras bland mycket annat. Installationerna är ofta i drift dygnet runt och kräver aktivt förebyggande underhåll eftersom skador eller driftstopp snabbt kan få mycket svåra följder.*

## VÄRME



Fastigheten värms med fjärrvärme. Ifrån en undercentral leds värmen till varje radiator i lägenheterna. Cirkulationspumpen är tryckstyrd, vilket betyder att den anpassar värmebehovet och sparar därmed energi och ökar komforten. Samtliga komponenter i undercentralen som är samfällighetens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris.

En giltig energideklaration saknas för fastigheten. Enligt [Lag \(2006:985\) om energideklaration](#) för byggnader, ska detta upprättas samt förnyas vart tionde år. Syftet med energideklarationen är först och främst att minska miljöbelastningen från Sveriges fastighetsbestånd, vilken är stor. Samtidigt får fastighetsägaren en god överblick över energianvändningen och får på så sätt underlag för att utföra åtgärder som även kan spara stora summor pengar.

## VENTILATION



Ansvaret för bostadshusens ventilation åligger inte samfälligheten. Däremot finns ett antal kanalfläktar installerade i de gemensamma utrymmena. För att säkerställa ett gott inomhusklimat och god energihushållning bör dessa bytas vart 25:e år. Ett intervall som förutsätter att det löpande underhållet efterföljs med service och intrimning av en duktig ventilationstekniker. Uppgifter om vilken ålder kanalfläktarna har är oklart, men för en rationell förvaltning föreslås byte under år 2023.

## VATTEN OCH AVLOPP



Vattenledningarna är av koppar och järn och tillkom under byggnadsåret 1970. De har en livslängd på cirka 60-70 år. De kan också hålla olika länge beroende på framförallt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden. Byte planeras längre fram i planen tillsammans avloppsrören och dagvattenrören.

Fastigheten byggdes år 1970 och sannolikt är kulvertarna av betong, då det var det vanligaste under denna tid. Betong har en lång teknisk livslängd, mellan 60–70 år kan påräknas. I vissa fall även längre än så. Undersökningar av betongkulvertar visar att om betongen ligger torrt så är den i princip i nyskick även om det gått 40- 50 år sedan den lades. Dilatationsfogar verkar dock vara mindre åldersbeständiga och utgör därför den känsligaste delen på kulvertar i samband med markens sättningar. Men om betongkulverten har fått ligga stabilt i marken och under torra förhållanden är betongen i regel i gott skick och konstruktionen bör hålla i många år framöver. Problemen med betongkulvertkonstruktioner uppstår när vatten på något sätt tränger in i kulverten och gör komponenterna av stål fuktiga eller blöta. Då uppstår förr eller senare korrosionsangrepp som med tiden leder till läckor eller på något annat sätt påverkar funktionen negativt. Problemet är dock att betongkulvertarna inte är besiktningsbara, vilket gör att problemen inte upptäcks i tid.

Att frilägga samtliga betongkulvertarna för att öppna dem för besiktning är en alltför dyr metod för att vara försvarbart. Grävningskostnaden utgör den avsevärt största delen av kostnaden i ett sådant projekt. Därför noteras en spolning och filmning av avloppstammarna som en första åtgärd, vilket läggs in i planen till år 2021. Medan ett komplett byte av kulvertarna läggs in i planen till år 2040.

Innan bytet föreslås att samfälligheten skickar ut ett förfrågningsunderlag där åtgärden är att gräva upp, besikta och byta ut en sträcka på cirka tio meter. Sedan kan byte av komplett kulvertledning ligga som en option i förfrågningsunderlaget. Om de visar sig att dessa tio meter är i fint skick så kan det även antas att resterande delar är i gott skick, och då kan bytet avvakta ett par år till. Men om det visar sig att kulvertledningarna är i dåligt skick, så kan ett byte av kompletta kulvertledningar handlas upp redan i anbudsskedet. Vilket blir effektivt och ekonomiskt fördelaktiga för samfälligheten.

**EL**

Samfällighetens ansvar för elanläggningen gäller fram till fastigheterna gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Generellt gäller att el bör bytas ut efter en viss livslängd även om det fungerar. Slitage, uttorkade kontakter och kablar innebär risker som inte alltid syns. Elcentralerna i garagen är av äldre standard och därför rekommenderas ett byte. Av denna anledning bör elcentraler och stamledningar bytas ut efter 50-år. Ett elstambyte läggs in i planen till år 2022.

**ÖVRIGA INSTALLATIONER**

I undercentralen finns ett antal avstängningsventiler. För att dessa ska hålla riktigt länge behöver de motioneras regelbundet, det vill säga, vridas lite så att inte ärgning och beläggningar orsakar att de fastnar i sitt nuvarande läge. Detta bedöms inte ha gjorts, vilket har resulterat i att de ärgat. Det finns nu stor risk att de sitter fast och springer läck när de väl behöver användas. Byte av ett antal avstängningsventiler finns inlagt i planen till år 2021.

## AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

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

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

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

## PROJEKTFÖRSLAG

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

### 2021 –FILMNING OCH ANALYS AVLOPPSSTAMMAR

|            |                                                                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omfattning | Filmning och analys avloppsstammar. Energideklaration.                                                                     |
| Motivering | Under innevarande år föreslås en filmning och analys av avloppsstammarna för att kunna bedöma skick och eventuella skador. |

### 2022 – MARK OCH INSTALLATIONER

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Omfattning | Omläggning av asfalt. Byte betongkantstöd. Diverse aktuellt underhåll för ett antal markdetaljer. Elstambyte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Motivering | <p>Då skicket är så pass eftersatt för både asfalt och betongkantstöd föreslås en total omläggning av asfalten samt ett byte av betongkantstöden, då mindre lagningar inte ses som ekonomiskt fördelaktigt på lång sikt. Runt omkring kvarterna behöver även ett antal markdetaljer rustas upp i form av oljning, målning av lekutrustning, byte av leksand och stridsand, pågrusning samt byte av trasiga delar av trästaket. Under detta år planeras även en ordentlig slamsugning av markbrunnarna.</p> <p>En uppdatering av elstammarna bedöms vara nödvändig då de uppnått sin tekniska livslängd. Ett elstambyte skulle delvis höja brandsäkerheten enligt gällande lagar, men även energieffektivisera energiförbrukningen och på så vis minska elkostnader.</p> |

## SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL\*

8 100 000kr

\* Se Del 2 - Underhållsplan för detaljer

## EKONOMI

### HUR SKA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA FINANSIERAS?

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

### AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

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

### I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

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

### VEM SKA NI VÄNDA ER TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

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

## DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

| Uppdragsnamn    | Plats | Status   | Kostnad |
|-----------------|-------|----------|---------|
| Byggnadsservice | 101   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 102   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 103   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 104   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 105   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 106   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 107   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 108   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 109   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 110   | Planerat | 1000000 |

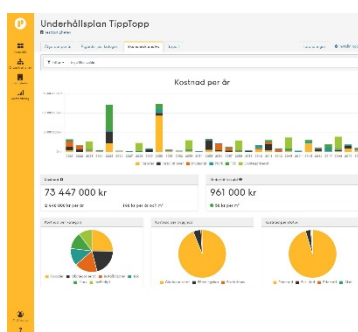
### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/ KOSTNADER PER ÅR

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

| Uppdragsnamn    | Plats | Status   | Kostnad |
|-----------------|-------|----------|---------|
| Byggnadsservice | 101   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 102   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 103   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 104   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 105   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 106   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 107   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 108   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 109   | Planerat | 1000000 |
| Byggnadsservice | 110   | Planerat | 1000000 |

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER/KOSTNADER PER KATEGORI

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



### EKONOMISK ANALYS

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

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

## SLUTSATS

Samfälligheten är i generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag som mark och installationer som kräver åtgärder för att inte riskera följdskador.

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

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

### SUSTEND AB

#### PROJEKTANSVARIG BYGGKONSULT

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



Emina Örtegren

#### BITRÄDANDE BYGGKONSULTER

*De biträdande byggkonsulterna har deltagit i olika skeden av framtagandet av planen.*



Julia Pihl



Lisa Wigenius