

# Brf Sebohus nr 1 i Vaxholm

Underhållsplan 2015-2035



## Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter.....	3
Underhållsplanens uppbyggnad.....	4
Vad är en underhållsplan?.....	5
Uppdragets omfattning.....	6
Arbetsätt.....	6
Besiktningens utlåtande/detaljinventering.....	8
Övergripande fastighetsbeskrivning.....	8
Tidigare utförda mer omfattande åtgärder.....	8
Möjliga saneringsåtgärder:.....	9
Utlåtande.....	10
Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering.....	10
Tvättstuga, torkrum och styrelserum, m.m.....	10
Fasader, fönster och altaner.....	10
Entréer.....	10
Värmeanläggning.....	10
Vatten/avloppssystem.....	11
Ventilation.....	11
El, elkraftssystem.....	11
Tak, takdetaljer och vind.....	11
Myndighetsbesiktningar.....	11
Slutkommentar.....	12

## Appendix:

Årssammanställning och nyckeltal år 1-20

Kostnader år 1 per byggdel

Kostnader följande år

Årskostnader per byggdel år 1-20

Kalkyl och mängdberäkning (Detaljinventering)

## Underhållsplan, basuppgifter

Avseende Brf	Sebohus nr 1 i Vaxholm
Adress	Lärkvägen 1-48, 185 34 Vaxholm
Kund nr	1039
Org. Nr	716400-0890
Upprättad datum	2012-03-06
Uppdaterad datum	2015-07-07
Original av Mattias Fors	
Fastighetsuppgifter:	
Fastighetsbeteckning	Kv Taltrasten 25, kv Talgoxen 19
Byggnadsår	1945-46
Ombyggnadsår	
Byggnadstyp	Radhus
Antal huskroppar	7
Antal våningar	2 samt källare
Antal lägenheter	48
Antal lokaler	1 tvättstuga
Garage	1 stycken
Tomtyta	14000
Lägenhetsyta	3288
Byggnadstekniska uppgifter	
Yttertak	TRP-plåt
Fasad	Trä
Fönster	Trä
Balkonger/altaner	Tryckimpregnerat trä
Hiss	Nej
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Värmeåtervinning	Nej
Upprättad av	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB Daniel Aronsson Projekledare Teknik Tel. 08 775 72 11 Daniel.Aronsson@sbc.se

Introduktion

## **Underhållsplanens uppbyggnad**

### **Basfakta/introduktion**

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

### **Besiktningens utlåtande**

I löpande text beskrivs de för byggnaden/byggnaderna gällande delarna och de av besiktningsmannen identifierade underhållspunkterna med bedömningar om intervall och kostnad. Punkterna har inbördes ordnats i en logisk besiktningsordning.

### **Sammanställningar:**

#### **Årssammanställning och nyckeltal**

I tabellen redovisas kostnader per byggdel det första året (kallat underhållsprogram), därefter totalkostnader övriga år. Totalkostnad för perioden, årsgenomsnitt samt kostnad per kvadratmeter och år anges, **exklusive** samt **inklusive** för tillfället aktuell moms. Detta är enda platsen där en kostnad inkluderar moms.

#### **Kostnader innevarande år per byggdel**

Visar årliga totalsummor för planerade underhållsåtgärder per byggdel under år 1.

#### **Kostnader kommande år**

Visar årliga totalsummor för underhåll under hela resten av perioden.

#### **Årskostnader per byggdel**

Visar kostnader per byggdel och år för hela perioden samt årskostnader.

### **Kalkyl och mängdberäkning (detaljinventering)**

Indata från besiktning/beräkning förs in i den tabell som genererar diagrammen i sammanställningen. Här är byggnadsdelar sorterade enligt branschkod för fastighetsförvaltning (Aff).

Samtliga kostnader i underhållsplanen är satta i den prisnivå som gällde då planen upprättades. Alla kostnader anges exklusive moms bl.a. på grund av att momsen kan förändras vilket skulle skapa tolknings- och uppdateringssvårigheter.

## Vad är en underhållsplan?

Underhållsplanen är en uppsamling av information om byggnadsdelarnas åtgärdsbehov över en viss vald tid, och kostnader för dessa. Underhållet i planen är av en återkommande och förutsägbar art med en period av mer än ett år.

Planen för det yttre och periodiska underhållet är ryggraden i fastighetens långsiktiga ekonomiska planering.

SBC:s underhållsplan sträcker sig över en vald period, vanligen 10-30 år.

**Syftet** med underhållsplanen är att föreningen skall

- vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- kunna jämnna ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd
- känna till det årliga avsättningsbehovet
- skapa trygghet och en riktig och rättvis självkostnad för de boende över husets livslängd
- kunna följa upp och omprioritera åtgärder
- underlätta revisorns bedömning om lämplig storlek på fonderade medel och avsättningar
- kunna höja kreditvärdigheten.

## Vem har nytta av underhållsplanen?

- Styrelsen: arbetsredskap för den långsiktiga underhållsplaneringen
- Förvaltaren: kom ihåg-lista och prioriteringsredskap
- Ekonomen: analysmaterial för finansieringsstrategi
- Revisorn: avstämningsmaterial vid kontroll av föreningens status
- Kreditgivaren: underlag vid kreditbedömning
- Bostadsköparen: informationsmaterial om framtida kostnadsläge och åtgärder.

## Att utföra underhållet

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. Upphandlingar av större åtgärder görs helst väl i förväg, gärna ett år, ibland mer.

När man arbetat på detta sätt ett par eller fler år, kan planen ha påverkats så att det ekonomiska utfallet ändrats eller behöver justeras i planen. Man gör då en uppdatering av hela underhållsplanen så att den stämmer med de nya förhållandena.

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. Överraskningar 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.

## **Uppdragets omfattning**

SBC:s Tekniska avdelning har fått i uppdrag att för föreningens fastigheter upprätta en underhållsplan för byggnadernas yttre delar bl.a. omfattande yttertak, vindar, fasader inkl. fönster, mark, mm.

Dessutom bedöms ventilations- rör- och elanläggningar och den ekonomiska sammanställningen.

Observeras bör att endast periodiska underhållsåtgärder som behövs för att bibehålla byggnadernas standard, beständighet och utseende har noterats. Löpande och akut underhåll, eller energisparåtgärder och andra standardhöjande åtgärder, har inte tagits med i sammanställningen. Gränsdragningen mellan dessa och det periodiska underhållet är dock ibland glidande.

Arbetsbeskrivningar som i detalj anger material och tillvägagångssätt för åtgärder ingår inte i underhållsplanen, men kan göras av eller tillhandahållas av SBC.

## **Arbetsätt**

En okulär platsbesiktning av fastigheten har gjorts. Representanter från föreningen har lämnat erforderliga upplysningar. Information har även inhämtats från arkiv samt utomstående experter och branschrepresentanter.

## **Förebyggande underhåll**

Följande åtgärder är ett urval över aktiviteter som i mån av förekomst bör utföras regelbundet/årligen för att minimera behovet av byte av byggnadsdelar samt sänka kostnaderna över tiden. Kostnaderna för dessa aktiviteter ligger inom den normala driftsbudgeten. Åtgärderna betecknas alltså inte som planerat underhåll inom underhållsplanen, förutom spolning av vatten/avloppsledningar.

Åtgärd	Rekommenderat intervall
Motionering av ventiler för värme- och tappvattensystem	1 år
Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn till fönster och dörrar	1 år
Kontroll av yttertak	1 år
Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och stuprör	1 år
Rensning och tömning av dagvattenbrunnar, inkl. dräneringsledningar	1 år
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar	7-10 år
Rengöring självdragskanaler	7-10 år

## Besiktningens utlåtande/detaljinventering

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 detta uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

### Övergripande fastighetsbeskrivning

Föreningen består av två fastigheter, med tillsammans 7 radhuslängor. Totalt är det 48 stycken bostäder.

På gården finns en mindre byggnad innehållande soprum samt ett flertal förråd och cykelparkeringar under tak.

### Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

1994-99	VA-stammar i kök och bad bytta. Ny el-sevis, servis-central, matning till bostäder samt el i bostäder.
2000	Ny undercentral för värme.
2001	Fasader ommålade.
2004	Miljöstation färdigställs.
2005-07	Dränering åtgärdas på samtliga radhus, marken stukades om och nytt system med pumpgrovar och tankar anlades. Nya altaner av tryckimpregnerat trä byggdes. Ny isolering av samtliga vindsbjälklag.
2007	Nya ventiler på värme.
2008	Samtliga rör i kulvertar bytta. 10 nya P-platser anlagda.
2009	Takpapp bytt och plåt återlagd. Nytt trä i takfötter.
2012-14	Målning av fönster och entrédörrar.



**Möjliga saneringsåtgärder:**

Radon	Mätning utförd, låga värden uppmätta.
Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Sannolikt inte
Bly	Vissa äldre rörtätningar

## Utlåtande

### Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Grundvatten står enligt uppgift högt på föreningens mark. Omfattande ombyggnad av dräneringssystem utförd 2005-2007.

Soprum ligger i fristående byggnad.

Trappan ner till undercentralen verkar vara underminerad, kan bero på att sopbilen kör in bredvid och lastar. Bevakas.

### Tvättstuga, torkrum och styrelserum, m.m.

Gemensam tvättstuga med tillhörande utrymmen ligger i anslutning till hus 38-48.

I torkrum finns avfuktare installerad. Mindre färgsläpp finns i ena hörnet.

### Fasader, fönster och altaner

Husens fasader är av trä. Status på målning varierar kraftig och ett flertal fasader är bättringsmålade och vissa är ommålade. Utsatta lägen bör inventeras och bättringsmålas nu, och en generell ommålning bör ske inom några år för att undvika utbredda rötskador. Färg har bitvis krackelerat kraftigt på framsidor på bl.a. hus 14, 22 och 25, ett flertal gavlar. Fasadmålning är under upphandling, beräknas påbörja under 2016.

Färgsläpp och skador förekommer på socklar, främst på tvättstuga.

Ett flertal stuprör är frostsprängda och dessa delar bör bytas. Falsar på stuprör är vända mot fasad.

Fönster och fönsterdörrar är målade 2012-2014.

Altaner är från 2007, och byggda av tryckimpregnerat trä. Dessa bör underhållas löpande och livslängd är svårbedömd. På hus F och G (17-31 och 33-47) finns krav på målning i bygglövet.

### Entréer

Ytterdörrar behandlades i samband med fönstermålning.

Skärmtak över entréer renoveras och justeras löpande.

### Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme, och värmerör i kulvertar är bytta 2007.

Värmesystemet i bostäderna består av inbyggda värmerör, samt både panel- och sektion radiatorer. Det har blivit rostgenomslag på ett tiotal panelradiatorer, och dessa byts löpande.

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

## **Vatten/avloppssystem**

Badrum renoverade 1994-99.

Samlingsledningar i källare är relinade.

Avstängningsventiler på tappvattenledningar bytta i pannrum samt 4 av radhuslängorna.

Ledningar i kulvertar bytta.

## **Ventilation**

Ventilationen är ett självdragssystem.

## **El, elkraftssystem**

Elservis, serviscentral samt matning till bostäder är bytt.

## **Tak, takdetaljer och vind**

Takfötter samt takpapp bytt 2009, med återanvänd utvändig plåt.

Takens ovansida samt takavvattning synas årligen.

Ny isolering av vindar 2007.

## **Myndighetsbesiktningar**

Energideklaration

Tryckkärl

Systematiskt brandskyddsarbete

Lekplatsbesiktning

Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

## Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning och nyckeltal framgår det att föreningen under periodens 20 år har kostnader på ca 960 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 290 kr/m<sup>2</sup> och år.

Siffrorna 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. Idag är dessa ca 4-5 %.

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.

SBC

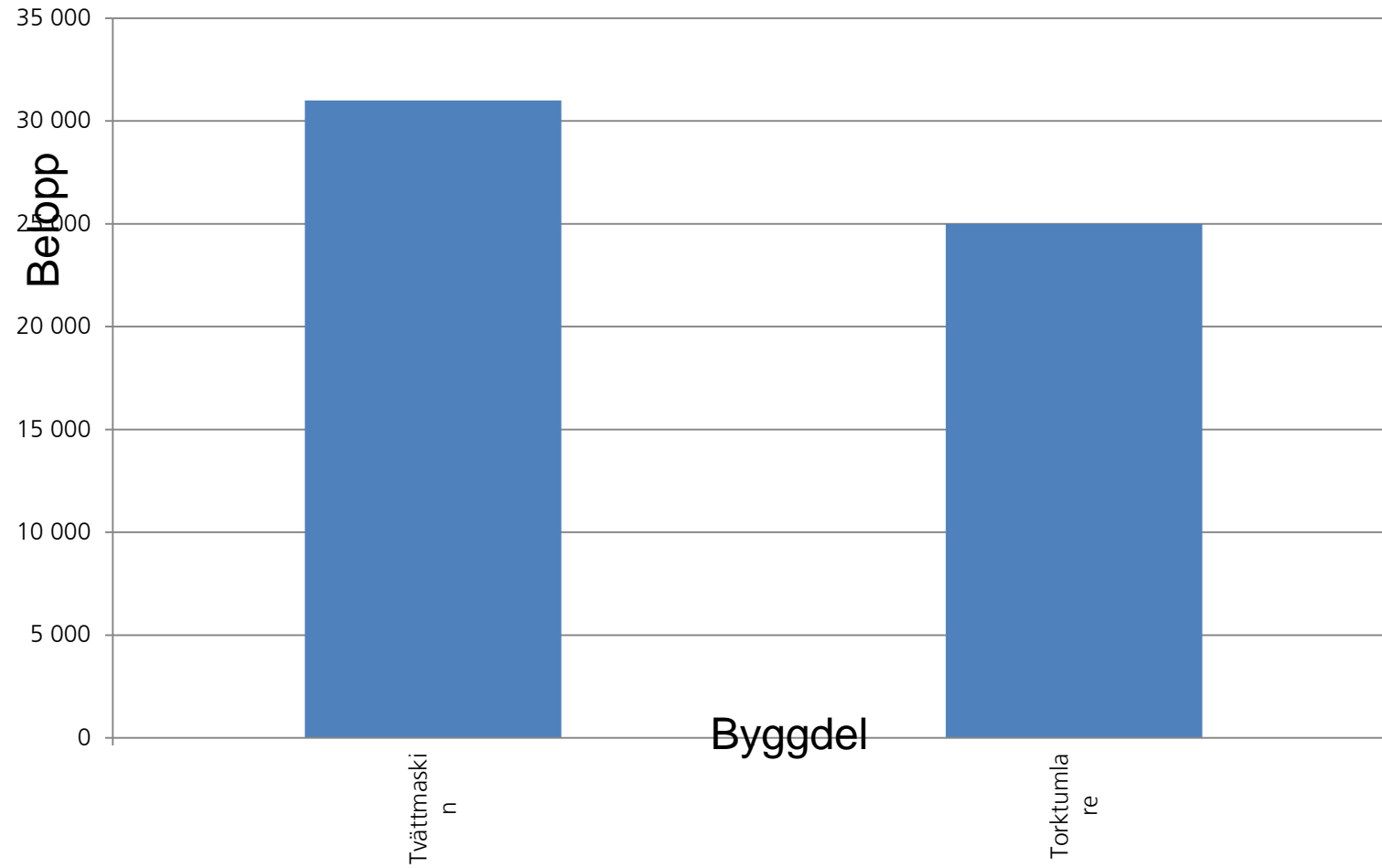
Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Daniel Aronsson

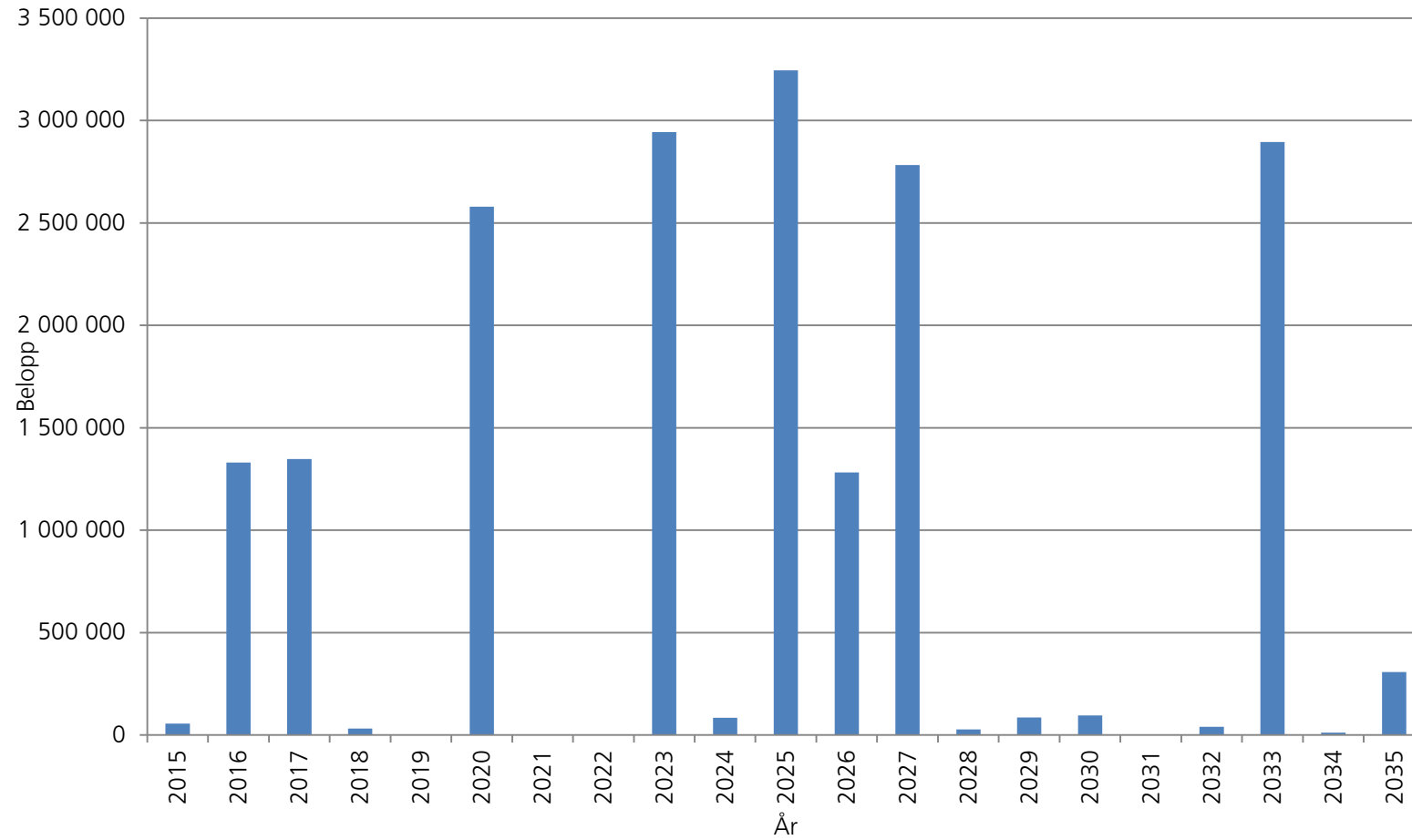
# Appendix

Sebohus nr 1 i Vaxholm		20 år
Årssammanställning och nyckeltal		
År	Bygghet	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2015	<b>Tvättmaskin</b>	31 000
2015	<b>Torktumlare</b>	25 000
UNDERHÅLLSPPLAN		
2016		1 330 500
2017		1 347 900
2018		32 300
2020		2 578 900
2023		2 943 000
2024		84 000
2025		3 245 000
2026		1 282 500
2027		2 781 900
2028		27 300
2029		86 000
2030		96 000
2032		40 000
2033		2 895 000
2034		12 000
2035		307 900
Totalt för perioden		19 146 200
Genomsnitt per år under perioden		957 310
Underhållskostnad per m <sup>2</sup> bo- och lokalyta och år för perioden		291
Totalt för perioden inkl moms		23 932 750
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		1 196 638
Underhållskostnad per m <sup>2</sup> bo- och lokalyta och år inkl moms		364

Kostnader per byggdel år 1



### Kostnader följande år



## Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt						50 000				84 000											
	Fast utrustning på tomtmark						47 700							35 000								12 700
	Lös utrustning på tomtmark													5 000								
	Yttertak, skärmtak od		10 000				31 200						10 000				28 000					207 700
	Fasaddelar & detaljer	1 264 500	1 245 900	23 300									1 264 500	2 685 900	23 300							87 500
	Fönster & fönsterdörrar									2 703 000										2 703 000		
	Entréer, Dörrar & portar		2 000		9 000					192 000			2 000		4 000					192 000		
	Undercentral											35 000										
	Tvättstuga						10 500										10 500					
	Torkrum						4 500										4 500					
	Tvätt bokning						5 000										5 000					
	WC						1 000															
	Styrelserum						5 000															
	Vatten & Avlopp (VA)						2 400 000															
	Värmesystem		6 000									3 210 000	6 000									
	Luftbehandlingssystem		48 000							48 000							48 000					
	Tvättstugsinstallationer	56 000		102 000			24 000							56 000		86 000			40 000			12 000
	Summa	56 000	1 330 500	1 347 900	32 300		2 578 900			2 943 000	84 000	3 245 000	1 282 500	2 781 900	27 300	86 000	96 000		40 000	2 895 000	12 000	307 900



# Underhållsplan Sebohus nr 1 i Vaxholm

## Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
<b>T1</b>		<b>UTEMILJÖ</b>											
<b>T1.2</b>		<b>Markbeläggningar</b>											
<b>T1.21</b>		<b>Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt</b>											
T1.215	Asfalt		Underhåll	450	m <sup>2</sup>	1 000	450 000		40	2040		Asfalt på parkeringsplatser	
T1.215	Asfalt		Underhåll	50	m <sup>2</sup>	1 000	50 000		40	2020		Lagning av de mest skadade platserna	
T1.22	Grusade ytor		Påfyllning	1200	m <sup>2</sup>	70	84 000		20	2024			
<b>T1.3</b>		<b>Fast utrustning på tomtmark</b>											
T1.310	Utvändiga räcken trä		Byte	35	m	1 000	35 000		20	2020		Vid sophus och tvättstuga	
T1.310	Utvändiga räcken stål		Målning	9	m	300	2 700		15	2020		Vid sophus	
T1.310	Utvändiga räcken stål		Målning	9	m	300	2 700		15	2035			
T1.310	Utvändiga räcken stål, 33-47		Obehandlat	22	m								
T1.310	Utvändiga räcken stål, 1-15		Obehandlat	7	m								
T1.315	Trapp utomhus betong		Nyqjutning	1	st	35 000	35 000	2014	50	2054			
T1.321	Sandlåda		Byte	2	st	5 000	10 000		15	2020			
T1.321	Sandlåda		Byte	2	st	5 000	10 000		15	2035			
T1.322	Lekutrustning - Mindre		Byte	1	st	10 000	10 000	2012	15	2027		Löpande kontroll och underhåll	
T1.324	Lekutrustning Gungställning		Byte	1	st	25 000	25 000	2007	20	2027		Löpande kontroll och underhåll	
<b>T1.4</b>		<b>Lös utrustning på tomtmark</b>											
T1.41	Utemöbler, bänkar		Byte	1	st	5 000	5 000		20	2027			
<b>T2</b>		<b>BYGGNAD UTVÄNDIGT</b>											
<b>T2.1</b>		<b>Yttertak, skärmtak od</b>											
	Takbeklädnad - Plåt, 2-12		Omlägg all plåt	350	m <sup>2</sup>	600	210 000	1996	50	2046		Takpapp bytt 2009	
	Skärmtak - Entréer, 2-12		Renovering	6	st							Repareras löpande	
	Undertak - Takfot, 2-12		Målning	90	m	400	36 000	2009	50	2046			
	Takrännor - Hängrännor, 2-12		Byte	70	m	350	24 500		40	2035		Bevakas	
	Takluckor, 2-12		Målning	2	st	800	1 600		20	2020			
	Takluckor, 2-12		Omtäckning	2	st	5 000	10 000		50	2046			

# Underhållsplan Sebohus nr 1 i Vaxholm

## Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Skorsten - Plåt, 2-12	Byte	3	st	6 000	18 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 2-12	Målning	3	st	800	2 400		20	2020			
		Takbeklädnad - Plåt, 14-24	Omlägg all plåt	350	m <sup>2</sup>	600	210 000	1996	50	2046		Takpapp bytt 2009	
		Skärmtak - Entréer, 14-24	Renovering	6	st							Repareras löpande	
		Undertak - Takfot, 14-24	Målning	90	m	400	36 000	2009	50	2046			
		Takrännor - Hängrännor, 14-24	Byte	70	m	350	24 500		40	2035		Bevakas	
		Takluckor, 14-24	Målning	2	st	800	1 600		20	2020			
		Takluckor, 14-24	Omtäckning	2	st	5 000	10 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 14-24	Byte	3	st	6 000	18 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 14-24	Målning	3	st	800	2 400		20	2020			
		Takbeklädnad - Plåt, 26-36	Omlägg all plåt	350	m <sup>2</sup>	600	210 000	1996	50	2046		Takpapp bytt 2009	
		Skärmtak - Entréer, 26-36	Renovering	6	st							Repareras löpande	
		Undertak - Takfot, 26-36	Målning	90	m	400	36 000	2009	50	2046			
		Takrännor - Hängrännor, 26-36	Byte	70	m	350	24 500		40	2035		Bevakas	
		Takluckor, 26-36	Målning	2	st	800	1 600		20	2020			
		Takluckor, 26-36	Omtäckning	2	st	5 000	10 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 26-36	Byte	3	st	6 000	18 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 26-36	Målning	3	st	800	2 400		20	2020			
		Takbeklädnad - Plåt, 38-48	Omlägg all plåt	350	m <sup>2</sup>	600	210 000	1996	50	2046		Takpapp bytt 2009	
		Skärmtak - Entréer, 38-48	Renovering	6	st							Repareras löpande	
		Undertak - Takfot, 38-48	Målning	90	m	400	36 000	2009	50	2046			
		Takrännor - Hängrännor, 38-48	Byte	70	m	350	24 500		40	2035		Bevakas	
		Takluckor, 38-48	Målning	2	st	800	1 600		20	2020			
		Takluckor, 38-48	Omtäckning	2	st	5 000	10 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 38-48	Byte	3	st	6 000	18 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 38-48	Målning	3	st	800	2 400		20	2020			
		Takbeklädnad - Plåt, 1-15	Omlägg all plåt	470	m <sup>2</sup>	600	282 000	1996	50	2046		Takpapp bytt 2009	
		Skärmtak - Entréer, 1-15	Renovering	8	st							Repareras löpande	
		Undertak - Takfot, 1-15	Målning	115	m	500	57 500	2009	50	2046			
		Takrännor - Hängrännor, 1-15	Byte	95	m	350	33 300		40	2035		Bevakas	

# Underhållsplan Sebohus nr 1 i Vaxholm

## Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Takluckor, 1-15	Målning	2	st	800	1 600		20	2020			
		Takluckor, 1-15	Omtäckning	2	st	5 000	10 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 1-15	Byte	4	st	6 000	24 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 1-15	Målning	4	st	800	3 200		20	2020			
		Takbeklädnad - Plåt, 17-31	Omlägg all plåt	470	m <sup>2</sup>	600	282 000	1996	50	2046		Takpapp bytt 2009	
		Skärmtak - Entréer, 17-31	Renovering	8	st							Repareras löpande	
		Undertak - Takfot, 17-31	Målning	115	m	500	57 500	2009	50	2046			
		Takrännor - Hängrännor, 17-31	Byte	95	m	350	33 300		40	2035		Bevakas	
		Takluckor, 17-31	Målning	2	st	800	1 600		20	2020			
		Takluckor, 17-31	Omtäckning	2	st	5 000	10 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 17-31	Byte	4	st	6 000	24 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 17-31	Målning	4	st	800	3 200		20	2020			
		Takbeklädnad - Plåt, 33-47	Omlägg all plåt	470	m <sup>2</sup>	600	282 000	1996	50	2046		Takpapp bytt 2009	
		Skärmtak - Entréer, 33-47	Renovering	8	st							Repareras löpande	
		Undertak - Takfot, 33-47	Målning	115	m	500	57 500	2009	50	2046			
		Takrännor - Hängrännor, 33-47	Byte	95	m	350	33 300		40	2035		Bevakas	
		Takluckor, 33-47	Målning	2	st	800	1 600		20	2020			
		Takluckor, 33-47	Omtäckning	2	st	5 000	10 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 33-47	Byte	4	st	6 000	24 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, 33-47	Målning	4	st	800	3 200		20	2020			
		Takbeklädnad - Plåt, Tvättstuga	Omlägg all plåt	80	m <sup>2</sup>	600	48 000	1996	50	2046		Takpapp bytt 2009	
		Undertak - Takfot, Tvättstuga	Målning	22	m	500	11 000	2009	50	2046			
		Hängrännor, Tvättstuga	Byte	28	m	350	9 800		40	2035		Inkl. stuprör	
		Skorsten - Plåt, Tvättstuga	Byte	1	st	6 000	6 000		50	2046			
		Skorsten - Plåt, Tvättstuga	Målning	1	st	800	800		20	2020			
		Takbeklädnad - Plåt, Sophus	Omlägg all plåt	30	m <sup>2</sup>	600	18 000	2004	50	2054			
		Hängrännor, Sophus	Byte	18	m	500	9 000	2004	40	2044		Inkl. stuprör	
		Skärmtak, cykeluppställningar	Målning av stag	2	st	5 000	10 000		15	2016			
		Skärmtak, cykeluppställningar	Målning av stag	2	st	5 000	10 000		15	2026		andra intervall	
		Skärmtak, cykeluppställningar	Byte plåt	2	st	8 000	16 000		50	2030			

# Underhållsplan Sebohus nr 1 i Vaxholm

## Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Tak förråd gavel, 1-15	Byte tegel	20	m <sup>2</sup>	600	12 000		40	2030			
		Tak förråd gavel, 14-24, 38-48	Byte plåt	40	m <sup>2</sup>	600	24 000		50	2046			
		<b>Taksäkerhetsdetaljer</b>											
		Gångbrygga, 2-12	Byte	30	m	1 500	45 000		50	2046			
		Snörasskydd, 2-12	Byte	70	m	500	35 000		50	2046			
		Brandstege, 2-12	Byte	1	st	15 000	15 000		50	2046			
		Gångbrygga, 14-24	Byte	30	m	1 500	45 000		50	2046			
		Snörasskydd, 14-24	Byte	70	m	500	35 000		50	2046			
		Brandstege, 14-24	Byte	1	st	15 000	15 000		50	2046			
		Gångbrygga, 26-36	Byte	30	m	1 500	45 000		50	2046			
		Snörasskydd, 26-36	Byte	70	m	500	35 000		50	2046			
		Brandstege, 26-36	Byte	1	st	15 000	15 000		50	2046			
		Gångbrygga, 38-48	Byte	30	m	1 500	45 000		50	2046			
		Snörasskydd, 38-48	Byte	70	m	500	35 000		50	2046			
		Brandstege, 38-48	Byte	1	st	15 000	15 000		50	2046			
		Gångbrygga, 1-15	Byte	40	m	1 500	60 000		50	2046			
		Snörasskydd, 1-15	Byte	95	m	500	47 500		50	2046			
		Brandstege, 1-15	Byte	1	st	15 000	15 000		50	2046			
		Gångbrygga, 17-31	Byte	40	m	1 500	60 000		50	2046			
		Snörasskydd, 17-31	Byte	95	m	500	47 500		50	2046			
		Brandstege, 17-31	Byte	1	st	15 000	15 000		50	2046			
		Gångbrygga, 33-47	Byte	40	m	1 500	60 000		50	2046			
		Snörasskydd, 33-47	Byte	95	m	500	47 500		50	2046			
		Brandstege, 33-47	Byte	1	st	15 000	15 000		50	2046			
		Snörasskydd, Tvättstuga	Byte	12	m	500	6 000		50	2046			
		Takstege, Tvättstuga	Byte	16	m	1 500	24 000		50	2046			
	<b>T2.2</b>	<b>Fasader</b>											
	<b>T2.21</b>	<b>Fasaddelar &amp; detaljer</b>											
		Trä, 2-12	Målning	480	m <sup>2</sup>	650	312 000	2001	10	2016			
		Trä, 2-12	Målning	480	m <sup>2</sup>	650	312 000		10	2026			



# Underhållsplan Sebohus nr 1 i Vaxholm

## Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Fönster - Trä, nordsida, 2-12	Målning	36	luft	1 500	54 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 2-12	Målning	39	luft	1 500	58 500	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 2-12	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 2-12	Målning	36	luft	1 500	54 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 2-12	Målning	39	luft	1 500	58 500	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 2-12	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 14-24	Målning	36	luft	1 500	54 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 14-24	Målning	41	luft	1 500	61 500	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 14-24	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 14-24	Målning	36	luft	1 500	54 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 14-24	Målning	41	luft	1 500	61 500	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 14-24	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 26-36	Målning	36	luft	1 500	54 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 26-36	Målning	39	luft	1 500	58 500	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 26-36	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 26-36	Målning	36	luft	1 500	54 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 26-36	Målning	39	luft	1 500	58 500	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 26-36	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 38-48	Målning	36	luft	1 500	54 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 38-48	Målning	38	luft	1 500	57 000	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 38-48	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 38-48	Målning	36	luft	1 500	54 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 38-48	Målning	38	luft	1 500	57 000	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 38-48	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 1-15	Målning	48	luft	1 500	72 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 1-15	Målning	58	luft	1 500	87 000	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 1-15	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 1-15	Målning	48	luft	1 500	72 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 1-15	Målning	58	luft	1 500	87 000	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 1-15	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000	2013	10	2023			

# Underhållsplan Sebohus nr 1 i Vaxholm

## Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Fönster - Trä, nordsida, 17-31	Målning	48	luft	1 500	72 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 17-31	Målning	57	luft	1 500	85 500	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 17-31	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 17-31	Målning	48	luft	1 500	72 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 17-31	Målning	57	luft	1 500	85 500	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 17-31	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 33-47	Målning	48	luft	1 500	72 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 33-47	Målning	57	luft	1 500	85 500	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 33-47	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 33-47	Målning	48	luft	1 500	72 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä , sydsida, 33-47	Målning	57	luft	1 500	85 500	2013	10	2023		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 33-47	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000	2013	10	2023			
		Fönster - Tvättstuga	Målning	28	luft	1 500	42 000	2013	10	2023			
		Fönster - Tvättstuga	Målning	28	luft	1 500	42 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä, nordsida, 2-12	Målning	36	luft	1 500	54 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 2-12	Målning	39	luft	1 500	58 500		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 2-12	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000		10	2033			
		Fönster - Trä, nordsida, 2-12	Målning	36	luft	1 500	54 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 2-12	Målning	39	luft	1 500	58 500		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 2-12	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000		10	2033			
		Fönster - Trä, nordsida, 14-24	Målning	36	luft	1 500	54 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 14-24	Målning	41	luft	1 500	61 500		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 14-24	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000		10	2033			
		Fönster - Trä, nordsida, 14-24	Målning	36	luft	1 500	54 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 14-24	Målning	41	luft	1 500	61 500		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 14-24	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000		10	2033			
		Fönster - Trä, nordsida, 26-36	Målning	36	luft	1 500	54 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 26-36	Målning	39	luft	1 500	58 500		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 26-36	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000		10	2033			
		Fönster - Trä, nordsida, 26-36	Målning	36	luft	1 500	54 000		10	2033			

# Underhållsplan Sebohus nr 1 i Vaxholm

## Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Fönster - Trä , sydsida, 26-36	Målning	39	luft	1 500	58 500		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 26-36	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000		10	2033			
		Fönster - Trä , nordsida, 38-48	Målning	36	luft	1 500	54 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 38-48	Målning	38	luft	1 500	57 000		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 38-48	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000		10	2033			
		Fönster - Trä , nordsida, 38-48	Målning	36	luft	1 500	54 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 38-48	Målning	38	luft	1 500	57 000		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 38-48	Renovering/byte	6	st	8 000	48 000		10	2033			
		Fönster - Trä , nordsida, 1-15	Målning	48	luft	1 500	72 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 1-15	Målning	58	luft	1 500	87 000		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 1-15	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000		10	2033			
		Fönster - Trä , nordsida, 1-15	Målning	48	luft	1 500	72 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 1-15	Målning	58	luft	1 500	87 000		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 1-15	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000		10	2033			
		Fönster - Trä , nordsida, 17-31	Målning	48	luft	1 500	72 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 17-31	Målning	57	luft	1 500	85 500		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 17-31	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000		10	2033			
		Fönster - Trä , nordsida, 17-31	Målning	48	luft	1 500	72 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 17-31	Målning	57	luft	1 500	85 500		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 17-31	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000		10	2033			
		Fönster - Trä , nordsida, 33-47	Målning	48	luft	1 500	72 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 33-47	Målning	57	luft	1 500	85 500		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 33-47	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000		10	2033			
		Fönster - Trä , nordsida, 33-47	Målning	48	luft	1 500	72 000		10	2033			
		Fönster - Trä , sydsida, 33-47	Målning	57	luft	1 500	85 500		10	2033		Inkl. gavlar	
		Fönsterdörrar - Trä, 33-47	Renovering/byte	8	st	8 000	64 000		10	2033			
		Fönster - Tvättstuga	Målning	28	luft	1 500	42 000		10	2033			
		Fönster - Tvättstuga	Målning	28	luft	1 500	42 000		10	2033			
<b>T2.24</b>		<b>Entréer, Dörrar &amp; portar</b>											
		Entréparti - Trä	Oljan/lackning	48	st	4 000	192 000	2013	10	2023			





# Underhållsplan Sebohus nr 1 i Vaxholm

## Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Tak & vägg	Målning	1	st	1 000	1 000		20	2020			
		Golv - Klinker	Byte	1	st	1 500	1 500		40	2045			
		<b>Styrelserum</b>											
		Tak & vägg	Målning	10	m²	500	5 000		20	2020			
		Golv - Klinker	Byte	10	m²	1 100	11 000		40	2045			
		<b>Övrig lokalutrustning</b>											
		WC-stol och tvättställ	Byte	1	st	7 000	7 000		40	2044			
		Tvätttho	Byte	1	st	7 000	7 000		50	2044			
	<b>T4</b>	<b>VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM</b>											
	<b>T4.1</b>	<b>VA-, Värme, fjärrkylnät</b>											
		<b>Vatten &amp; Avlopp (VA)</b>											
		Dräneringsledning	Byte	800	lm	5 000	4 000 000	2007	40	2044		Inkluderar kostnad för samtliga rörledningar.	
		VA - Bad & kök	Byte	48	lgh	140 000	6 720 000	1994	50	2044			
		VA - Sammlingsledning	Byte	48	lgh	50 000	2 400 000	1945	50	2020		Relinade 1994, befintligdel antagligen fr byggår	
		VA - Kulvertar	Byte	800	lm			2008	40	2044		Bör utföras i samband med byte av dränering	
	<b>T4.6</b>	<b>Värmesystem</b>											
		Fjärrvärmecentral	Byte	1	st	300 000	300 000	2000	25	2025			
		Expansionskärl	Byte	1	st	30 000	30 000	2000	25	2025			
		Kulvert	Byte	800	lm			2008	40	2044		Bör utföras i samband med byte av dränering	
		Värmeledning & radiatorer	Byte	48	lgh	60 000	2 880 000		80	2025		Bevakas	
		Stamreglerventiler	Byte	50	par	6 000	300 000	2007	30	2037			
		Radiatorventiler	Byte	10	st	600	6 000	2006	10	2016			
		Radiatorventiler	Byte	10	st	600	6 000		10	2026			
	<b>T4.7</b>	<b>Luftbehandlingssystem</b>											
		Rengöring imkanaler	Drift	48	st	1 000	48 000		7	2016			
		Rengöring imkanaler	Drift	48	st	1 000	48 000		7	2023		andra intervall	
		Rengöring imkanaler	Drift	48	st	1 000	48 000		7	2030		tredje intervall osv.	

# Underhållsplan Sebohus nr 1 i Vaxholm

## Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
<b>T5</b>		<b>ELSYSTEM</b>											
<b>T5.1</b>		<b>Elkraftsystem</b>											
		Elservis från gatan	Byte	1	st	60 000	60 000		60	2054			
		Serviscentral	Byte	1	st	150 000	150 000		60	2054			
		Stigare & Lägenhetscentral	Byte	48	lgh	25 000	1 200 000	1995	60	2054			
<b>T7</b>		<b>TRANSPORTSYSTEM</b>											
<b>T7.2</b>		<b>Hiss</b>											
<b>T7.82</b>		<b>Tvättstugsinstallationer</b>											
		Tvättmaskin - Grovtvätt	Byte	1	st	55 000	55 000	2005	12	2017			
		Tvättmaskin - Grovtvätt	Byte	1	st	55 000	55 000		12	2029			
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2005	12	2017			
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000		12	2029			
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2002	12	2015			
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000		12	2027			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000	2002	12	2015			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		12	2027			
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		12	2020			
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		12	2032			
		Bordsmangel	Byte	1	st	12 000	12 000	2014	20	2034			
		Centrifug	Byte	1	st	16 000	16 000	2002	15	2017			
		Centrifug	Byte	1	st	16 000	16 000		15	2032			

SBC har arbetat inom bostadsrättsområdet sedan 1921. Idag sköter vi förvaltningen åt små och stora bostadsrättsföreningar över hela landet – med erfarna och kompetenta medarbetare inom ekonomi, teknik och juridik.

Lägg grunden till en förvaltning med önskat resultat!  
**Välkommen att kontakta närmaste SBC-kontor eller vår centrala Kundtjänst med öppettider måndag-fredag kl 07.00-21.00 på tel 0771-722 722.**  
**Mycket information hittar du även på [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**



[www.sbc.se](http://www.sbc.se)

**Stockholm** tel vxl: 08-775 72 00 – **Göteborg** tel vxl: 031-745 46 00 – **Malmö** tel vxl: 040-622 67 70  
**Uppsala** tel vxl: 018-65 64 70 – **Västerås** tel vxl: 021-38 25 00 – **Sundsvall** tel vxl: 060-600 80 00