

# Underhållsplan

## Järneksvägen 1

### 2020 till 2040

---



**Järneksvägen 1, Nacka**

**Upprättad av  
Maria Hyborn  
2022-03-22**



## *Uppdrag*

På uppdrag av Nacka kommun, har GK Sverige AB fått i uppgift att ta fram en underhållsplan till Järneksvägen 1 i Nacka.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer. Utredningen avses att användas för ekonomiska planeringen samt underhållsplanering av fastigheten. I underhållsplanen har hyreslokalers eller lägenheters inre underhållsbehov också undersökts samt fastställts.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 20 års period. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärds tidpunkt angiven.

## *Hur ska planen användas?*

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder om vinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Rekommendation är att en person "äger" dokumentet och ansvarar för uppdateringar. Vidare så rekommenderas det att inte göra för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall.

När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en statusbesiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

## *Underhållsplanen innehåller:*

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll).
- Sammanfattning av kostnader per byggnadsdel med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.
- Detaljerad sammanställning per byggnadsdel, med kort kommentar och åtgärd angiven med mängdberäkning och kostnad.
- Noteringar och upplysningar med sammanfattning

Kostnader är beräknade enligt mängd uppmätt på plats och multiplicerade med kostnader hämtade från Repab underhållskostnader, inklusive moms och i dagens prisläge. Vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar, t.ex. stigarbyte utförs i samband med stambyte osv.

I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. löpande underhåll som ligger utöver planen
2. kostnader för förbrukningsmedia, till exempel fjärrvärme, vatten, el
3. kostnader för akuta åtgärder.



## Sammanfattning

Besiktningen har utförts på Järneksvägen 1 i Nacka den 9:e mars 2022.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara. Vintersäsong rådde vid platsbesöket varvid en del av trädgårdsytor var snöbelagda, vilket medför att ytor samt eventuella problem inte gick att utreda.

Fastigheten byggdes tidigt 1900 tal och ligger på Järneksvägen 1 och består av en byggnad med totalt 1 stycken lägenheter samt biutrymmen.

Byggnaden sår eftersatt och i princip allt skulle behöva bytas, dvs en ROT renovering skulle vara aktuell för byggnaden.

Den totala kostnaden för underhållet är 1 347 000 kr för kommande 20 år.

Underhållskostnaden per lägenhetsyta m<sup>2</sup>/år är 85 000 kr vilket är mer än normalt om man jämför med riktvärde för en typfastighet som är 350 kr för flerbostadshus. Dock så är byggnaden unik, då den innehåller enbart 1 lägenhet men med en relativt gedigen klimatskärm gällande en stor del äldre fönster med spröjs som höjer kostnaden för renovering / byte där samtliga delar bör bytas ut.

Priser och tekniska livslängder är tagna ur Repab Fakta 2021 underhållskostnader.

Alla priser är exklusive mervärdesskatt

## Kontaktuppgifter

Denna underhållsplan är upprättad av: GK Sverige AB

Tel: 070 338 61 28

E-mail [maria.hyborn@gk.se](mailto:maria.hyborn@gk.se)



## Kort beskrivning av fastigheten

### Huset uppfördes år

Tidigt 1900 tal

### Hiss

Nej

### Tvättstuga

Ja, 1 st i källare

### Lägenhetsförråd

Ja, på vind och delvis i källare

### Sophantering

Soptunna vid fastighetsgräns

### Uppvärmning

Luftvattenvärmepump

### Ventilation

Förstärkt självdrag

## Renoveringshistorik

Takomläggning	1990 ?
Ny värmepump	2019
Elrenovering (ny elservice) luftburet	2010
Vitvaror kyl/frys samt TM	2016
Bad	2003



## År 1 - 5 Tsek

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Gräsytor hantering		1,2			1,2		
Grus gångbar hårdgjorda ytor				0,332			0,332
Naturstensplattor entresol omläggning		1,5					
Betongtrappor lagning 100% av ytan		18,55					
Skyddsräcken entresol byte			11,92				
Stödmur lagning 30% av ytan		12,25					
Nätstängsel byte				12			
Dräniering 3 sidor med isodrän		210					
Takpannor justering / byte flerkupigt 0,5st/m2		4,8				4,8	
Rännदार, underhåll/lagning/komplettering		5					
Takdetaljer, 2 ggr strykning plåt, justering		4					
Takfot blästring, målning, byte rötskador, 2 strykningar		32					
Takluckor byte		5,4					
Vindskivor, byte inkl målning		10					
Skorsten ommurning/lagning		5					
Träpanel, byte 100% av ytan		114,24					
Tvätt, lagning, grundmur		8,55					
Stuprör, byte		5,04					
Fönster helrenovering(alt byte) inkl bläck etc		117					
Trätrappor byte <1,2 m		5,76					
Betongtrappor lagning 20% av ytan		3,56					
Balkong, lagning, renovering		25					
Fönsterdörrar, entrédörrar trä, utbyte		22					
Dörrar trä, renovering		5					
Källare vägg, målning, borttagning träpanel		24					
Källare, betonggolv rengöring /målning		26					
WC/bad Yta 2-5 kvm målning							
WC/bad Yta 2-5 kvm omläggning plastgolv							
Kök yta 2-12 kvm målning		6					
Köksinredning byte komplett inkl bänkskiva		116					
Kök byte kakelvägg							
Trägolv slipning och 3 ggr lackning		29					



Rum helmålning					36		
Stammar kök byte		59					
Stammar WC/badrum byte inkl golvbrunn		196					
Radiatorer, målning		19,8					
Blandare, byte (spolblandare)		14					
Värmepump byte komplett							
Termostatventiler inkl termostater, byte		10					
Tvättställ byte		12					
WC stolar byte		12					
Byte kyl/frys fristående							
Elspiar utbyte							
Tvättmaskiner utbyte							
Torktumlare utbyte							
El-servis							
El stigar		45					
Gruppcentraler med brytare		5,44					
El installation utanpålägg, pris per rum		44					
Energideklaration		6					
Radonmätning		4					
Brandsäkerhetsbesiktning		4,8					
Elbesiktning		3,4					

<b>Nyckeltal SEK</b>	
Genomsnittlig årskostnad per m2	<b>23 570</b>
Genomsnittlig årskostnad per lägenhet	<b>1 347</b>
Genomsnittlig årskostnad	<b>85 000</b>
Total kostnad	<b>1 347 000</b>



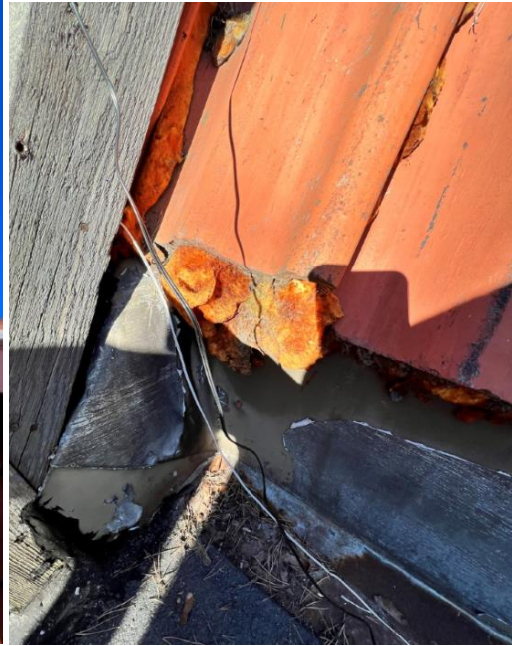
## Tak

Taket är omlagt ca 1990 men oklart med takpapp etc. Taket generellt bör bytas i sin helhet samt så är samtliga takdetaljer anfrätta och skulle behövas bytas. Skorstenen är i stort behov av renovering samt takluckan, där det finns relativt tydliga spår av inläckage på vinden. Takfoten är också i direkt behov av renovering. Tydliga spår av svartmögel som bör åtgärdas för att minimera risken för vidare rötskador.



*Figure 1 Takfot med tydliga tecken på svartmögelpåväxt och bör åtgärdas omgående, dessutom stora färgflagor och rötskador på träpanel*





### Fasad

Fasaden är i stort behov av renovering. Träpanelen har stora färgflagor samt så bör alla paneler bytas ut då det föreligger rötskador noterats.

Fasaden bör renoveras snarast då träpanelen tar skador då färgflagor är uppenbara samt svartmögelpåväxt påvisats.

Priserna är exklusive fasadställning.



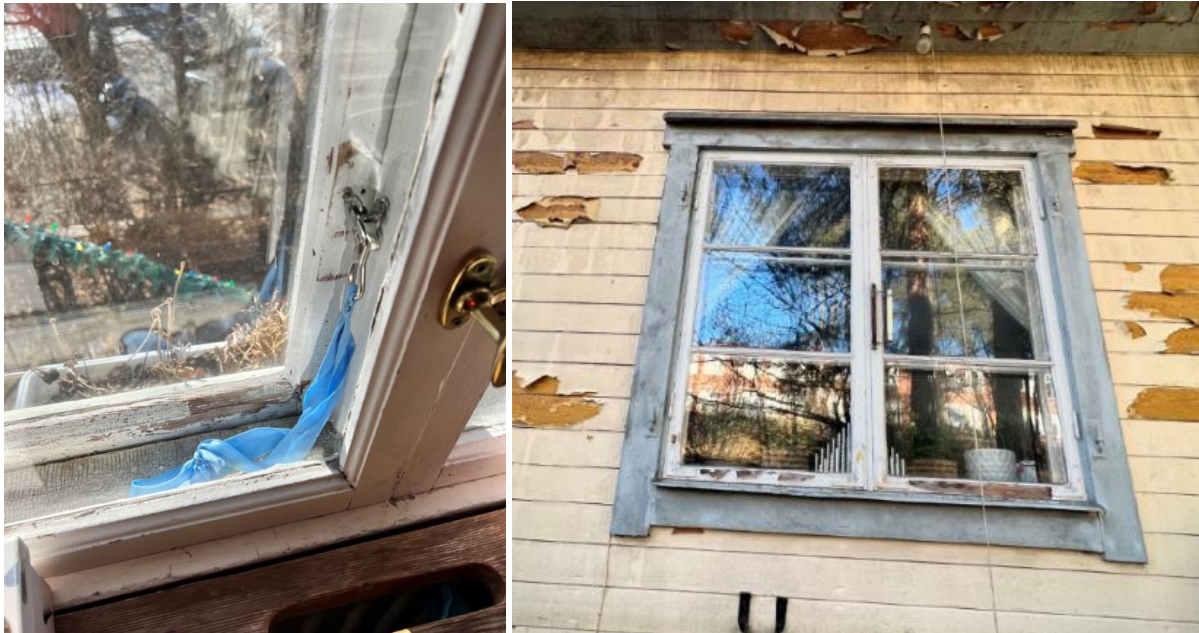
Figure 2 Fasaden i stort behov av renovering.





## Fönster

Fönstren är i stort behov av renovering. Stora färgflagor finns samt viss del av rötskador. Fönstren är av tidstypiska flerluftsfönster med spröjs, vilket gör att konstaderna för renovering ökar markant. Fönstren är från byggår. Konstaderna för renovering av dessa blir höga då den tidstypiska stilen bör (måste enligt kommunen?) bevaras, varvid denna renovering blir omfattande. Rekommendation är att samtliga fönster byts ut då dessa har omfattande skador. Ett beaktande bör tas om fönstren kan kompletteras med ett energiglas på innerrutan, då detta medför ett bättre värmemotstånd och kan reducera uppvärmningskostnaderna för byggnaden.



*Figure 3 Fönster i direkt behov av renovering/byte*

## Tvättstuga

Tvättstugan finns i källarplan och är uppdaterad med ny tvättmaskin och torktumlare.



## Vatten & avlopp

Stammarna till lägenheterna är i originalskick och bör därmed bytas ut i närtid för att säkerställa dess funktion och skick. Ingen filmning har skett i närtid och dess funktion gå därmed ej att fastställa.

Golvbrunnar i gjutjärn i källare från byggår och som bör bytas ut för att minimera risken för vattenskador.

Dagvattenavrinningen är i behov av åtgärd, i dagsläget rinner takvattenavrinningen ned i grunden vilket orsakat en del fuktskador i källare som kunde konstateras. Dessutom bör en dränering av hela byggnaden utföras.





## Värmecentral

En relativt ny luftvattenvärmepump är installerad 2019 och håller god funktion.



*Figure 4 Luftvattenvärmepump utedel i byggnaden*





## El

En ny kraftledning är installerad i byggnaden men är luftburet, detta är en liten risk då mycket träd finns i omnejd och som kan orsaka brott på ledningen.

All el invändigt är inte uppdaterat och bör åtgärdas.



## Hiss

Finns ej



## Trädgård

Trädgården består av mestadels friväxande tomtmark samt mindre del gräsmattor med stenplattor för sittytter. Hyresgästen har ombesörjt en viss del lövrensning på mindre ytor och även lite snöröjning.

Staket vid tomtgräns är i behov av uppdatering. Byggnaden är högt belägen från bilväg och relativt stora betongtrappor upp till huset är i behov av renovering, då mycket sättningar samt sprickor kunde konstateras.

I underhållsplanen så är kostnader upptagna att hyresgästen inte ombesörjer gårdsytorna, detta kan alltså reduceras i nuläget, en helt beroende på typ av hyresgäst.





