



Brf Plåtbockaren

Göteborg

2018-03-23

www.sustend.se
© Sustend AB 2018

Arbeta framgångsrikt med Sustend Underhållsplan!

DIREKT NÄR NI FÅTT UNDERHÅLLSPLANEN

- **LÄS PÅ** - Säkerställ att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och är överens om dess innehåll. Fråga er kundansvarige om något är oklart, det kostar inget.
- **BESLUTA** - Bestäm så fort som möjligt vilka åtgärder som ska genomföras under innevarande och nästa år. Med hjälp av [Planima](#) kan ni själva enkelt flytta åtgärder och er kundansvarige hjälper gärna till om ni vill göra ändringar i planen.
- **SKAPA RUTINER** - Inför fasta rutiner för hur ni ska arbeta med underhållsplanen och hur den ska uppdateras, så att det effektiva underhållsarbete ni startat kan fortsätta år efter år. Här är tjänsten Sustend Uppdatering Underhållsplan oundgänglig! Lägga även gärna ut underhållsplanen på er hemsida då det skapar mer engagemang i arbetet.
- **PROJEKTERA OCH UPPHANDLA** - En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten Sustend Projektledning.

VARJE ÅR



1. Styrelsen samlas och diskuterar den nyss framtagna/uppdaterade underhållsplanen.
2. Utifrån planen beslutas vilka åtgärder som ska genomföras nästa år.
3. Projektering och upphandling av nästa års underhåll inleds innan årsskiftet. Upphandling av de stora projekten bör vara färdigställt under januari-februari.
4. Projekten genomförs och följs upp så att alla erfarenheter kan läggas i planen.
5. Planen uppdateras utifrån de nya förutsättningarna och erfarenheterna.



SAMMANFATTNING

Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

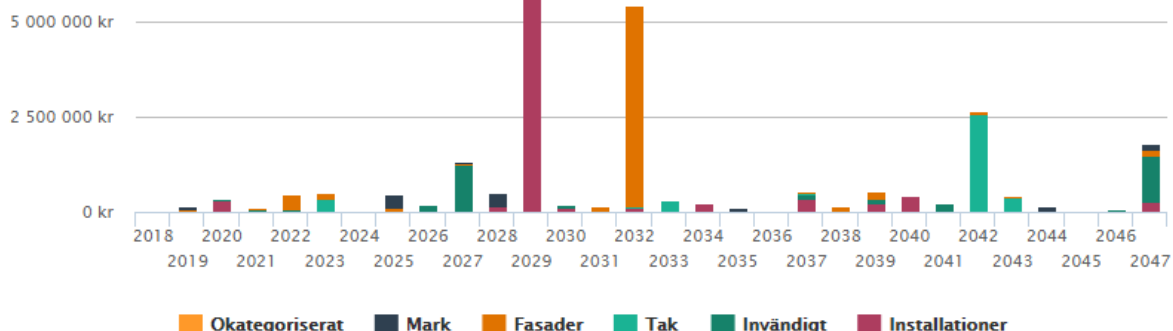
NUVARANDE STATUS



Fastigheten är i generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag främst i form av byte fönster som är planerat i år, 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

2018	Byte fönster (redan beställt)
2019	Byte staket
2020	Byte portkods-system

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 750 000 kr/år

Nuvarande: 361 000 kr/år



INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?	5
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN	6
UPPDATERAD UNDERHÅLLSPLAN	7
DEL 1 - GUIDE	8
INFORMATION OM FASTIGHETEN	8
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	10
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR	10
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	10
EKONOMISK ANALYS	10
SLUTSATS.....	11



INTRODUKTION

En kort introduktion till fastighetsunderhåll och hur vi har tagit fram er underhållsplan.



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.

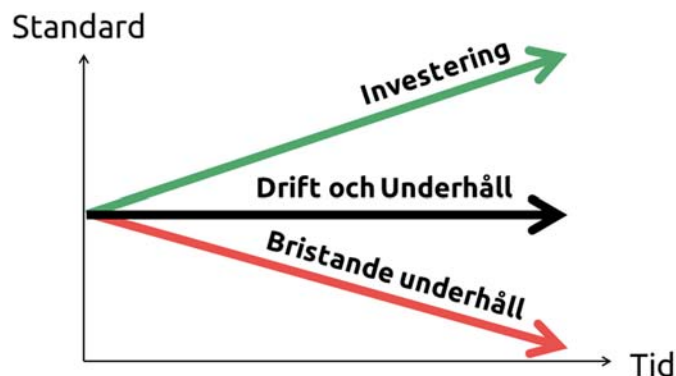


INTRODUKTION

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna stå kvar i långa tider framöver.

BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

För att veta vad underhållsplanering är och varför det är så praktiskt behövs några grundläggande definitioner. Först av allt: vad är underhåll egentligen? Underhåll är själva kärnan av fastighetsägandet och är den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet. Ett väl genomfört underhållsarbete har en rad avgörande fördelar och säkerställer att huset kan skapa stora värden för sina ägare och brukare under många generationer framöver.



UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: det är ofta billigare att laga ett tak innan det börjat läcka snarare än att laga det då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma och återkommer mindre än en gång per år.

DRIFT är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten, byte av ljuskällor och gräsklippning. Drift hanteras löpande av driftpersonalen och dessa åtgärder finns inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR är åtgärder som höjer fastighetens standard gentemot den ursprungliga. Exempel kan vara installation av säkerhetsdörrar eller byte till bergvärme. Många underhållsåtgärder har ofta karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när man byter ut en komponent till en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar, till exempel byte till annan typ av värmesystem, ingår dock inte i underhållsplanen om det inte önskats uttryckligen eller redan beslutats då planen tas fram.



EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

Underhållsplaneringen utgör fastighetsägarens viktigaste verktyg för att strukturera, genomföra och följa upp underhållet. Grunden i arbetsmetodiken utgörs av själva underhållsplanen. Underhållsplanering är dock, tvärtemot vad många tror, inte enbart ett dokument eller ett IT-system. Det innebär snarare ett arbetssätt som genomsyrar hela förvaltningen. Genom att arbeta aktivt med underhållsplaneringen som grund kan fastighetsägaren planera långsiktigt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande vilket ger ett antal fördelar.



DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens årliga arbetsprocess. När planen presenterats bör styrelsen snarast möjligt besluta om nästa års åtgärder och före dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna och efter färdigställandet följs arbetet upp. Planen uppdateras genom en förnyad årlig besiktning, där 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 så att avsättningar och avgiftsnivå är anpassade till husets underhållsbehov.

VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg. För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. Då utförs en ny besiktning och genomgång tillsammans med styrelsen. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. Vår tjänst Sustend Uppdatering Underhållsplan är en god garanti för att underhållsplanen uppdateras och därmed fortsätter att komma till användning under många år framöver.



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:

Bostadsrättslagen

"5 § Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] 7. de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus"

Kommentar: Avsättning av medel för underhåll ska enligt lag göras av alla bostadsrättsföreningar, men det är inte tydligt hur detta ska göras i praktiken. En riktig underhållsplan ger föreningen ett konkret svar på vad som kan vara en passande avsättningsnivå.

"4§ Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren."

Kommentar: Styrelsen måste hålla lägenheter, hus och mark i gott skick. Det är dock viktigt att ha en tydlig gränsdragning för vad bostadsrättshavaren ansvarar för om konflikter ska undvikas.

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.



FLER VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

Utöver själva underhållet så finns en lång rad olika myndighetsbesiktnings- och interna kontroller som måste genomföras med jämna mellanrum för att säkerställa att ni som fastighetsägare följer de lagkrav och föreskrifter som finns. Nedan redovisas de som är av störst vikt att hålla koll på.

Läs mer på www.sustend.se/faktabank/ och prata med din kundansvarige om ni vill veta mer och få hjälp med att kontrollera de olika områdena.

- **Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)** - Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras och uppdateras årligen.
- **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)** - OVK-besiktning ska utföras i samtliga flerbostadshus och lokaler. Intervallet mellan besiktningen skiljer sig beroende på vilket ventilationssystem fastigheten har.
- **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 sakkunnig i taksäkerhet, vilka kan hittas på: www.taksakerhet.se.
- **Besiktning av hissar** - För att fastighetens hissar ska få användas, krävs att de besiktigas eller kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.
- **Energideklaration** - Enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska energideklaration utföras var 10:e år.
- **Radonmätning** - Regeringen har satt upp ett mål om att radonhalten i alla bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft. Radonmätare kan beställas via kommunens miljökontor eller direkt från ett mätlaboratorium.
- **PCB-inventering** - Samtliga byggnader uppförda 1956-1969 ska vara inventerade och sanerade senast den 30 juni 2016. Tillsynsmyndigheten, i regel kommunen, har ett visst utrymme för att ge dispenser från tidsgränserna för sanering.
- **Brandskyddskontroll och täthetsprovning av eldstäder** - Eldstäder ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, vilket är något som fastighetsägaren beställer. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkanalerna för att kontrollera tätheten.
- **Besiktning av tryckkärl** - Vissa tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.
- **Besiktning av gasledningar** - Ledningarna bör täthetsbesiktigas vart femte år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.
- **Is och snö på tak** - Det är fastighetsägarens ansvar att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats.



SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Det finns många tydliga fördelar att hämta för de fastighetsägare som kommer igång med underhållsplanering som arbetsmetodik. De viktigaste av dessa är:

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
- Ger 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
- Går mycket snabbt att få in nya ledamöter 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.](#)



METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

Du läser resultatet av ett gediget besiktnings- och analysarbete utfört av våra byggkonsulter. Dessa steg ingår i processen för att ta fram er plan:

Förarbete - Vi hämtar in en mängd 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 om så önskas.



Planen startar 2018-01-01 och sträcker sig 30 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet. Innehållet är uppdelat i:

- Mark
- Fasader
- Tak
- Invändigt (allmänna utrymmen)
- Installationer

Priserna i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader. Detta är ett påslag som görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras såsom projektering, projektledning och besiktningar.

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

UPPDATERAD UNDERHÅLLSPLAN

Denna underhållsplan är en uppdaterad version av en underhållsplan som togs fram ursprungligen 2015-09-23. Efter dess har uppdateringar utförts vid följande tillfällen:

- 2018-03-22

Vid uppdateringen har en förnyad avstämning med kunden gjorts och därefter har berörda delar av fastigheten besiktigats på nytt. Följande centrala delar av underhållsplanen har uppdaterats:

- Del 2 - Underhållsplan
 - o Underhållsåtgärder och kostnader per år
 - o Underhållsåtgärder och kostnader per kategori
 - o Ekonomisk analys

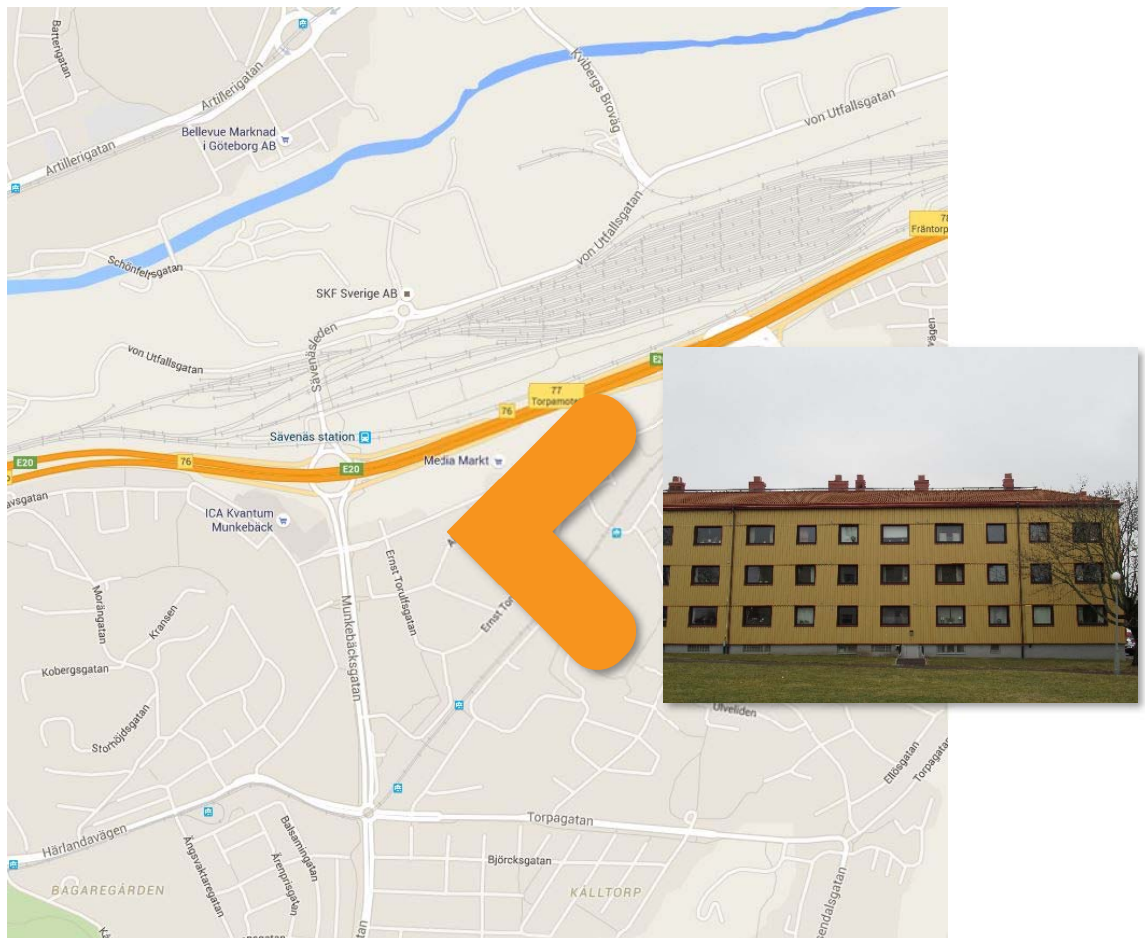
Dessa delar finns även tillgängliga för kontinuerlig redigering i webbapplikationen Planima. Övriga delar i detta dokument kvarstår från den ursprungliga planen eller har tagits bort i de fall de blivit inaktuella sedan förra uppdateringen. Om en uppdatering av även dessa delar önskas, kontakta er kundansvarige!



DEL 1 - GUIDE

I detta kapitel beskrivs fastighetens olika delar och deras underhållsbehov. Syftet är att ge alla läsare, oavsett kunskap inom underhåll, en tydlig bild av hur fastigheten mår och vad som behöver göras framöver. Kapitlet ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som finns i Del 2 - Underhållsplan.

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Kålltorp 87:3		
Adress	Ahrenbergsgatan 4, Göteborg		
Byggår	1950		
Antal lägenheter	42 st	Total boarea (BOA)	2 053 m ²
Antal lokaler	1 st	Total lokalarea (LOA)	55 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av två sammanbyggda bostadshus med tre våningar vardera, samt källare och vind. Till fastigheten hör även kringliggande markytor.

Grund	Grundmurar på berg.
Stomme	Tegel. Betong.
Fasader	Plåt.
Tak	Betongpannor.
Ventilation	Självdug (S).
Värme	Vattenburen fjärrvärme.
Vatten och avlopp	Avloppsrör av gjutjärn. Varm- och kallvattenledningar av koppar.
EI	Egna elmätare för lägenheter.

ARKITEKTUR

På 1950-talet byggdes husen fortfarande hantverksmässigt med stort kunnande och med väl beprövade metoder och material. De är därför generellt av mycket god kvalitet. Efter andra världskrigets slut fanns en stor framtidstro, och vilja att satsa på samhällsbyggandet. Fokus låg på att bereda alla invånare en god standard med för den tiden moderna kök och badrum. Denna typ av hus är rikt representerade i bland annat Göteborg och upplevs typiskt svenska. De tjänar sina boende väl och förtjänas att vårdas och uppskattas som de trotjänare de är.

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 givetvis ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och ska bevara husets säregna uttryck, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

Arkitekt	Okänd
----------	-------

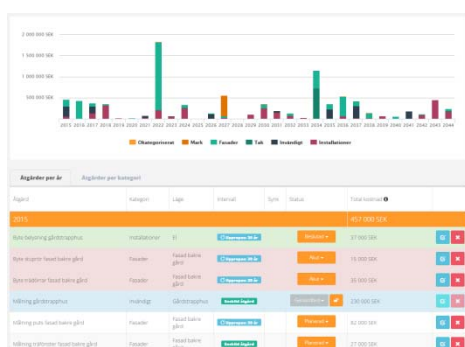


DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanering ska vara enkelt! Just därför använder vi Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Genom att arbeta med Planima säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.

Användarlicens i Planima i 6 månader ingår för alla Sustends kunder med nivå Bas och högre. Inloggningsavgifter har skickats med mail till föreningens kontaktperson.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



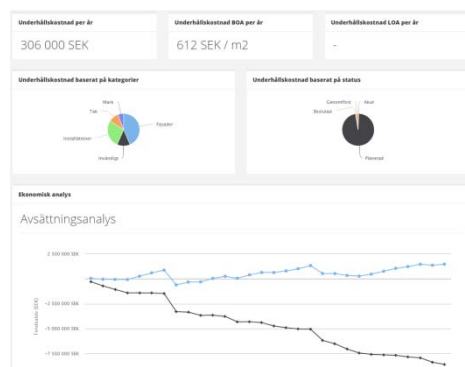
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren gör ändringar i planen och allt sparas automatiskt.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Fasad isolering guld						
Bygghetiden: Isoleret guld	2022		29	12	10 000 SEK	834 000 SEK
Kostnadsgräns: Isoleret guld	2019	19823	29	12	400 SEK	10 000 SEK
Bygghetiden: Isolat: Isoleret guld	2016		30	2	70 000 SEK	20 000 SEK
Isoleringsgräns: Isolat: Isoleret guld	2019	19800	29	220	40	820 SEK
Isoleringsgräns: Isolat: Isoleret guld	2016	2019	29	10	800 SEK	27 000 SEK
Fasad guld med guld						
Kostnadsgräns: Isolat: Isoleret guld med guld	2022		9	10	10 000 SEK	10 000 SEK
Isoleringsgräns: Isolat: Isoleret guld med guld	2014		9	10	3 000 SEK	3 000 SEK
Isoleringsgräns: Isolat: Isoleret guld med guld	2017	1997	20	235	150	3 000 SEK
Isoleringsgräns: Isolat: Isoleret guld med guld	2014		9	10	8 000 SEK	8 000 SEK
Fasad guld guld						
Kostnadsgräns: Isolat: Isoleret guld guld	2022		92	12	10 000 SEK	1 004 000 SEK
Kostnadsgräns: Isolat: Isoleret guld guld	2019	1981	90	60	400 SEK	20 000 SEK
Kostnadsgräns: Isolat: Isoleret guld guld	2027	1992	45	4	1 000 SEK	17 000 SEK
Isoleringsgräns: Isolat: Isoleret guld guld	2024		9	9	10 000 SEK	20 000 SEK
Isoleringsgräns: Isolat: Isoleret guld guld	2016	2019	20	810	40	820 SEK
Isoleringsgräns: Isolat: Isoleret guld guld	2016		9	1	3 000 SEK	7 000 SEK
Isoleringsgräns: Isolat: Isoleret guld guld	2016		9	3	1 000 SEK	3 000 SEK
Isoleringsgräns: Isolat: Isoleret guld guld	2016		93	10	800 SEK	30 000 SEK

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se hur många fönster som finns i fasaderna. Denna vy är utmärkt för att få en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov och den är även mycket praktisk när det är dags att upphandla olika åtgärder tack vare att alla mängder och styckpriser visas här.

EKONOMISK ANALYS



Hur mycket kostar underhållet egentligen? 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.

SLUTSATS

Fastigheten är i generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag främst i form av byte fönster som är planerat i år, för att inte riskera följdskador.

Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om huset 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 och hjälpa 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.



Roger Harrysson





Underhållsplan

År 2018 till 2047

Brf Plåtbockaren

Kålltorp 87:3

Datum för utskrift: 2018-03-23

SUSTEND

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	21
Åtgärdshistorik	27
Ekonomisk Analys	30

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan Brf Plåtbockaren
Startår	2018
Slutår	2047
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräkning av kostnader (%)	2.0%
Startår för indexering	Inget startår

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Kålltorp 87:3

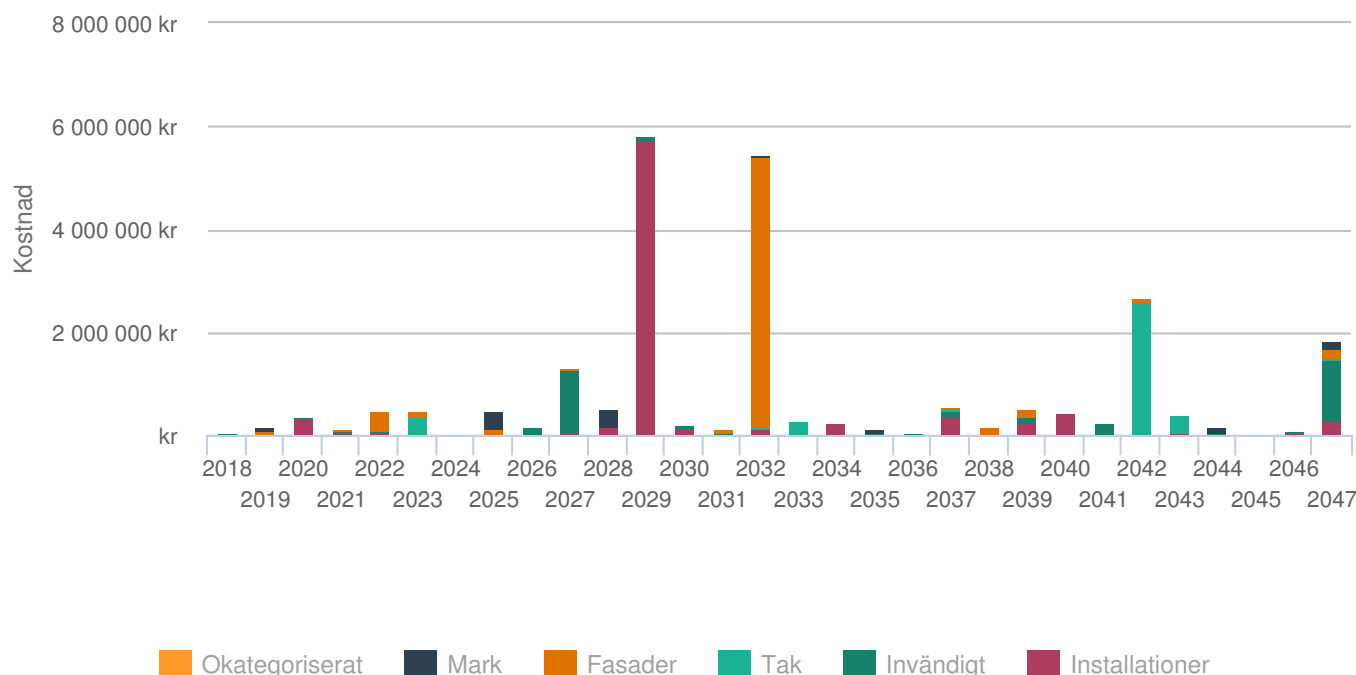


Adress	Ahrenbergsgatan 4 416 73 Göteborg
Boarea (BOA)	2053 m ²
Byggår	1950

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Montering kabelstege	Invändigt	Källarkorridorer	Enskild åtgärd	Planerad	27 000 kr
Säkerhetsstämpning murstock	Invändigt	Undercentral	Enskild åtgärd	Planerad	7 000 kr
					34 000 kr

2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte äldre nätstaket och stolpar	Mark	Generellt	Upprepas: 25 år	Planerad	77 000 kr
Byte stuprörsanslutningar med automatisk lövutkast	Fasader	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	78 000 kr
					154 000 kr

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte äldre belysning källarkorridorer	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	22 000 kr
Byte belysning cykelrum	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	9 000 kr
Byte belysning duschrum	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning redskapsförråd	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	13 000 kr
Byte belysning skyddsrum	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	17 000 kr
Byte belysning undercentral	Installationer	EI	Upprepas: 30 år	Planerad	13 000 kr
Byte portkodlås till porttelefoner med taggavlåsare	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	252 000 kr
Lasering omfattningar runt garageportar	Fasader	Generellt	Enskild åtgärd	Planerad	6 000 kr
Målning golv	Invändigt	Soprum	Upprepas: 10 år	Planerad	2 000 kr
Målning golv	Invändigt	Redskapsförråd	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	11 000 kr

351 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning elkablage in till lgh	Installationer	Generellt	Enskild åtgärd	Planerad	36 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Vind	Upprepas: 10 år	Planerad	21 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Skyddsrum	Upprepas: 10 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källarkorridorer	Upprepas: 5 år	Planerad	19 000 kr
Målning källarfönster	Fasader	Generellt	Enskild åtgärd	Planerad	16 000 kr
Rivning ringklockstablåer i entréer	Fasader	Generellt	Enskild åtgärd	Planerad	16 000 kr

114 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepas: 5 år	Planerad	14 000 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepas: 5 år	Planerad	15 000 kr
Byte fönster badrum	Fasader	Generellt	Upprepas: 50 år	Planerad	345 000 kr
Byte tvättmaskin 1	Invändigt	Tvättavdelning	Upprepas: 15 år	Planerad	50 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	34 000 kr
Tvätt plåtfasad gavel mot norr	Fasader	Generellt	Upprepas: 5 år	Planerad	32 000 kr

491 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte för liten taklucka	Tak	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	9 000 kr
Målning fotrännor och fotplåt	Tak	Generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	185 000 kr
Målning källartrappor och murar	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Planerad	23 000 kr
Målning plåtklädda skorstenar	Tak	Generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	38 000 kr
Målning räcken källartrappor	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Planerad	47 000 kr
Målning sockel	Fasader	Generellt	Upprepas: 16 år	Planerad	59 000 kr
Målning stosar	Tak	Generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	9 000 kr
Målning takljus	Tak	Generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Skyddsrum	Upprepas: 20 år	Planerad	19 000 kr
Uppgradering taksäkerhet	Tak	Generellt	Enskild åtgärd	Planerad	98 000 kr

493 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte dagvattensystem	Mark	Vatten och avlopp	Enskild åtgärd	Planerad	359 000 kr
Byte garageportar typ vipportar	Fasader	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	115 000 kr
					474 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte duschkabin	Invändigt	Duschrum	Upprepas: 35 år	Planerad	13 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Torkrum	Upprepas: 15 år	Planerad	36 000 kr
Byte tvättmaskin 2 och 3	Invändigt	Tvättavdelning	Upprepas: 15 år	Planerad	101 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källarkorridorer	Upprepas: 5 år	Planerad	21 000 kr
Målning golv, väggar och tak	Invändigt	Duschrum	Upprepas: 30 år	Planerad	2 000 kr
					172 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepas: 5 år	Planerad	16 000 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepas: 5 år	Planerad	17 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	21 000 kr
Målning trädörr till lokal källare	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Planerad	1 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 20 år	Planerad	805 000 kr
OVK-besiktning FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	Upprepas: 3 år	Planerad	3 000 kr
Slipning cementmosaik trappsteg	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 40 år	Planerad	350 000 kr
Slipning cementmosaik våningsplan	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 40 år	Planerad	81 000 kr
Tvätt plåtfasad gavel mot norr	Fasader	Generellt	Upprepas: 5 år	Planerad	35 000 kr
					1 329 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning vatten och avloppstammar	Installationer	Vatten och avlopp	Enskild åtgärd	Planerad	101 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	19 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	38 000 kr
Omsättning entrésteg av granit	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	92 000 kr
Omsättning granitkantsten	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	254 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	12 000 kr

517 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte avloppstammar samt kall och varmvattenstammar (eventuellt)	Installationer	Vatten och avlopp	Enskild åtgärd	Planerad	5 750 000 kr
Byte bokningstavla Aptus	Invändigt	Tvättavdelning	Upprepas: 20 år	Planerad	26 000 kr
Byte taggavläsare Aptus	Invändigt	Tvättavdelning	Upprepas: 20 år	Planerad	26 000 kr
Målning golv	Invändigt	Elrum	Upprepas: 15 år	Planerad	4 000 kr

5 805 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte FTX-aggregat källare	Installationer	Ventilation	Upprepas: 20 år	Planerad	72 000 kr
Målning golv	Invändigt	Redskapsförråd	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv	Invändigt	Soprum	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
Målning tak	Invändigt	Tvättavdelning	Upprepas: 20 år	Planerad	12 000 kr
Målning tak	Invändigt	Wc källare	Upprepas: 20 år	Planerad	300 kr
Målning tak	Invändigt	Torkrum	Upprepas: 20 år	Planerad	1 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Styrelserum	Upprepas: 20 år	Planerad	8 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Soprum	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källarkorridorer	Upprepas: 20 år	Planerad	56 000 kr
OVK-besiktning FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	29 000 kr

191 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Vind	Upprepad: 10 år	Planerad	26 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Skyddsrum	Upprepad: 10 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källarkorridorer	Upprepad: 5 år	Planerad	23 000 kr
Målning källartrappor och murar	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	27 000 kr
Målning räcken källartrappor	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	55 000 kr

138 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	18 000 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	18 000 kr
Byte belysningar på fasad	Installationer	El	Upprepas: 35 år	Planerad	52 000 kr
Byte entrépartier av aluminium	Fasader	Generellt	Upprepas: 35 år	Planerad	288 000 kr
Byte fasadplåt	Fasader	Generellt	Upprepas: 50 år	Planerad	4 265 000 kr
Byte källardörrar aluminium	Fasader	Generellt	Upprepas: 35 år	Planerad	108 000 kr
Byte källarfönster	Fasader	Generellt	Upprepas: 50 år	Planerad	127 000 kr
Byte pump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	23 000 kr
Byte räcken källartrappor	Fasader	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	140 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Generellt	Upprepas: 35 år	Planerad	72 000 kr
Byte takfot av plåt	Fasader	Generellt	Upprepas: 50 år	Planerad	237 000 kr
Byte tvillingpump	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	58 000 kr
Tvätt plåtfasad gavel mot norr	Fasader	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	39 000 kr

5 443 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning fotrännor och fotplåt	Tak	Generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	226 000 kr
Målning plåtklädda skorstenar	Tak	Generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	46 000 kr
Målning stosar	Tak	Generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	11 000 kr
Målning takljus	Tak	Generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	8 000 kr
OVK-besiktning FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr

294 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning vind	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	54 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	43 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 18 år	Planerad	129 000 kr

226 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte nyare nätstaket och stolpar	Mark	Generellt	Upprepas: 25 år	Planerad	84 000 kr
Byte parkettgolv	Invändigt	Styrelserum	Upprepas: 25 år	Planerad	23 000 kr
Målning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	14 000 kr
Målning trädörr till lokal källare	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr

123 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Källarkorridorer	Upprepad: 5 år	Planerad	25 000 kr
OVK-besiktning FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	3 000 kr

29 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	19 000 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	20 000 kr
Byte postboxar	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 30 år	Planerad	81 000 kr
Byte termostater radiatorer	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	224 000 kr
Byte tvättmaskin 1	Invändigt	Tvättavdelning	Upprepad: 15 år	Planerad	68 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	26 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	90 000 kr
Tvätt plåtfasad gavel mot norr	Fasader	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	43 000 kr

570 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tätningslister fönster	Fasader	Generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	151 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	15 000 kr

166 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte avfuktningsaggregat	Invändigt	Tvättavdelning	Upprepas: 30 år	Planerad	108 000 kr
Byte belysning elrum	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	13 000 kr
Byte belysning styrelserum	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	17 000 kr
Byte belysning torkrum	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning trapphus	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	126 000 kr
Byte belysning tvättavdelning	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	30 000 kr
Byte belysning wc källare	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte nyare belysning källarkorridorer	Installationer	El	Upprepas: 30 år	Planerad	52 000 kr
Målning källartrappor och murar	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	32 000 kr
Målning räcken källartrappor	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	64 000 kr
Målning sockel	Fasader	Generellt	Upprepad: 16 år	Planerad	81 000 kr
OVK-besiktning FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	4 000 kr

535 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte portkodlås till porttelefoner med taggavläsare	Installationer	Tele	Upprepad: 20 år	Planerad	374 000 kr
Målning golv	Invändigt	Redskapsförråd	Upprepad: 10 år	Planerad	5 000 kr
Målning golv	Invändigt	Soprum	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 30 år	Planerad	16 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	49 000 kr

446 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare	Invändigt	Torkrum	Upprepad: 15 år	Planerad	48 000 kr
Byte tvättmaskin 2 och 3	Invändigt	Tvättavdelning	Upprepad: 15 år	Planerad	135 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Vind	Upprepad: 10 år	Planerad	32 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källarkorridorer	Upprepad: 5 år	Planerad	28 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Skyddsrum	Upprepad: 10 år	Planerad	9 000 kr

253 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	21 000 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	22 000 kr
Byte fotrännor och fotplåt	Tak	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	495 000 kr
Bytenockbryggor	Tak	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	117 000 kr
Byte plåtklädda skorstenar	Tak	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	190 000 kr
Byte stosar	Tak	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	26 000 kr
Igenläggning takljus	Tak	Generellt	Enskild åtgärd	Planerad	17 000 kr
Omläggning betongtakpannor, läkt och papp	Tak	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	1 730 000 kr
OVK-besiktning FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	4 000 kr
Tvätt plåtfasad gavel mot norr	Fasader	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	47 000 kr

2 670 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	26 000 kr
Målning fotrännor och fotplåt	Tak	Generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	276 000 kr
Målning plåtklädda skorstenar	Tak	Generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	56 000 kr
Målning stosar	Tak	Generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	13 000 kr
Målning takljus	Tak	Generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr
Målning trädörr till lokal källare	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Skyddsrum	Upprepad: 20 år	Planerad	28 000 kr

411 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte äldre nätstaket och stolpar	Mark	Generellt	Upprepad: 25 år	Planerad	126 000 kr
Byte wc-stol och handfat	Invändigt	Wc källare	Upprepas: 35 år	Planerad	11 000 kr
Målning golv	Invändigt	Elrum	Upprepad: 15 år	Planerad	5 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	Upprepas: 30 år	Planerad	6 000 kr

147 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK-besiktning FTX-aggregat	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	4 000 kr

4 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Källarkorridorer	Upprepad: 5 år	Planerad	31 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	55 000 kr

85 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	24 000 kr
Beskärning träd	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	25 000 kr
Byte gamla avstängningsventiler källare	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 30 år	Planerad	141 000 kr
Byte pump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	31 000 kr
Byte tvillingpump	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	78 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	31 000 kr
Målning källartrappor och murar	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	37 000 kr
Målning räcken källartrappor	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	75 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 20 år	Planerad	1 196 000 kr
Omläggning asfalt hela området samt fler parkeringsplatser	Mark	Generellt	Upprepad: 30 år	Planerad	134 000 kr
Tvätt plåtfasad gavel mot norr	Fasader	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	52 000 kr

1 824 000 kr

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte entrépartier av aluminium	2032	35		8	st	25 000 kr	288 000 kr
Byte fasadplåt	2032	50		1978	m2	1 500 kr	4 265 000 kr
Byte fönster badrum	2022	50		30	st	8 000 kr	345 000 kr
Byte garageportar typ vipportar	2025	30		4	st	20 000 kr	115 000 kr
Byte källardörrar aluminium	2032	35		5	st	15 000 kr	108 000 kr
Byte källarfönster	2032	50		11	st	8 000 kr	127 000 kr
Byte räcken källartrappor	2032	40		65	m1	1 500 kr	140 000 kr
Byte stuprör	2032	35		100	m1	500 kr	72 000 kr
Byte stuprörsanslutningar med automatisk lövutkast	2019	40		9	st	6 000 kr	78 000 kr
Byte takfot av plåt	2032	50		206	m1	800 kr	237 000 kr
Byte tätningslister fönster	2038	20		42	lgh	2 500 kr	151 000 kr
Lasering omfattningar runt garageportar	2020			4	st	1 000 kr	6 000 kr
Målning källarfönster	2021			11	st	1 000 kr	16 000 kr
Målning källartrappor och murar	2023	8		1	omg	16 000 kr	23 000 kr
Målning räcken källartrappor	2023	8		65	m1	500 kr	47 000 kr
Målning sockel	2023	16		206	m1	200 kr	59 000 kr
Målning trädörr till lokal källare	2027	8		1	st	1 000 kr	1 000 kr
Rivning ringklockstablåer i entréer	2021			14	st	800 kr	16 000 kr
Smörjning och justering fönster	2028	10		42	lgh	200 kr	12 000 kr
Tvätt plåtfasad gavel mot norr	2022	5	2017	1	omg	20 000 kr	32 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
EI							
Byte äldre belysning källarkorridorer	2020	30		5	st	3 000 kr	22 000 kr
Byte belysningar på fasad	2032	35		12	st	3 000 kr	52 000 kr
Byte belysning cykelrum	2020	30		2	st	3 000 kr	9 000 kr
Byte belysning duschrum	2020	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr

Byte belysning elrum	2039	30		3	st	3 000 kr	13 000 kr
Byte belysning redskapsförråd	2020	30		3	st	3 000 kr	13 000 kr
Byte belysning skyddsrum	2020	30		4	st	3 000 kr	17 000 kr
Byte belysning styrelserum	2039	30		4	st	3 000 kr	17 000 kr
Byte belysning torkrum	2039	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Byte belysning trapphus	2039	30		35	st	2 500 kr	126 000 kr
Byte belysning tvättavdelning	2039	30		7	st	3 000 kr	30 000 kr
Byte belysning undercentral	2020	30		3	st	3 000 kr	13 000 kr
Byte belysning vind	2034	30		15	st	2 500 kr	54 000 kr
Byte belysning wc källare	2039	30		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Byte nyare belysning källarkorridorer	2039	30		12	st	3 000 kr	52 000 kr
Generellt							
Besiktning elkablage in till lgh	2021			1	st	25 000 kr	36 000 kr
Tele							
Byte portkodlås till porttelefoner med taggavläsare	2020	20		7	st	25 000 kr	252 000 kr
Värme generellt							
Byte termostater radiatorer	2037	20	2017	210	st	500 kr	224 000 kr
Energideklaration	2027	10	2017	1	st	12 000 kr	21 000 kr
Injustering värme	2037	20	2017	42	lgh	1 000 kr	90 000 kr
Värme undercentral							
Byte pump VVC	2032	15	2017	1	st	12 000 kr	23 000 kr
Byte reglerventiler	2028	15	2013	3	st	4 500 kr	19 000 kr
Byte tvillingpump	2032	15	2017	1	st	30 000 kr	58 000 kr
Uppgradering styrning	2030	20	2010	1	st	20 000 kr	29 000 kr
Vatten och avlopp							
Besiktning vatten och avloppstammar	2028			1	st	70 000 kr	101 000 kr
Byte avloppstammar samt kall och varmvattenstammar (eventuellt)	2029			1	st	4 000 000 kr	5 750 000 kr
Ventilation							
Byte FTX-aggregat källare	2030	20	2010	1	st	50 000 kr	72 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	2022	6	2016	42	lgh	500 kr	34 000 kr
OVK-besiktning FTX-aggregat	2027	3		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2034	18	2016	42	lgh	1 500 kr	129 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Duschrum							
Byte duschkabin	2026	35		1	st	9 000 kr	13 000 kr
Målning golv, väggar och tak	2026	30		4	m2	400 kr	2 000 kr
Elrum							
Målning golv	2029	15	2014	13	m2	200 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2044	30	2014	13	m2	300 kr	6 000 kr
Källarkorridorer							
Dammbindning golv	2021	5		130	m2	100 kr	19 000 kr
Målning väggar och tak	2030	20	2010	130	m2	300 kr	56 000 kr
Montering kabelstege	2018			37	m1	500 kr	27 000 kr
Redskapsförråd							
Målning golv	2020	10		11	m2	200 kr	3 000 kr
Skyddsrum							
Dammbindning golv	2021	10		43	m2	100 kr	6 000 kr
Målning väggar och tak	2023	20		43	m2	300 kr	19 000 kr
Soprum							
Målning golv	2020	10		8	m2	200 kr	2 000 kr
Målning väggar och tak	2030	20		8	m2	300 kr	3 000 kr
Styrelserum							
Byte parkettgolv	2035	25	2010	18	m2	900 kr	23 000 kr
Målning väggar och tak	2030	20	2010	18	m2	300 kr	8 000 kr
Torkrum							
Byte torktumlare	2026	15	2011	1	st	25 000 kr	36 000 kr
Målning tak	2030	20	2010	5	m2	200 kr	1 000 kr
Trapphus							
Byte postboxar	2037	30		7	st	8 000 kr	81 000 kr
Målning trapphus	2027	20		28	plan	20 000 kr	805 000 kr
Slipning cementmosaik trappsteg	2027	40		406	steg	600 kr	350 000 kr
Slipning cementmosaik våningsplan	2027	40		161	m2	350 kr	81 000 kr
Tvättavdelning							

Byte avfuktningsaggregat	2039	30		3	st	25 000 kr	108 000 kr
Byte bokningstavla Aptus	2029	20		1	st	18 000 kr	26 000 kr
Byte taggavläsare Aptus	2029	20		3	st	6 000 kr	26 000 kr
Byte tvättmaskin 1	2022	15		1	st	35 000 kr	50 000 kr
Byte tvättmaskin 2 och 3	2026	15	2011	2	st	35 000 kr	101 000 kr
Målning tak	2030	20		40	m2	200 kr	12 000 kr

Undercentral

Målning golv	2020	15	2010	37	m2	200 kr	11 000 kr
Målning väggar och tak	2040	30	2010	37	m2	300 kr	16 000 kr
Säkerhetsstämpning murstock	2018			1	st	5 000 kr	7 000 kr

Vind

Dammbindning golv	2021	10		149	m2	100 kr	21 000 kr
-------------------	------	----	--	-----	----	--------	-----------

Wc källare

Byte wc-stol och handfat	2044	35		1	st	7 500 kr	11 000 kr
Målning tak	2030	20		1	st	200 kr	300 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Beskärning träd	2022	5		7	st	1 500 kr	15 000 kr
Byte äldre nätstaket och stolpar	2019	25		89	m1	600 kr	77 000 kr
Byte nyare nätstaket och stolpar	2035	25		97	m1	600 kr	84 000 kr
Omsättning entréstege av granit	2028	30		8	st	8 000 kr	92 000 kr
Omsättning granitkantsten	2028	30		295	m1	600 kr	254 000 kr
Vatten och avlopp							
Byte dagvattensystem	2025			1	st	250 000 kr	359 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Besiktning taksäkerhet	2022	5		1	st	10 000 kr	14 000 kr
Byte för liten taklucka	2023	30		1	st	6 000 kr	9 000 kr
Byte fotrännor och fotplåt	2042	40		215	m1	1 600 kr	495 000 kr
Bytenockbryggor	2042	40		68	m1	1 200 kr	117 000 kr
Byte plåtklädda skorstenar	2042	40		11	st	12 000 kr	190 000 kr
Byte stosar	2042	40		12	st	1 500 kr	26 000 kr
Igenläggning takljus	2042			8	st	1 500 kr	17 000 kr
Målning fotrännor och fotplåt	2023	10		215	m1	600 kr	185 000 kr
Målning plåtklädda skorstenar	2023	10		11	st	2 400 kr	38 000 kr
Målning stosar	2023	10		12	st	500 kr	9 000 kr
Målning takljus	2023	10		8	st	600 kr	7 000 kr
Omläggning betongtakpannor, läkt och papp	2042	40		926	m2	1 300 kr	1 730 000 kr
Uppgradering taksäkerhet	2023			68	m1	1 000 kr	98 000 kr

Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder som markerats som genomförda och sparats i fastighetens åtgärdshistorik.

År	Namn	Budgeterad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
2017	Byte gamla avstängningsventiler källare Kategori: Installationer Läge: Värme generellt	78 000 kr Inkl. moms		
2017	Byte gamla avstängningsventiler källare Kategori: Installationer Läge: Värme generellt	78 000 kr Inkl. moms		
2017	Byte pump VVC Kategori: Installationer Läge: Värme undercentral	17 000 kr Inkl. moms	17 000 kr Inkl. moms	
2017	Byte termostatventiler radiatorer Kategori: Installationer Läge: Värme generellt	151 000 kr Inkl. moms	150 000 kr Inkl. moms	
2017	Byte tvillingpump Kategori: Installationer Läge: Värme undercentral	43 000 kr Inkl. moms	50 000 kr Inkl. moms	
2017	Energideklaration Kategori: Installationer Läge: Värme generellt	17 000 kr Inkl. moms	5 300 kr Inkl. moms	
2017	Injustering värme Kategori: Installationer Läge: Värme generellt	60 000 kr Inkl. moms	60 000 kr Inkl. moms	
2017	Omläggning asfalt hela området samt fler parkeringsplatser Kategori: Mark Läge: Generellt	74 000 kr Inkl. moms	508 000 kr Inkl. moms	
2017	Tvätt plåtfasad gavel mot norr Kategori: Fasader Läge: Generellt	29 000 kr Inkl. moms		
2016	Håltagning yttervägg och montering tilluftsventil redskapsförråd Kategori: Installationer Läge: Ventilation	4 000 kr Inkl. moms	6 000 kr Inkl. moms	
2016	Injustering luftflöden Kategori: Installationer Läge: Ventilation	30 000 kr Inkl. moms	35 000 kr Inkl. moms	
2016	Installation tryckstyrda frånluftsfläktar på skorstenar Kategori: Installationer Läge: Ventilation	79 000 kr Inkl. moms	90 000 kr Inkl. moms	

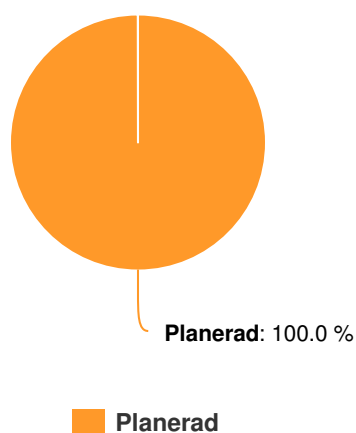
2016	lordningställande tilluft lägenheter Kategori: Installationer Läge: Ventilation	121 000 kr Inkl. moms	180 000 kr Inkl. moms
2016	Montering frånluftsdon övriga kök Kategori: Installationer Läge: Ventilation	17 000 kr Inkl. moms	25 000 kr Inkl. moms
2016	Montering friskluftsventil torkrum Kategori: Installationer Läge: Ventilation	4 000 kr Inkl. moms	6 000 kr Inkl. moms
2016	Montering tilluftsventil soprum Kategori: Installationer Läge: Ventilation	4 000 kr Inkl. moms	6 000 kr Inkl. moms
2016	Montering tilluftsventil tvättavdelning Kategori: Installationer Läge: Ventilation	4 000 kr Inkl. moms	6 000 kr Inkl. moms
2016	Montering torforsspjäll köksfläktar Kategori: Installationer Läge: Ventilation	86 000 kr Inkl. moms	100 000 kr Inkl. moms
2016	Montering ventil vid dörr styrelserum Kategori: Installationer Läge: Ventilation	6 000 kr Inkl. moms	10 000 kr Inkl. moms
2016	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder Kategori: Installationer Läge: Ventilation	30 000 kr Inkl. moms	35 000 kr Inkl. moms
2016	Rensning ventilationskanaler Kategori: Installationer Läge: Ventilation	91 000 kr Inkl. moms	95 000 kr Inkl. moms
2016	Rivning Pax fläktar i badrum och montering frånluftsdon Kategori: Installationer Läge: Ventilation	91 000 kr Inkl. moms	120 000 kr Inkl. moms

Ekonomisk Analys

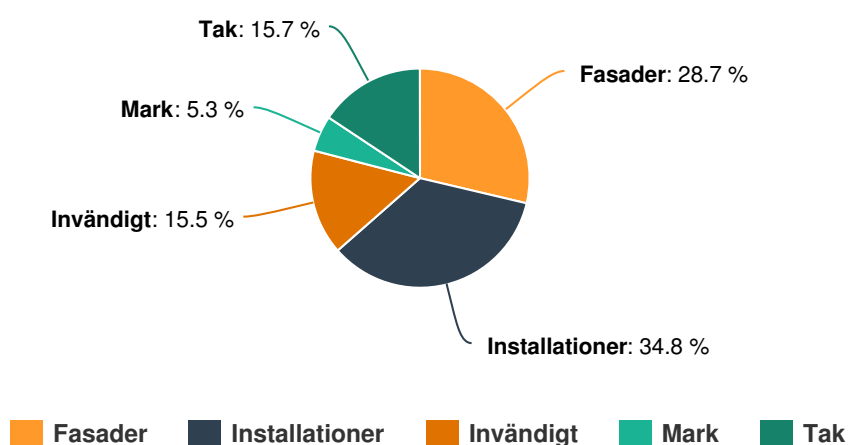
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	783 033 kr
Underhållskostnad BOA per år	381 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	-

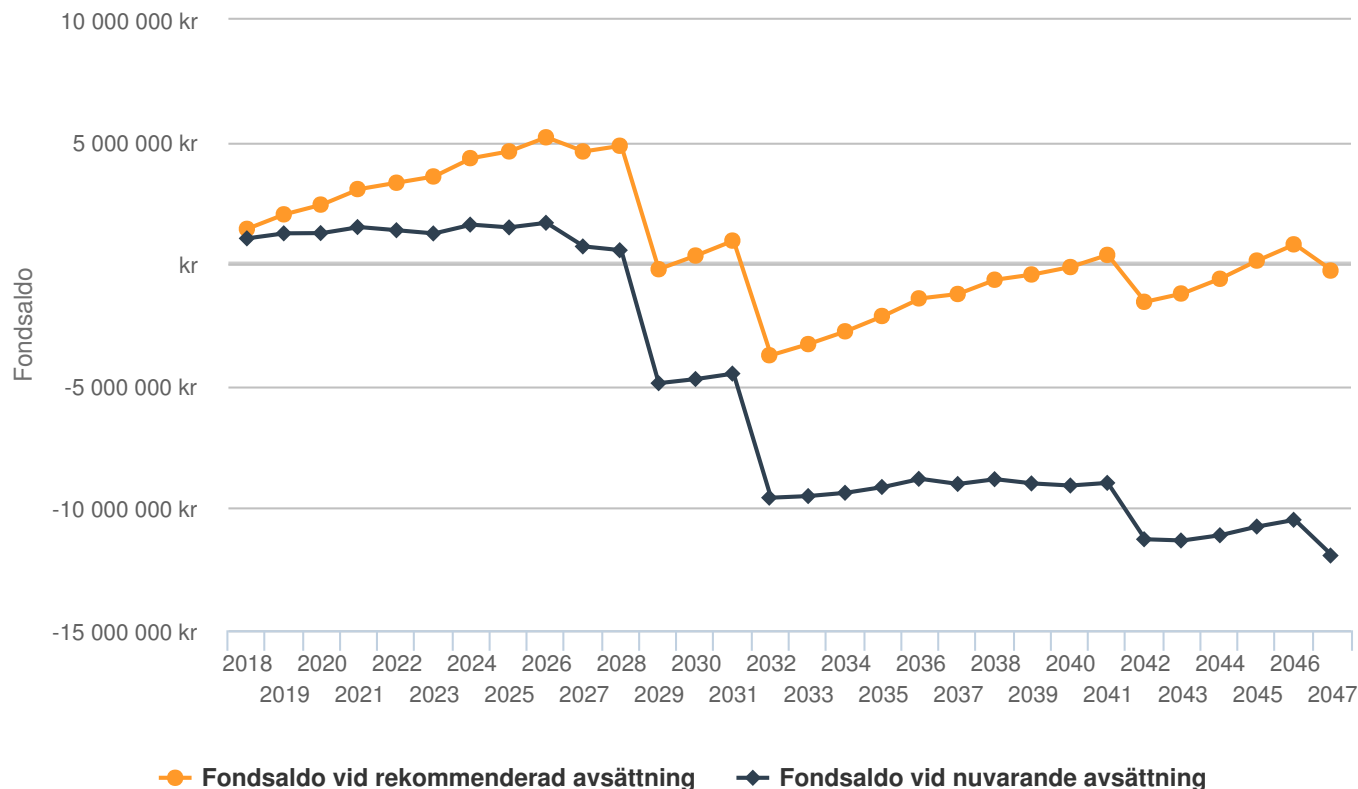
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	176 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	365 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	750 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	361 000 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	722 000 kr

SUSTEND



Vi tänker längre än vad näsan räcker. Till och med på hus och personer som inte finns ännu. Det här är inget vi skriver för att vara märkvärdiga. Det är en nödvändighet. Vi måste börja tänka långsiktigt. Tänka hållbarhet.

Det spelar ingen roll om du äger en etta i en bostadsrättsförening eller ett helt fastighetsbestånd, långsiktighet är nyckeln till en lyckad investering. Det är här Sustend kommer in i skärmen. Vi är byggkonsulter som är experter på att bygga, vårda och utveckla fastigheter. Detta arbete har vi förpackat i tre huvudpaket och ett brett utbud av kompletterande tjänster.

Stockholm

Västberga allé 28
126 30 Hägersten
08 - 120 583 88
info@sustend.se

Göteborg

von Utfallsgatan 1
415 05 Göteborg
031 - 338 06 52
info@sustend.se

Malmö

Adelgatan 21
211 22 Malmö
040 - 619 06 52
info@sustend.se

www.sustend.se