



Brf Skeppundet 6

Stockholm

2018-09-26

www.sustend.se
© Sustend AB 2018

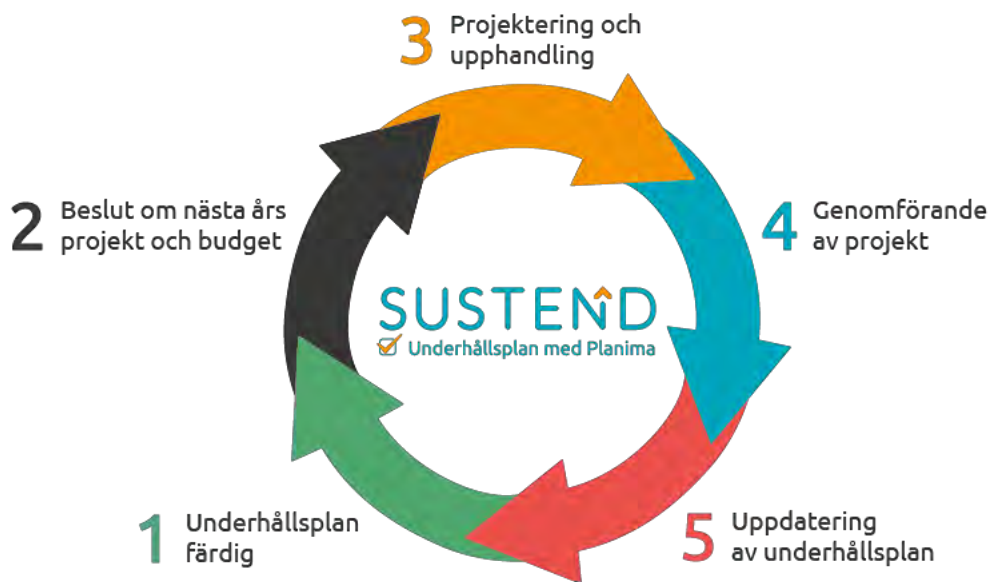
SUSTEND

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!

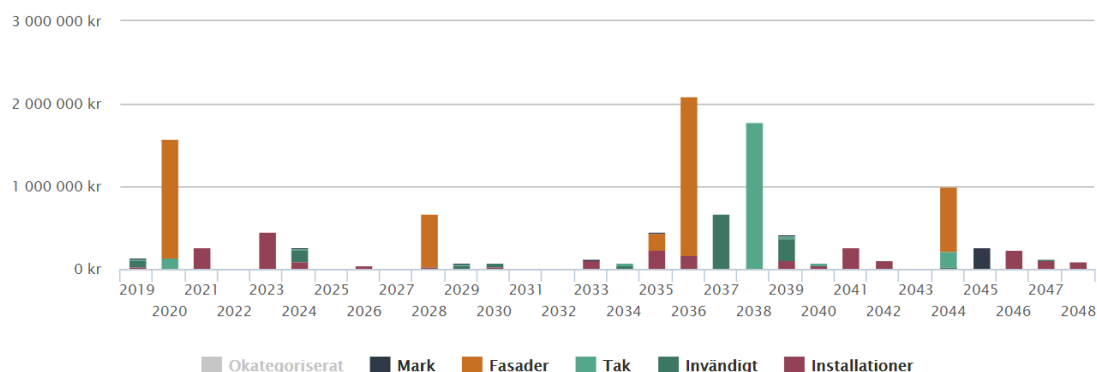
NUVARANDE STATUS



Fastigheten är i generellt gott skick men det finns ett antal undantag främst i form av fasader och installationer som kräver åtgärder för att inte riskera följdskador.

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

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2019	Installationer och invändigt
2020	Fasader
2021	Värme

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 296 000 kr/år

Nuvarande: 36 429 kr/år



INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPANERING?	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPANERA?	5
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN	6
DEL 1 - GUIDE	8
INFORMATION OM FASTIGHETEN	8
HISTORIK	10
BESIKTNINGSRAPPORT	11
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING	33
EKONOMISKA NYCKELTAL	35
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	37
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR	37
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI	37
EKONOMISK ANALYS	37
SLUTSATS	38



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.

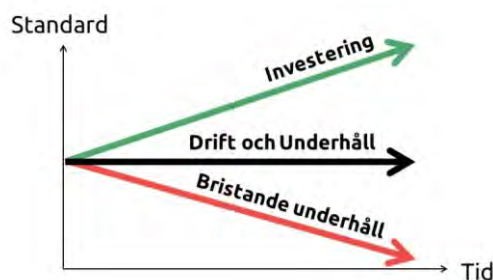


INTRODUKTION

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.

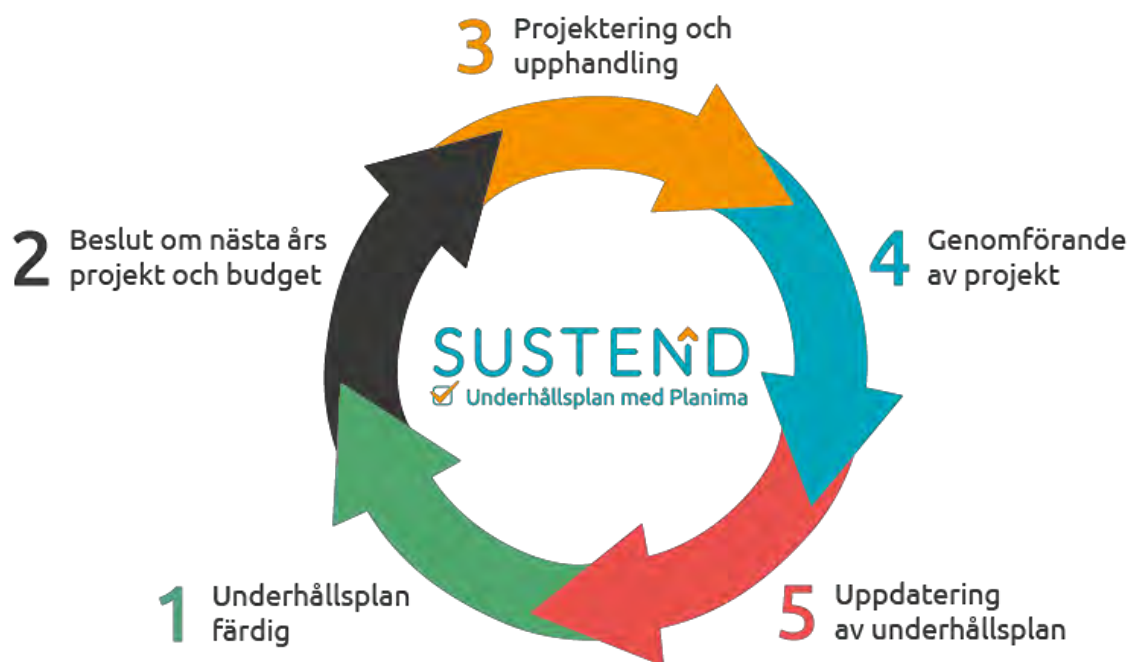
DRIFT är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten, byte av ljuskällor och gräsklippning. Drift hanteras löpande av driftpersonalen och dessa åtgärder finns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



Presentation - Byggkonsulten som ansvarar för er plan kommer att presentera planen, svara på frågor och hjälpa er komma igång med det fortsatta arbetet.



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



Besiktningen genomfördes under september månad 2018. Planen startar 2019-01-01 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.

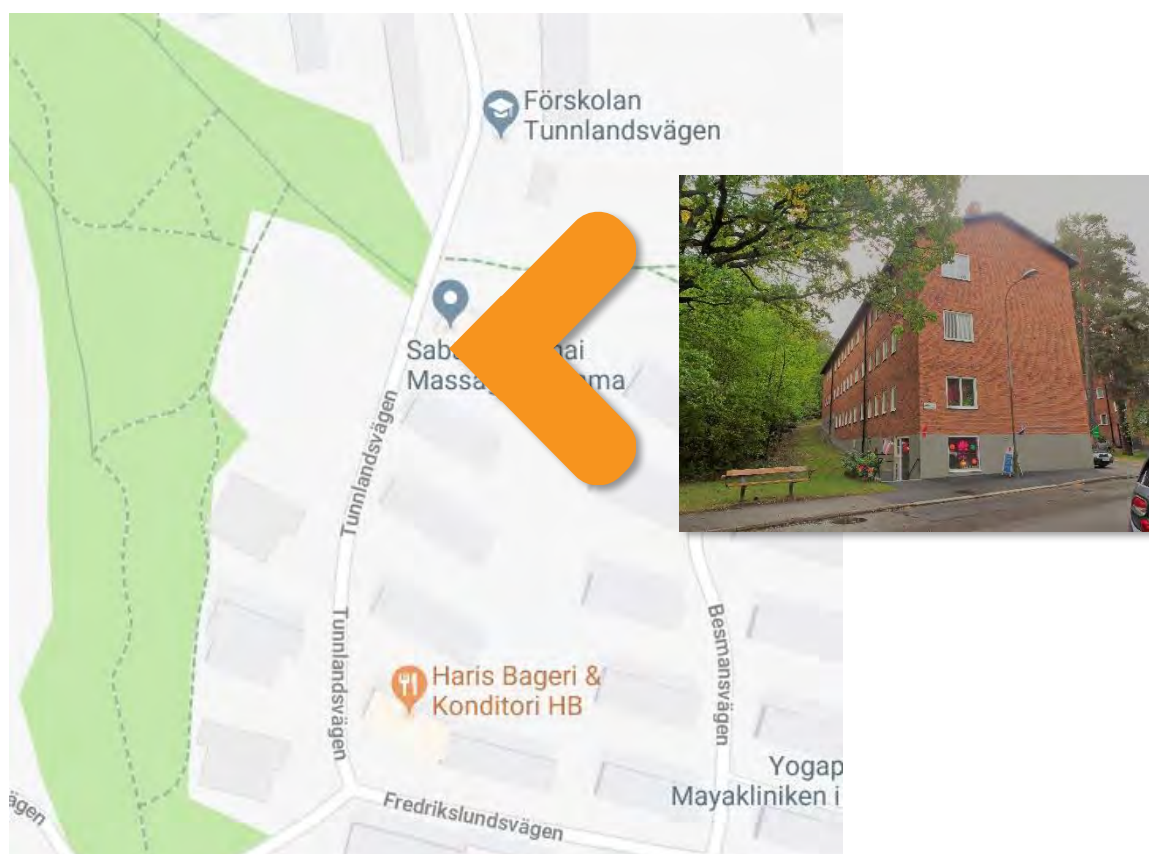
Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den 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.



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	Skeppundet 6		
Adress	Tunnladsvägen 22, 168 36 Bromma		
Byggår	1944		
Antal lägenheter	16 st	Total boarea (BOA)	681 m ²
Antal lokaler	2 st	Total lokalarea (LOA)	94 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett trevånings bostadshus med tre uppgångar. En markyta med mycket grönska samt fyra parkeringsplatser.

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

ARKITEKTUR

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

Arkitekt	Wåhlin och Hjelm Arkitekter SAR
----------	---------------------------------



HISTORIK

Nedan följer en kronologisk sammanställning av de större underhållsåtgärder som genomförts på fastigheten. Den grundar sig på information som erhållits från fastighetsägaren. För att kunna bedriva ett framgångsrikt underhållsarbete är det viktigt att denna historik hålls uppdaterad kontinuerligt, minst på årlig basis. På så vis kan framtida beslutsfattare se vad som gjorts och när, och på så vis bättre kunna planera framåt.

År	Underhållsåtgärder
1998	Tak
2005	Balkonger
2008	Alla rör och ledningar Kv
2011	Ny putsad fasad, takbesiktning
2012	Dränering baksidan huset
2013	Takvård, målning av alla fönster. Fuktbesiktning Anticimex
2014	Ny trappa mellan hus 24 & 26
2015	Asfaltering framsidan, ny bergvärmepump
2016	Högtryckspolning stammar & rör
2017	Målning & bytte lampor i trapphus, Fuktbesiktning Anticimex
2018	OVK & Energideklaration, Radonmätning



BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningsrapporten beskriver fastighetens status och underhållsbehov uppdelat på dess olika delar. Iakttagelser redovisas enkelt och tydligt med ord och bild. Kapitlet syftar till att skapa förståelse och ge en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som redovisas senare i Del 2 - Underhållsplan.

MARK



Fastighetens markanläggning är en mycket viktig del av helheten, men dock ofta nedprioriterad till förmån för byggnaderna. Här ska människor och varor kunna transporteras säkert till och från huset och erbjuda en trivsamt miljö för dem som vill njuta av den friska luften.

GÅRDAR



Fastighetens tillhörande markytor består av en del gräsytor men även en större asfalterad yta på framsidan av bostadshuset. Där även parkeringsplatserna som tillhör föreningen finns.

MARKYTOR



Asfalten på framsidan av fastigheten är tre år gammal. Skicket är bra generellt förutom enstaka sprickor. En omläggning av hela ytan ligger långt fram i tidplanen.



DRÄNERING



Dränering av husets baksida gjordes år 2012. Någon generell livslängd på dränering finns inte. Det förekommer allt från nästan nya hus som behöver dräneras om, till hundra år gamla byggnader som aldrig behövt röra sitt dräneringssystem. Allt är beroende av en rad faktorer, såsom markens beskaffenhet, lutningar, husets konstruktion och fuktbelastningen. Inga synliga problem med ytskikten kunde ses under besiktningen därför planeras inte för någon omdränering i denna plan. Skulle förutsättningarna ändra sig, kan det läggas in vid den årliga uppdateringen.

ÖVRIGA DETALJER



Trappan mellan hus 24 och 26 är från 2014. Denna är i nyskick. Naturstentrappan är robust och kräver inget särskilt underhåll under de närmaste åren.





Parkeringsplatserna saknar linjemålningar. En linjemålning rekommenderas med riktig linjemassa, som har en lång livslängd. Det tas dock ej med i planen då detta ses som en investering som föreningen får ta ställning till. Här finns även en träsarg, för att denna ska hållas i gott skick bör den oljas in vartannat åt. Oljning samt ett senare byte av träsargen finns inlagda i underhållsplanen.

P-skyltarna är i gott skick och synligheten är god. Planerat byte för att bibehålla synlighet och säkerhet planeras väl in i framtiden till år 2045.





FASADER

Denna del av byggnadens skal är ofta det första man möter och det som ger fastigheten mycket av sin karaktär och själ. En välmående fasad skyddar mot väder och vind och ser till att huset håller sig varmt, tyst och torrt.

FASADMATERIAL



Fasaderna är klädda med tegel. Skicket är varierande. Tegel som fasadmateriäl är ett tåligt och bestående material, men kräver ändå viss översyn och underhåll. I utsatta lägen kan teglet skadas av väta som tränger sig in i stenen och sedan fryser. Då sprängs stenen sönder och en skiva av teglets yttersta lager trillar loss. Det är viktigt att vart 16:e år "se över" fogarna, det vill säga låta en duktig murare laga och bättra i tegelfogarna där skador uppenbarat sig. Fogarna mellan teglet bör alltid hållas i trim eftersom de skyddar mot vatten som kan tränga in i teglet och orsaka frostsprängning. En översyn och komplettering av fogar är nu aktuell vilket planeras för år 2020 i planen.



Föreningen verkar ha problem med klottervandalisering. För att underlätta tvättning och borttagning av klotter utan att fasaden kommer till skada kan ett klotterskydd appliceras i samband med det kommande fasadarbetet.



TAKFOT



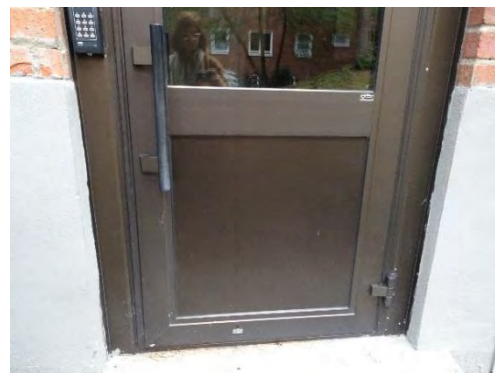
Takfoten är av obehandlat trä och uppvisar ett medelgott skick. Takfoten målas i sin helhet samtidigt som fasadarbetet. Målning återkommer här vart 16:e år.

SOCKEL



Sockeln runt huset är putsad. Det utfördes senast år 2011 och är i gott skick. Sockeln är en utsatt del av byggnaden. Den får motstå högt slitage både mekaniskt och fuktmässigt. Därför bör den målas relativt ofta, förslagsvis vart 16:e år.

ENTRÉER



Entrépartierna är av bruneloxerad aluminium och är i gott skick. Ett ytskikt som är utmärkt ur underhållssynpunkt då det är underhållsfritt. En livslängd på 30 år kan påräknas.



DÖRRAR



Ståldörrarna till lokalerna är i gott skick. Dessa är har en livslängd på 30 år och kräver inget särskilt underhåll. Ett byte planeras först år 2035.

FÖNSTER



Fastighetens fönster är av trä. De målades av de boende själva senast år 2013. Målningsbehovet börjar göra sig påmint på flertal fönster samt att några fönster utelämnades under det tillfället. Därför planeras en ommålning i ett samlat grepp inom ett par år. En omsorgsfullt utförd målning samt delvis renovering av samtliga fönster gör att ett byte kan skjutas framåt i tiden. Ett alternativ till fortsatt underhåll på de gamla fönstren är att redan nu byta till energieffektiva träfönster med utvändigt beklädnad av aluminium. I underhållsplanen ligger



dock fortsatt målning av befintliga fönster inlagt eftersom byte av fönstren anses som en ren investering.



I samband med målning av fönstren målas även samtliga fönsterbleck och inbrottsgaller som sitter på några av fönstren.

BALKONGER



Föreningens balkonger tillkom år 2005. Betongplattorna är obehandlade på både ovan -och undersidan. Betong är ett material som man så sent som för bara 40-50 år sedan ansåg vara underhållsfritt. En skröna som visat sig vara allt annat än sann efter årtionden av dyrbara betongreparationer av allt från broar till fasadelement. Ändå förekommer fortfarande uppfattningen att betong står emot allt och därför inte behöver skyddas. Betongens största fiende är karbonatisering.



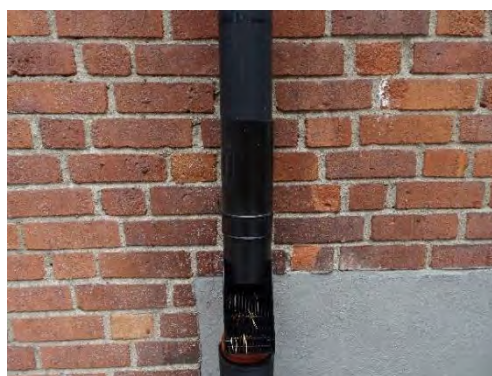
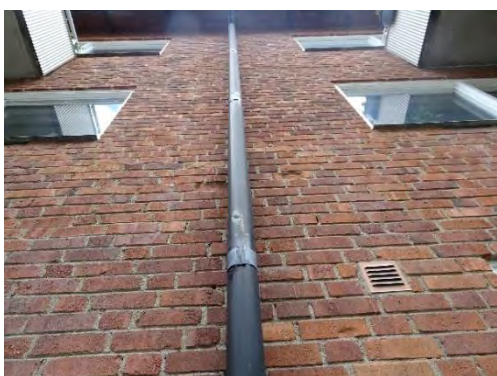
Karbonatisering är en naturlig process som pågår i all betong som utsätts för luftens koldioxid. Den innebär att betongens kemiska sammansättning gradvis ändras från högt till lågt pH-värde. När värdet nått en viss gräns skyddar inte längre betongen armeringen från rostangrepp. Om fukt då finns i betongen börjar armeringen att rosta. Då ökar järnets volym betydligt. Denna kraft är så stark att betongen sprängs sönder med dyrbara skador som följd.

Den gamla villfarelsen att betong är underhållsfritt, har därför med åren fått se sig besegrad av naturens faktum. Om skadorna inte hunnit uppstå, kan man därför med relativt enkla medel skydda betongen från denna process. På ovansidan och runt kanterna med en vattentät epoxifärg och på undersidan med en karbonatiseringsskyddande färg. Genom denna relativt billiga åtgärd kan betongplattornas livslängd förlängas betydligt och betydligt dyrare skador förebyggas.

PLÅT



Krönplåten på husets gavlar uppvisar ett dåligt skick i form av färgflagningar. Denna byts i förebyggande syfte för att undvika följdskador. De är lämpligt att utföra bytet i samband med fasadarbetet då kan man utnyttja fasadställningen som finns på plats.



Stuprören är av varmgalvad stålplåt. Livslängden är 30 år. Målning av stuprören under den tiden är inte speciellt meningsfullt eftersom de rostar inifrån, där det är svårt att nå med en pensel. En målning är också bara marginellt billigare än att byta röret, vilket också talar mot målning.



Falsarna är tyvärr vända inåt fasaden vilket är felaktigt. Detta är en riskabel lösning eftersom eventuella frostsprängningar och resulterande läckage är svårare att upptäcka, vilket i sin tur kan ge dyra fuktskador på fasaden. I förebyggande syfte byts de nu ut under fasadprojektet när en fasadställning finns tillgänglig.

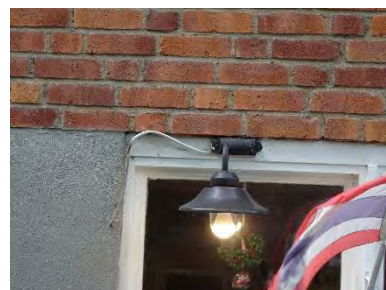


Stuprörsanslutningar och svanhalsar uppvisar ett medelgott skick. Målning planeras i helhet i samband med fasadprojektet för en rationell förvaltning.



Längst ned är de försedda med självrensande lövsilar. Detta förenklar förvaltningen och minskar också risken för frostsprängningar orsakade av stopp i lövsilen.

BELYSNING



Fasadbelysningen är av varierande ålder och typ. Vid nästa byte är det mest självklart att byta till nya armaturer av LED. Dessa är de mest energisnåla och kräver minst av den löpande förvaltningen.



ÖVRIGA DETALJER



Stålluckorna till sopnedkasten på varje trapphus är målade. De uppskattas ha målats vid målning av sockeln. Skicket är generellt gott förutom enstaka rostangrepp på de utsatta delarna. Målning av dessa görs inom ett par år för att sedan återkomma vart åttonde år.

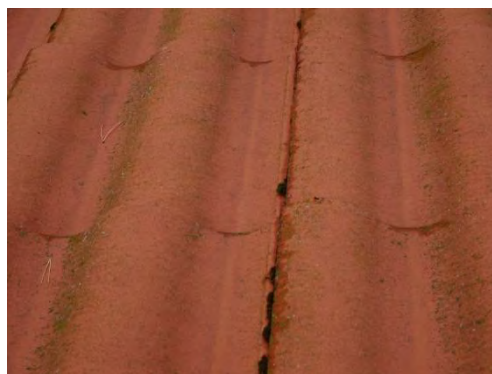


TAK



Trots att man inte alltid lägger märke till det så är taket en oerhört viktig del av byggnadens skal, både tekniskt och estetiskt. Taket tar ständigt emot stora mängder nederbörd och dess utformning ska se till att det transporteras bort utan att huset och dess invånare blir blöta.

TAKBELÄGGNINGAR



Taket är beklätt med betongtakpannor och under dessa finns läkt och underlagspapp från år 1998. Skicket är gott, senast år 2013 gjorde man en högtryckstvättning av taket för att avlägsna alger. Underlaget som papp och läkt bör bytas efter 40 år eftersom pappen torkar och blir spröd samt läkten ruttnar. I samband med bytet går oftast pannorna sönder när de hanteras, staplas och återläggs. Därför byts de ut tillsammans med bytet av pappen och läkten.

LUCKOR



Takluckan ut till taket är av plåt. Denna är i gott skick. Byte planeras först nästa gång i samband med omläggningen av taket för att erhålla en samkörningseffekt.



TAKSÄKERHET



Taksäkerhetsanordningarna består utav gångbryggor, stegar och snörasskydd. Skicket är gott förutom stegen vid skorstenen. Där har fästet släppt och stegen är osäker för användning. Förslagsvis byts den ut vid en den planerade årliga ronderingen. I underhållsplanen noteras ett byte efter 40 år, samtidigt som pannorna byts ut.

Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att se till så att hela fastighetens tekniska funktioner upprätthålls. Detta inbegriper också taksäkerhetsutrustningen. Om denna brister i funktion, finns risk för livsfara. Ändå är detta allt för vanligt på svenska fastigheter. För att förbättra taksäkerheten, finns en branschstandard framtagen. I denna föreslås bland annat en återkommande besiktning av taksäkerheten. Vi föreslår att detta görs vart femte år för att kunna ge trygghet både till fastighetsägaren som bär ansvaret och till den personal som ska beträda taket. Detta är en mer detaljerad besiktning än underhållsbesiktningen, där bland annat infästningar kontrolleras. Besiktningen bör utföras av sakkunnig i taksäkerhet, vilka kan hittas på: www.taksakerhet.se.



ÖVRIGT PÅ TAKEN



Skorstenarnas fogar har lagats innan och denna åtgärd behöver återkomma för att de är till viss del urgröpta. Nu behöver fogarna ses över och kompletteras där detta krävs. Ett arbete som kanske inte syns så mycket från marken men mycket viktigt att utföra av säkerhetsmässiga skäl då fortsatt urgröpning av fogarna leder till att risken för nedrasande tegelstenar blir större. Ett alternativ är annars att klä in skorstenarna i plåt likt övriga takdetaljer för att nollställa underhållsbehovet helt. Detta görs samtidigt som övriga tegelfasader.

Avluftningsrören på taket är plåtinklädda. Plåten har börjat rosta vilket nu lett till att gjutjärnsröret är något blottad i ovankant. Röret måste förses med ny skyddande plåt. Detta görs år 2020.

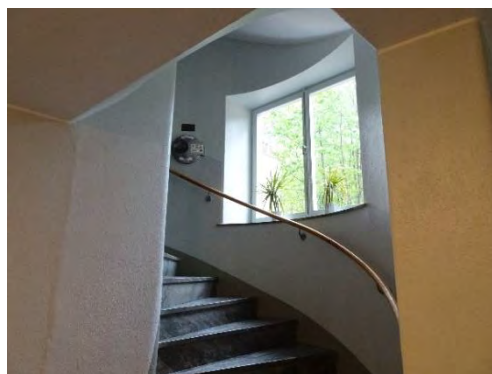
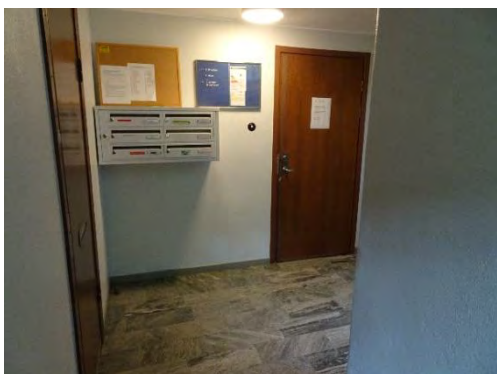


INVÄNDIGT

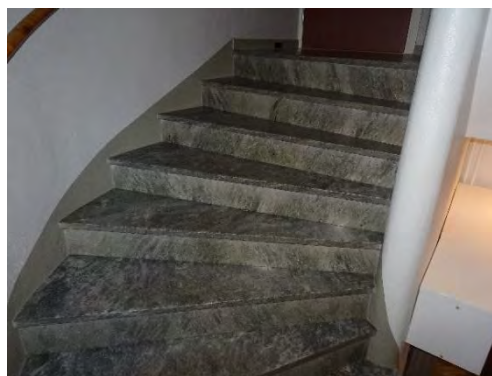


De som bor eller arbetar i fastigheten får förmånen att njuta av dess inre. Här finner man lägenheter, lokaler och ofta en uppsjö av olika utrymmen som inte är lika välbesökta, såsom förråd och vindar. I underhållsplanen ingår dock enbart de allmänna invändiga utrymmena.

ENTRÉER OCH TRAPPHUS



Entréerna smälter in med trapphusen på ett snyggt och praktiskt vis. Här bidrar de ljusa väggkulörerna till en ljus välkomnande miljö i fastigheten. Målning av trapphusen gjordes senast förra året, år 2017, vilket återspeglas i det mycket goda skicket.



Golven och trappstegen är klädda med vacker kolmårdsmarmor. Marmorsten är en av de hårdaste och är således perfekt att använda i trapphus där frekvent gångtrafik förekommer. Utöver det löpande underhållet av ytorna kan de med fördel slipas vart 40:e år för att på så vis erhålla en exceptionellt fin yta.

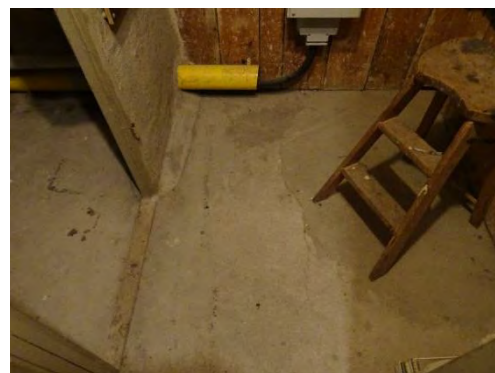
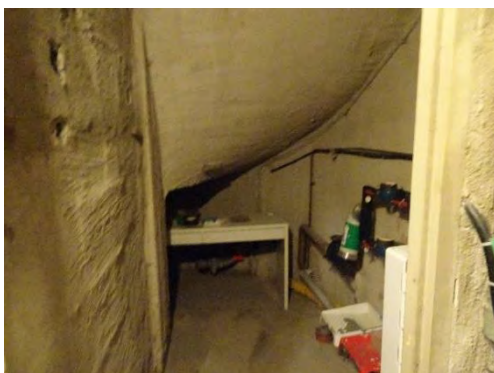


KORRIDORER OCH GÅNGAR



Källarkorridorerna sträcker sig under alla trapphus, vilket gör det praktiskt och enkelt att ta sig till de olika utrymmen såsom tvättstuga, elcentral, undercentral och förråd. Här finns även lägenhetsförråden som har träväggar. Ett utrymme används dessutom till cykelförvaring. Samtliga gångar och korridorer har ett gemensamt aktuellt underhåll i form av målning av väggar och tak och dammbindning av golven. Det innebär att en färglös vätska påförs golvet som impregnerar betongen något och därmed minskar absorptionsförmågan. Dammbindningen gör golvet lättare att hålla ren.

ELRUM



Elrummet i källaren har målade väggar och tak. Målning är aktuellt i samband med resterande allmänna utrymmen. För golvet planeras dammbindning.



UNDERCENTRAL



Undercentralen i källaren är stor och rymlig. Den används även till förvaring. Väggar är målade och golvet obehandlat. Målning av väggar är aktuellt för att få en god fräschör. För golvet föreslås en dammbindning.

TVÄTTSTUGA



I tvättstugan är väggar och tak målade. Golvet är försett med klinker. Ett bra alternativ som håller under lång tid utan underhåll. Skicket är gott och målning planeras först år 2027. Maskinparkens förväntade livslängder på vardera utrustning återfinns i Del 2 av underhållsplannen.



STÄDRUM/WC



I städrummet intill tvättstugan finns även en WC. WC är perfekt att tillhandahålla för de boende som utför eventuella ombyggnationer i sina lägenheter. Även fastighetsskötare och entreprenörer som utför arbeten åt fastighetsägaren behöver kunna nyttja toaletten. Därför är det självklart viktigt att underhålla den så att den kan stå sig över en lång tid. Respektive åtgärd för WC-utrustning redovisas i Del 2 av underhållsplanen. För ytskikten planeras målning för väggar, tak och golv.

VIND



Det lilla vindsutrymmet ovan de översta lägenheterna är isolerat med lösull och ventilerat vid takfoten. Ett gott klimat råder här vilket visar sig bland annat i det friska trävirket i takstolar och i råsponten i yttertakets inbrädning. Råsponten i taket uppvisar en del spår av gamla takläckage, men inga pågående vattenläckor kunde ses.



INSTALLATIONER



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

VÄRME



Fastigheten värms med fjärrvärme. Ifrån en undercentral leds värmen till varje radiator i lägenheterna. Cirkulationspumpen är tryckstyrd, vilket betyder att den anpassar värmebehovet och sparar därmed energi och ökar komforten. Samtliga komponenter i undercentralen som är föreningens ansvar är noterade i Del 2 av underhållsplanen med livslängd och pris. Energideklaration är gjord år 2018 och är giltig i tio år och ska därefter göras om.



För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler, som reglerar temperaturen av boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på 20 år, varför de inte har någon värmereglerande funktion kvar. Nuvarande termostater bedöms vara från stambytet och byte planeras därför år 2 000. I samband med bytet bör också en injustering av värmesystemet göras. Det innebär att alla lägenheternas värmetillförsel balanseras in igen så att den balans som ursprungligen var tänkt återställs. Detta ger en bättre komfort och kan även sänka energiförbrukningen. Injusteringen är också något som bör göras i snitt vart 20:e år.



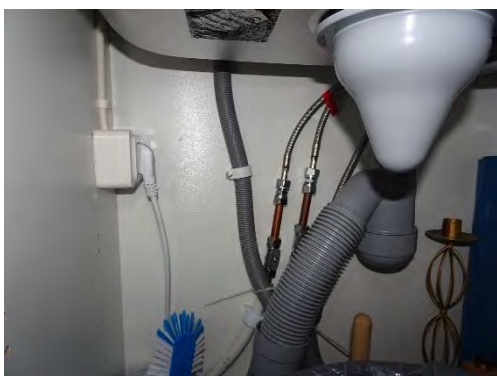
VENTILATION



Husets ventilation består av självdragsventilation. Det innebär att luften tas in genom spaltventiler under fönster och sedan sugas den varmare luften ut genom frånluftskanaler som mynnar ut på taket genom den s.k. skorstenseffekten. Det är naturligt att självdragsventilationen fungerar bättre under det kalla halvåret eftersom varm luft då söker sig uppåt snabbare på grund av den större temperaturskillnaden. Vid varmare temperaturer utomhus blir temperaturskillnaden mellan ute och inne inte lika stor vilket försämrar luftcirkulationen. Detta behöver dock inte vara ett stort problem och under vissa perioder kan den vanliga ventilationen kompletteras genom vädring.

För detta system krävs obligatorisk ventilationskontroll (OVK) vart sjätte år, vilket läggs in i planen. Vart 18:e år är det av brand- och hygieniska skäl lämpligt att rensa frånluftskanalerna från det fett, damm och andra partiklar som samlas under årens lopp. På så vis uppnås ett bättre flöde i anläggningen och förutom de säkerhetsmässiga aspekterna kan även en lägre energiförbrukning uppnås.

VATTEN



Vattenledningarna är av koppar. De har en livslängd långt utöver planens tidshorisont. De kan också hålla olika länge beroende på framförallt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden.



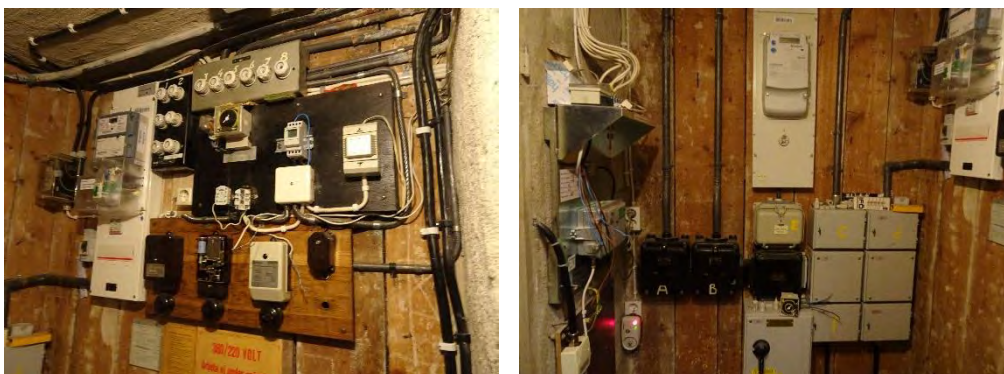
I badrummen finns utanpåliggande ledningar, vilket är en stor fördel då eventuella vattenläckage kan upptäckas lättare. Dessutom minskar chansen att boende råkar borra hål i osynliga ledningar.

AVLOPP



Avloppsstammarna är av gjutjärn och byttes i samband med stambytet. De har en förväntad livslängd långt utöver vad planen sträcker sig och behöver därför inte ingå i denna. Någon rutinemässig spolning av ledningarna behöver normalt inte planeras för. Detta görs enbart i de fall återkommande stopp förekommer. Föreningen har en återkommande spolning av stammarna vart sjätte år, vilket ligger med i planen enligt överenskommelse.

EL



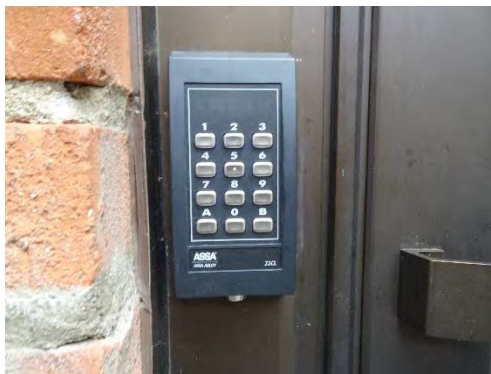
Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Generellt gäller att el bör bytas ut efter ett visst intervall även om det fungerar. Slitage, uttorkade kontakter och kablar innebär risker som inte alltid syns. Dessutom är det rimligt att möta dagens standard med 3-fas till alla lägenheter. Av denna anledning bör elcentraler och stamledningar bytas ut efter 50 år. Elstambyte planeras år 2023, men en utredning av skicket bör göras samma år för att se skick för att bestämma om det måste göras eller kan vänta ett par år. De boende som inte bytt ut sina gruppcentraler till automatiska säkringar bör som minimum komplettera med jordfelsbrytare för säkrare drift och för deras egen säkerhet.





De olika belysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. Samtliga armaturer i trapphuset byttes år 2017 och har en livslängd på ca 20 år. Därefter blir det svårt att få tag på reservdelar och betydligt mer energieffektiv belysning går att få tag på. Utöver dessa aspekter kan även lysvärdet ökas betydligt genom ett byte vilket ger en trevligare miljö för de som vistas i och kring fastigheten. Det mest självklara blir att byta till nya armaturer av LED. Dessa är de mest energisnåla och kräver minst av den löpande förvaltningen, varför detta planeras. Armaturerna i källaren är gamla och byte är aktuellt, vilket ligger i planen.

TELE



Passagesystemet med portkodlås är funktionellt och av modern standard. Nuvarande passagesystem är från år 2017. Byte planeras efter 20 år. Då är det troligtvis inte anläggningens funktionella livslängd som blir avgörande för ett byte, utan hur länge en teknisk utrustning är modern och där intåget av ny teknik skapar ny efterfrågan.



ÖVRIGA INSTALLATIONER

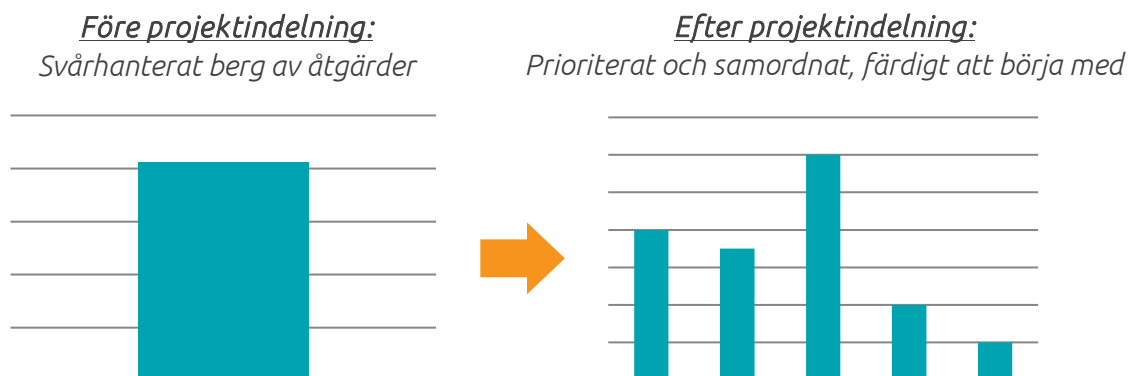


De eldstäder som finns i fastigheten ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, vilket är något som föreningen beställer. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka röckanalerna för att kontrollera tätheten.



AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING

I detta kapitel sammanfattas alla aktuella underhållsåtgärder, d.v.s. de åtgärder som är akuta eller eftersatta och bör genomföras nu. Av olika skäl, oftast ekonomiska, är det dock ibland svårt att genomföra allt aktuellt underhåll direkt. Därför har vi gjort denna indelning.



För fastigheter med stort aktuellt underhållsbehov har vi delat in åtgärderna i samordnade projekt. På så vis kan ni klara av det som är mest akut först och samtidigt samordna underhållet så att ni sparar pengar och arbetar så effektivt som möjligt. Nedan kan ni läsa om projektförslagen i sin helhet, medan ingående åtgärder, kostnader och andra detaljer finns i [Del 2 - Underhållsplan](#). I vissa fall är det aktuella underhållet litet eller så finns det tydliga fördelar med att hantera allt under ett och samma år. I dessa fall görs ingen projektindelning.

Summa aktuellt underhåll (se Del 2 för detaljer): 826 000 kr

PROJEKTFÖRSLAG

2019 – INSTALLATIONER OCH INVÄNDIGT

Omfattning	Byte äldre belysningsarmaturer och målning allmänna utrymmen.
Motivering	Skicket är slitet i de allmänna utrymmen vilket tydligt drar ner trivselen för boende och besökare. Belysningen är bristfällig och av äldre standard, byte till LED-armaturer kommer att öka lysvärdet betydligt. Detta resulterar i en trevligare miljö för de som vistas i och kring fastigheten. Besiktning av taksäkerheten samt slamsugning av dagvattenbrunnen vid lokalen gör också under år 2019.

2020 – FASADER

Omfattning	Översyn och komplettering av tegelfogarna på fasaderna. Målning fönster och diverse plåtdetaljer.
Motivering	Fogarna mellan teglet bör hållas i trim eftersom de skyddar mot vatten som kan tränga in i teglet och orsaka frostsprängning som senare leder till följdskadorna ska bli ännu värre och mer kostsamma. Fönstren målas nu i ett samlat grepp samtidigt som balkongfronterna tvättas och ovan- och undersidan målas för att skyddas mot karbonatisering. Krönplåten uppvisar ett dåligt skick och bör målas, då erhålls en bra samkörning som kan dra ner kostnaderna.



2021 – VÄRME

Omfattning	Byte termostater och termostatventiler. Injustering av värmen och byte av pumpar i undercentralen.
Motivering	Nuvarande termostater bedöms vara från år 2000, efter ca 20 år tappar de deras funktion och därför byts de ut. I samband med bytet bör också en injustering av värmesystemet göras. Cirkulationspumparna för värmen och varmvattencirkulationen uppnår snart sin tekniska livslängd och byts också ut samtidigt som värmeprojektet.



EKONOMISKA NYCKELTAL

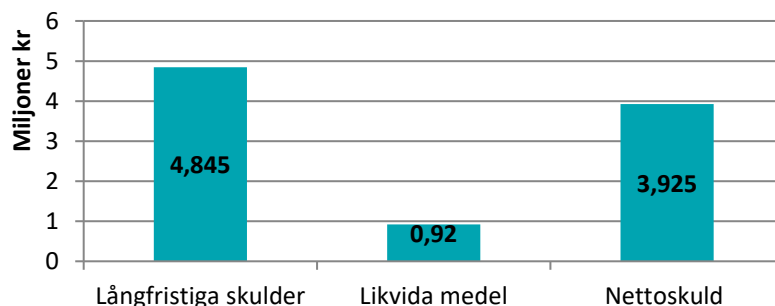
I detta kapitel presenteras några av de viktigaste nyckeltalen gällande föreningens ekonomi. Detta för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomiska status och visa hur en ev. lånefinansiering av aktuellt underhåll påverkar situationen.

SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL: 826 000 kr (se föregående avsnitt)

NETTOSKULD

(Nettoskuld = Räntebärande skulder - Likvida medel)

Ett mer rättvisande mått på föreningens totala skuldsättning än att enbart titta på lånens storlek, eftersom nettoskulden också tar hänsyn till föreningens likvida medel. Stora skulder behöver alltså inte vara oroande, så länge det finns tillgångar som kan användas för att täcka föreningens kostnader och amortera på lånen.



Nettoskuld (kr)	Totalt	Per lgh	Per m2 BOA
Idag	3 924 732	245 296	5 800
Efter lånefinansiering	4 757 732	297 358	7 000
Nyckeltal per m2 BOA	0 - 6 000 = Lågt	6 000 - 12 000 = Medel	> 12 000 kr = Högt

SKULDKVOT (RÄNTEKÄNSLIGHET)

(Skuldkvot = Räntebärande skulder / Totala intäkter)

Detta nyckeltal visar föreningens förmåga att hantera sina skulder genom att sätta den totala skuldsättningen i förhållande till intäkterna. Detta nyckeltal visar även föreningens räntekänslighet, d.v.s hur många procentenheter som intäkterna måste höjas för varje procentenhet som föreningens räntor stiger.

Skuldkvot	
Idag	6
Efter lånefinansiering	7
Nyckeltal	1-5 = Lågt 6 - 10 = Medel > 10 = Högt

SAMMANFATTNING

Föreningens nettoskuld är låg. Föreningen har ett bra utgångsläge med god handlingsfrihet och låg risk. Det finns sannolikt utrymme för att öka belåningen om så skulle krävas, utan att detta behöver bli speciellt alarmerande.

Föreningens skuldkvot är medelhög. Det behöver inte innebära ett så stort problem om inte räntorna skulle stiga snabbt och oförutsett. För att förebygga risken för detta kan föreningen se över sin amorteringsplan och eventuellt justera sina intäkter för att stå bättre rustade inför framtiden.

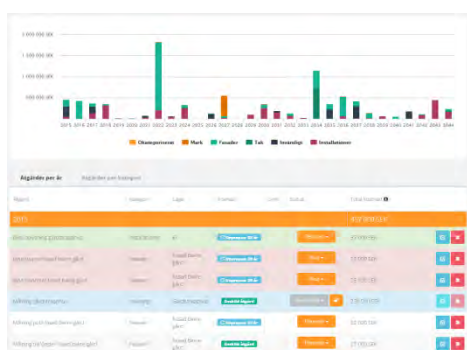


DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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. Inloggningsuppgifter har skickats med mail till föreningens kontaktperson.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



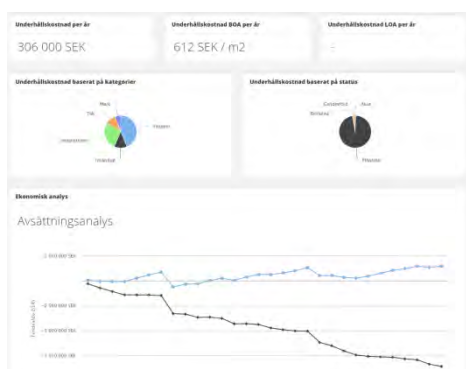
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	Åtgärd	År	Kost	Antal	Enhet	Enhet	Enhet	Enhet	Enhet
Fasad	Fasad	2018	1000	10	1000	1000	1000	1000	1000
Fasad	Fasad	2019	1000	10	1000	1000	1000	1000	1000
Fasad	Fasad	2020	1000	10	1000	1000	1000	1000	1000
Fasad	Fasad	2021	1000	10	1000	1000	1000	1000	1000
Fasad	Fasad	2022	1000	10	1000	1000	1000	1000	1000
Fasad	Fasad	2023	1000	10	1000	1000	1000	1000	1000
Fasad	Fasad	2024	1000	10	1000	1000	1000	1000	1000
Fasad	Fasad	2025	1000	10	1000	1000	1000	1000	1000
Fasad	Fasad	2026	1000	10	1000	1000	1000	1000	1000
Fasad	Fasad	2027	1000	10	1000	1000	1000	1000	1000

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 undantag främst i form av fasader och installationer som kräver åtgärder för att inte riskera följdskador.

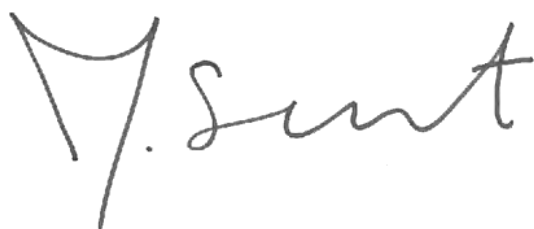
Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om huset på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

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.



Semat Askari





Underhållsplan

År 2019 till 2048

Brf Skeppundet 6

Skeppundet 6

Datum för utskrift: 2018-10-02

SUSTEND

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	25
Ekonomisk Analys	30

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan Brf Skeppundet 6
Startår	2019
Slutår	2048
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräkning av kostnader (%)	2.0%
Startår för indexering	2018

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Skeppundet 6

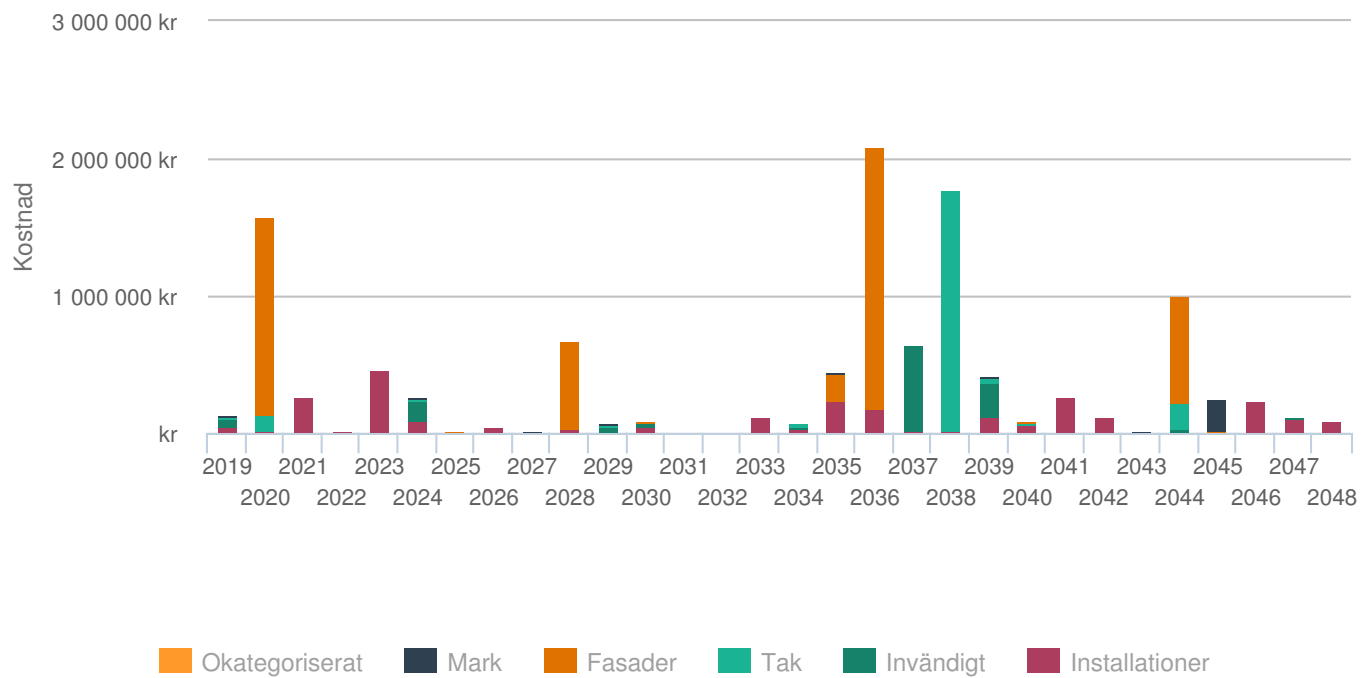


Adress	Tunnlandsvägen 22 168 36 Bromma
Fastighetstyp	Fastighetstyp 3 - Hyreshusenhet
Boarea (BOA)	681 m ²
Byggår	1944

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepas: 5 år	Planerad	18 000 kr
Byte belysning till LED elrum	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Eftersatt	4 000 kr
Byte belysning till LED källargångar	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Eftersatt	21 000 kr
Byte belysning till LED städrum/wc	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Eftersatt	4 000 kr
Byte belysning till LED tvättstuga	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Eftersatt	4 000 kr
Byte belysning till LED undercentral	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Eftersatt	7 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 5 år	Eftersatt	7 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	Upprepas: 5 år	Eftersatt	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepas: 5 år	Eftersatt	7 000 kr
Dammbindning trappa	Invändigt	Källargångar	Upprepas: 5 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning golv	Invändigt	Städrum/wc	Upprepas: 10 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning mur vid lokal	Mark	Generellt	Upprepas: 8 år	Eftersatt	4 000 kr
Målning trappor entréer	Mark	Generellt	Upprepas: 8 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning trappor vid lokal	Mark	Generellt	Upprepas: 8 år	Eftersatt	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städrum/wc	Upprepas: 20 år	Eftersatt	4 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargångar	Upprepas: 20 år	Eftersatt	22 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 20 år	Eftersatt	20 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	Upprepas: 20 år	Eftersatt	3 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepas: 2 år	Eftersatt	2 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Generellt	Upprepas: 5 år	Planerad	1 000 kr

139 000 kr

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Applicering klotterskydd	Fasader	Generellt	Upprepas: 5 år	Eftersatt	9 000 kr
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	El	Upprepas: 20 år	Planerad	18 000 kr
Byte plåt avluftningsrör	Tak	Generellt	Upprepas: 20 år	Eftersatt	13 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	36 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Generellt	Upprepas: 16 år	Planerad	72 000 kr
Fasadställning	Fasader	Generellt	Upprepas: 16 år	Planerad	323 000 kr
Målning fönster	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Planerad	311 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Planerad	35 000 kr
Målning fönsterdörrar	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Planerad	48 000 kr
Målning fönstergaller	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Eftersatt	8 000 kr
Målning krönplåt	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Eftersatt	7 000 kr
Målning ovan och undersidor balkonger	Fasader	Generellt	Upprepas: 16 år	Eftersatt	65 000 kr
Målning skyltfönster	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Eftersatt	7 000 kr
Målning stuprörsanslutning	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Eftersatt	2 000 kr
Målning svanhals	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Eftersatt	1 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Generellt	Upprepas: 16 år	Eftersatt	58 000 kr
Översyn och komplettering tegelfogar	Fasader	Generellt	Upprepas: 16 år	Eftersatt	430 000 kr
Översyn och komplettering tegelfogar skorsten	Tak	Generellt	Upprepas: 24 år	Eftersatt	102 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Planerad	23 000 kr
Tvättning balkongfronter	Fasader	Generellt	Upprepas: 16 år	Eftersatt	4 000 kr

1 575 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	22 000 kr
Byte cirkulationspump vvc	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	46 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	16 000 kr
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	152 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	29 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	2 000 kr

267 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Soppling stammar	Installationer	Avlopp	Upprepas: 6 år	Planerad	18 000 kr

18 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Elstambyte	Installationer	El	Upprepas: 50 år	Planerad	457 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	2 000 kr

459 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	19 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	49 000 kr
Byte träsarg	Mark	Generellt	Upprepas: 15 år	Planerad	5 000 kr
Byte tvättmaskin	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	68 000 kr
Byte utslagsback och blandare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 25 år	Planerad	4 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 5 år	Planerad	7 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	Upprepad: 5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning trappa	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 kr
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	34 000 kr
Provtryckning av eldstäder	Installationer	Ventilation	Upprepas: 12 år	Planerad	14 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 18 år	Planerad	47 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr

262 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Applicering klotterskydd	Fasader	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	2 000 kr

13 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Uppgradering modern styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	40 000 kr

40 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning mur vid lokal	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning trappor entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning trappor vid lokal	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	7 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	2 000 kr

20 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte hängrännor	Fasader	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	76 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	8 000 kr
Målning fönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	364 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	40 000 kr
Målning fönsterdörrar	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	57 000 kr
Målning fönstergaller	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	9 000 kr
Målning handledare vid lokal	Fasader	Generellt	Upprepas: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning krönplåt	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning skyltfönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning sockel	Fasader	Generellt	Upprepas: 16 år	Planerad	43 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	8 000 kr
Målning stuprörsanslutning	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning svanhals	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	1 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	27 000 kr
Sopning stammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 6 år	Planerad	20 000 kr

671 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	21 000 kr
Byte badrumskåp	Invändigt	Städrum/wc	Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 kr
Byte tvättställ och blandare	Invändigt	Städrum/wc	Upprepas: 30 år	Planerad	8 000 kr
Byte Wc-stol	Invändigt	Städrum/wc	Upprepas: 30 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 5 år	Planerad	8 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	Upprepad: 5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning trappa	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Målning golv	Invändigt	Städrum/wc	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	2 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr

71 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Applicering klotterskydd	Fasader	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	33 000 kr
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	38 000 kr

83 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	2 000 kr

2 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte varmvattenbredare	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 35 år	Planerad	116 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr
					119 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	24 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 5 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	Upprepad: 5 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning trappa	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Soppling stammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 6 år	Planerad	23 000 kr
					73 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Applicering klotterskydd	Fasader	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	13 000 kr
Byte bergvärmepump	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	242 000 kr
Byte entrépartier av aluminium	Fasader	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	109 000 kr
Byte entrépartier lokal	Fasader	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	72 000 kr
Målning mur vid lokal	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning trappor entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning trappor vid lokal	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr

450 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	30 000 kr
Byte cirkulationspump vvc	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	62 000 kr
Byte styrventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	22 000 kr
Byte tätningslister fönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 16 år	Planerad	99 000 kr
Fasadställning	Fasader	Generellt	Upprepad: 16 år	Planerad	443 000 kr
Målning fönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	427 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	47 000 kr
Målning fönsterdörrar	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	67 000 kr
Målning fönstergaller	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	11 000 kr
Målning handledare vid lokal	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning krönplåt	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	9 000 kr
Målning ovan och undersidor balkonger	Fasader	Generellt	Upprepad: 16 år	Planerad	89 000 kr
Målning skyltfönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	9 000 kr
Målning stuprörsanslutning	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning svanhals	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Generellt	Upprepad: 16 år	Planerad	79 000 kr
Översyn och komplettering tegelfogar	Fasader	Generellt	Upprepad: 16 år	Planerad	590 000 kr
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	43 000 kr
Provtryckning av eldstäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 12 år	Planerad	18 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	32 000 kr
Tvättning balkongfronter	Fasader	Generellt	Upprepad: 16 år	Planerad	6 000 kr

2 094 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte portkodlås	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	15 000 kr
Byte postboxar	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 30 år	Planerad	8 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 20 år	Planerad	419 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr
Slipning kolmårdsmarmor golv	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 40 år	Planerad	46 000 kr
Slipning kolmårdsmarmor trappsteg	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 40 år	Planerad	150 000 kr

641 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte snörasskydd	Tak	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	111 000 kr
Byte takbryggor	Tak	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	161 000 kr
Byte taklucka	Tak	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	12 000 kr
Byte takpannor inkl papp och läkt	Tak	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	1 480 000 kr
Byte takstegar	Tak	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	4 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	10 000 kr

1 777 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	26 000 kr
Byte belysning till LED elrum	Installationer	EI	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte belysning till LED källargångar	Installationer	EI	Upprepad: 20 år	Planerad	31 000 kr
Byte belysning till LED städrum/wc	Installationer	EI	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte belysning till LED trapphus	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Planerad	58 000 kr
Byte belysning till LED tvättstuga	Installationer	EI	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Byte belysning till LED undercentral	Installationer	EI	Upprepad: 20 år	Planerad	10 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	65 000 kr
Byte träsarg	Mark	Generellt	Upprepad: 15 år	Planerad	7 000 kr
Byte tvättmaskin	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	92 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning trappa	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	5 000 kr
Målning golv	Invändigt	Städrum/wc	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städrum/wc	Upprepad: 20 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	30 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 20 år	Planerad	33 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr

415 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Applicering klotterskydd	Fasader	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	14 000 kr
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	El	Upprepad: 20 år	Planerad	27 000 kr
Byte plåt avluftningsrör	Tak	Generellt	Upprepad: 20 år	Planerad	19 000 kr
Sopning stammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 6 år	Planerad	26 000 kr

85 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 20 år	Planerad	226 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 20 år	Planerad	44 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr

272 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	49 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepad: 18 år	Planerad	67 000 kr

115 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning mur vid lokal	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning trappor entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	3 000 kr
Målning trappor vid lokal	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr

17 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	29 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	12 000 kr
Dammbindning trappa	Invändigt	Källargångar	Upprepad: 5 år	Planerad	5 000 kr
Målning fönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	500 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	56 000 kr
Målning fönsterdörrar	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	78 000 kr
Målning fönstergaller	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	13 000 kr
Målning handledare vid lokal	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Målning krönplåt	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	11 000 kr
Målning skyltfönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 kr
Målning sockel	Fasader	Generellt	Upprepad: 16 år	Planerad	59 000 kr
Målning ställuckor	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	11 000 kr
Målning stuprörsanslutning	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning svanhals	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	2 000 kr
Översyn och komplettering tegelfogar skorsten	Tak	Generellt	Upprepad: 24 år	Planerad	165 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	Mark	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Smörjning och justering fönster	Fasader	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	37 000 kr

1 004 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Applicering klotterskydd	Fasader	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	15 000 kr
Byte parkeringsskylt	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	6 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	235 000 kr

260 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte värmeväxlare	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 40 år	Planerad	150 000 kr
Sopning stammar	Installationer	Avlopp	Upprepad: 6 år	Planerad	29 000 kr
Uppgradering modern styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	60 000 kr

239 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte expansionskärl med pump	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 40 år	Planerad	107 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 20 år	Planerad	11 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	3 000 kr

122 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	12 000 kr
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	55 000 kr
Provtryckning av eldstäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 12 år	Planerad	22 000 kr

90 000 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							
Applicerings klotterskydd	2020	5		18	m2	350 kr	9 000 kr
Byte entrépartier av aluminium	2035	30		3	st	18 000 kr	109 000 kr
Byte entrépartier lokal	2035	30		2	st	18 000 kr	72 000 kr
Byte hängrännor	2028	30		72	m1	600 kr	76 000 kr
Byte stuprör	2020	30		40	m1	600 kr	36 000 kr
Byte tätningslister fönster	2020	16		16	lgh	3 000 kr	72 000 kr
Fasadställning	2020	16		900	m2	240 kr	323 000 kr
Målning fönster	2020	8	2013	77	st	2 700 kr	311 000 kr
Målning fönsterbleck	2020	8		77	m1	300 kr	35 000 kr
Målning fönsterdörrar	2020	8		12	st	2 700 kr	48 000 kr
Målning fönstergaller	2020	8		9	m2	600 kr	8 000 kr
Målning handledare vid lokal	2028	8		8	m1	120 kr	2 000 kr
Målning krönplåt	2020	8		19	m1	240 kr	7 000 kr
Målning ovan och undersidor balkonger	2020	16		12	st	3 600 kr	65 000 kr
Målning skyltfönster	2020	8		10	m1	240 kr	4 000 kr
Målning sockel	2028	16	2011	102	m2	240 kr	43 000 kr
Målning ställuckor	2020	8		5	st	900 kr	7 000 kr
Målning stuprörsanslutning	2020	8		4	m1	400 kr	2 000 kr
Målning svanhals	2020	8		2	m1	400 kr	1 000 kr
Målning takfot av trä	2020	16		92	m1	420 kr	58 000 kr
Översyn och komplettering tegelfogar	2020	16		798	m2	360 kr	430 000 kr
Smörjning och justering fönster	2020	8		16	lgh	960 kr	23 000 kr
Tvättning balkongfronter	2020	16		12	st	240 kr	4 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Avlopp							
Sopning stammar	2022	6	2016	16	lgh	720 kr	18 000 kr
EI							
Byte belysning till LED elrum	2019	20		1	st	2 400 kr	4 000 kr
Byte belysning till LED källargångar	2019	20		6	st	2 400 kr	21 000 kr
Byte belysning till LED städrum/wc	2019	20		1	st	2 400 kr	4 000 kr
Byte belysning till LED trapphus	2039	20	2017	11	st	2 400 kr	58 000 kr
Byte belysning till LED tvättstuga	2019	20		1	st	2 400 kr	4 000 kr
Byte belysning till LED undercentral	2019	20		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte fasadbelysning till LED	2020	20		5	st	2 400 kr	18 000 kr
Elstambyte	2023	50	1944	16	lgh	18 000 kr	457 000 kr
Tele							
Byte portkodlås	2037	20	2017	3	st	2 400 kr	15 000 kr
Värme generellt							
Byte termostater och termostatventiler radiatorer	2021	20	2000	83	st	1 200 kr	152 000 kr
Energideklaration	2028	10	2018	16	lgh	300 kr	8 000 kr
Injustering värme	2021	20		16	lgh	1 200 kr	29 000 kr
Värme undercentral							
Byte bergvärmepump	2035	20	2015	1	st	120 000 kr	242 000 kr
Byte cirkulationspump värme	2021	15	2006	1	st	14 400 kr	22 000 kr
Byte cirkulationspump vvc	2021	15	2006	1	st	30 000 kr	46 000 kr
Byte expansionskärl med pump	2047	40	2007	1	st	42 000 kr	107 000 kr
Byte styrventiler	2021	15	2006	2	st	5 400 kr	16 000 kr
Byte värmeväxlare	2046	40	2006	1	st	60 000 kr	150 000 kr
Byte varmvattenbredare	2033	35	1998	2	st	30 000 kr	116 000 kr
Uppgradering modern styrning	2026	20	2006	1	st	24 000 kr	40 000 kr
Ventilation							
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	2024	6	2018	1	st	21 000 kr	34 000 kr
Provtryckning av eldstäder	2024	12		16	lgh	540 kr	14 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2024	18		16	lgh	1 800 kr	47 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Elrum							
Dammbindning golv	2019	5		6	m2	120 kr	1 000 kr
Målning väggar och tak	2019	20		6	m2	360 kr	3 000 kr
Källargångar							
Dammbindning golv	2019	5		42	m2	120 kr	7 000 kr
Dammbindning trappa	2019	5		18	steg	120 kr	3 000 kr
Målning väggar och tak	2019	20		42	m2	360 kr	22 000 kr
Städrum/wc							
Byte badrumskåp	2029	20		1	st	2 400 kr	4 000 kr
Byte tvättställ och blandare	2029	30		1	st	4 200 kr	8 000 kr
Byte Wc-stol	2029	30		1	st	4 800 kr	9 000 kr
Målning golv	2019	10		1	st	1 500 kr	2 000 kr
Målning väggar och tak	2019	20		1	st	3 000 kr	4 000 kr
Trapphus							
Byte postboxar	2037	30		3	st	1 320 kr	8 000 kr
Målning trapphus	2037	20	2017	8	plan	25 000 kr	419 000 kr
Slipning kolmårdsmarmor golv	2037	40		37	m2	600 kr	46 000 kr
Slipning kolmårdsmarmor trappsteg	2037	40		119	st	600 kr	150 000 kr
Tvättstuga							
Byte torkskåp	2030	20	2010	1	st	18 000 kr	33 000 kr
Byte torktumlare	2024	15	2009	1	st	30 000 kr	49 000 kr
Byte tvättmaskin	2024	15	2009	1	st	42 000 kr	68 000 kr
Byte utslagsback och blandare	2024	25		1	st	2 400 kr	4 000 kr
Målning väggar och tak	2027	20		12	m2	360 kr	7 000 kr
Undercentral							
Dammbindning golv	2019	5		38	m2	120 kr	7 000 kr
Målning väggar och tak	2019	20		38	m2	360 kr	20 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte parkeringsskylt	2045	30		1	st	2 400 kr	6 000 kr
Byte träsarg	2024	15		11	m1	300 kr	5 000 kr
Målning mur vid lokal	2019	8		11	m2	240 kr	4 000 kr
Målning trappor entréer	2019	8		5	steg	240 kr	2 000 kr
Målning trappor vid lokal	2019	8		9	steg	240 kr	3 000 kr
Oljning träsarg parkering	2019	2		11	m1	120 kr	2 000 kr
Omläggning asfalt	2045	30	2015	228	m2	420 kr	235 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunn	2019	5		1	st	1 000 kr	1 000 kr

Tak

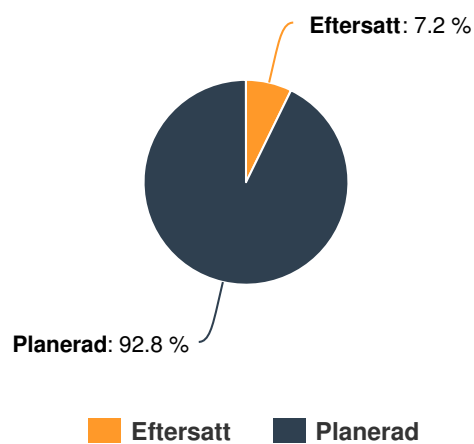
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Besiktning taksäkerhet	2019	5	2011	1	st	12 000 kr	18 000 kr
Byte plåt avluftningsrör	2020	20		6	st	1 440 kr	13 000 kr
Byte snörasskydd	2038	40		72	m1	720 kr	111 000 kr
Byte takbryggor	2038	40		37	m1	2 040 kr	161 000 kr
Byte taklucka	2038	30		1	st	5 400 kr	12 000 kr
Byte takpannor inkl papp och läkt	2038	40	1998	444	m2	1 560 kr	1 480 000 kr
Byte takstegar	2038	40		1	st	1 800 kr	4 000 kr
Översyn och komplettering tegelfogar skorsten	2020	24		57	m2	1 200 kr	102 000 kr

Ekonomisk Analys

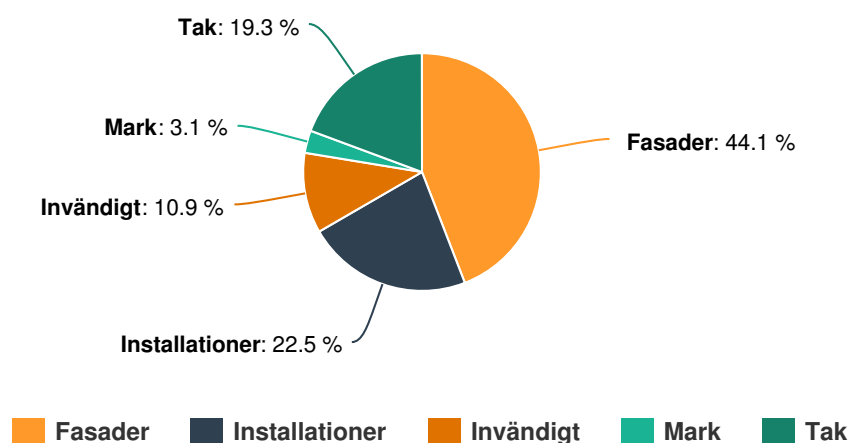
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	379 762 kr
Underhållskostnad BOA per år	558 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	-

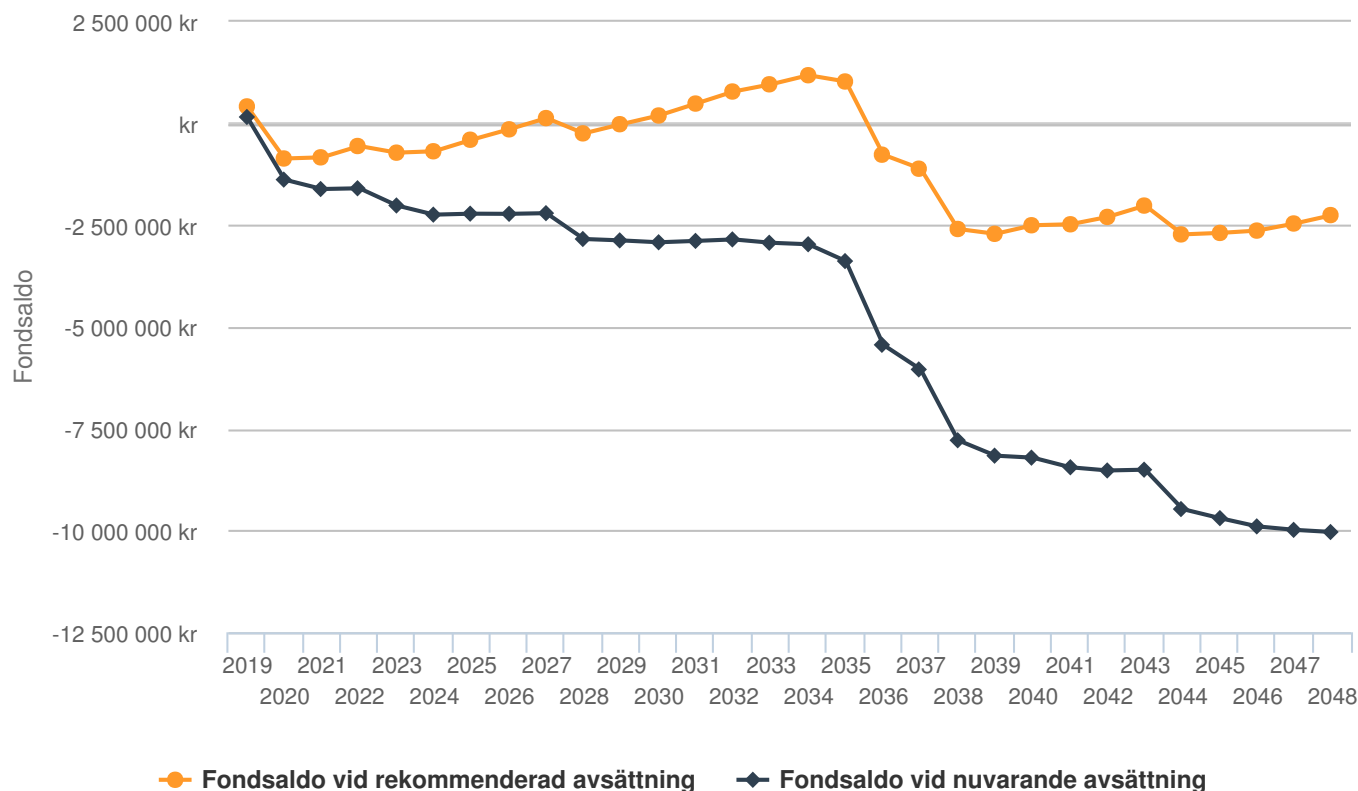
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	53 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	435 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	296 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	36 429 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	263 543 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 märkvärda. 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