SUSTEND
Underhållsplan med Planima

Brf BoKlok Ulltickan

Trosa

2019-05-20

www.sustend.se

© Sustend AB 2019

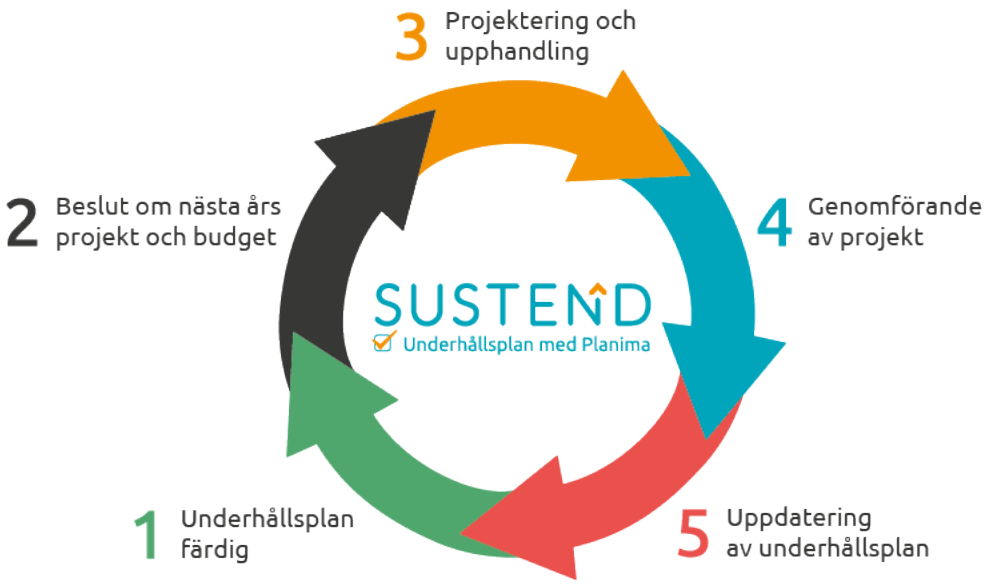
SUSTEND

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 oumbärlig! Lägg 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.

info@sustend.se
www.sustend.se
010 - 175 69 09

SAMMANFATTNING

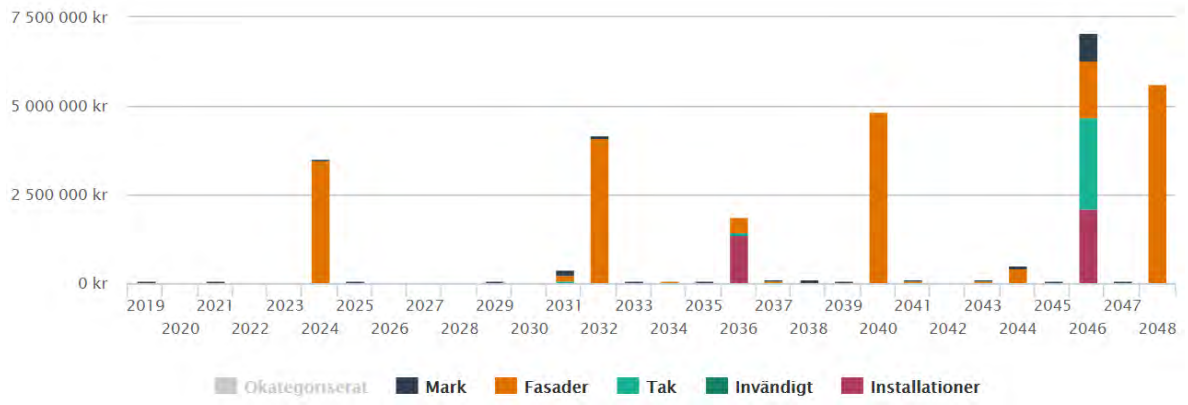
Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

NUVARANDE STATUS

Fastigheten är i gott skick. Genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och en ekonomiskt fördelaktig förvaltning säkerställa i många år fram.

- **GRÖN -** Inget eller mycket lite eftersatt underhåll förekommer. Planen är utformad för att kunna arbeta förebyggande och på så vis bibehålla den goda statusen under lång tid framöver.

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2019	Inga rekommenderade projekt

Akuta åtgärder

Inga akuta underhåll

EKONOMI

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 980 000 kr/år

Nuvarande: 49 140 kr/år

info@sustend.se
www.sustend.se
010 - 175 69 09

INNEHÅLL

INTRODUKTION **1**
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING? 1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA? 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 28
EKONOMISKA NYCKELTAL 29
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN **31**
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR 31
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI 31
EKONOMISK ANALYS 31
SLUTSATS 32

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.

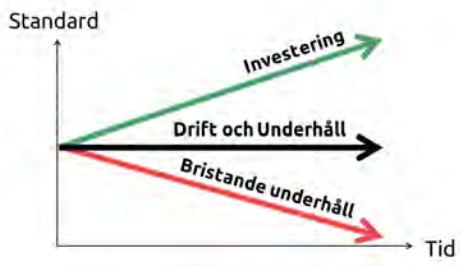
info@sustend.se
www.sustend.se
010 - 175 69 09

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.



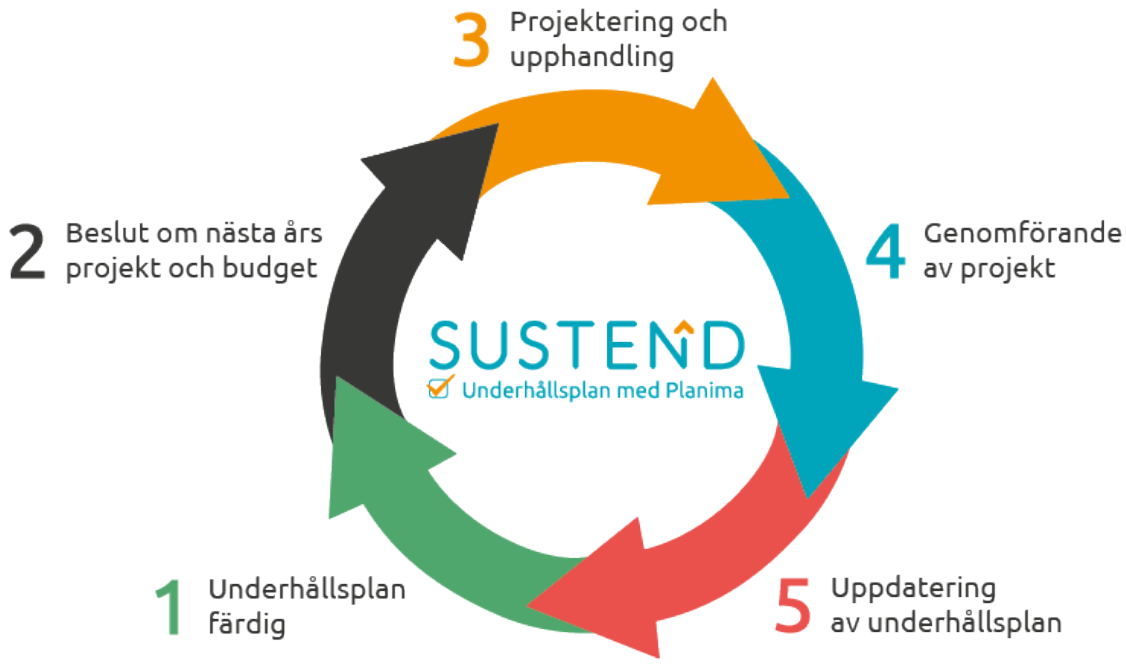
UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: det är 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. För detta finns 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. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. Genom att arbeta med Planima säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i 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/m^3 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 maj månad 2019. 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

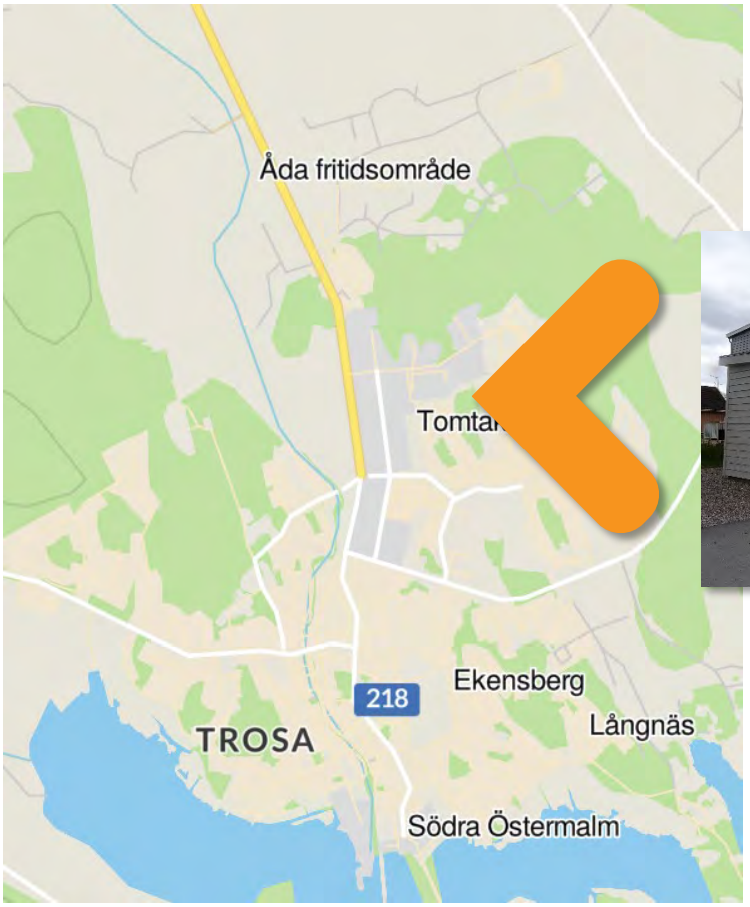
Priserna i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader. Detta är ett påslag som görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras såsom projektering, projektledning och besiktningar. 2% årlig indexuppräkning är pålagt på samtliga kostnader i planen.

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	Biskopskåpan 1
Adress	Byggvägen 2a-14b, 619 33 Trosa
Byggår	2016

Antal lägenheter	12 st	**Total boarea (BOA)**	1 638 m^2
Antal lokaler	0 st	**Total lokalarea (LOA)**	0 m^2

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av sju huskroppar med två bostäder i varje i form av tvåvåningsparhus. Till varje bostad hör en förrådsbyggnad.

Grund	Pålad och gjuten balkgrund (isolerad)
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Tak	Papp
Ventilation	Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast Varm- och kallvattenledningar av PEX-rör
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	Okänt

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
2018/11	Garantibesiktning av taken
2018/11	2 - årsbesiktning

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 trivsam miljö för dem som vill njuta av den friska luften.

MARKYTOR

Fastighetens markytor består utav grusade ytor och ytor belagda med betongplattor. De gröna ytorna sköts som en del av det löpande underhållet och tas således inte med i denna underhållsplan som rör det planerade underhållet för föreningen.

Betongplattor förekommer vid entréerna. Skicket är gott och byte planeras först år 2046. Löpande justeringar av betongplattorna kan behövas där plattorna glidit isär.

Ytorna som är belagda med grus uppvisar ett gott skick. Det är dock viktigt att vart sjätte år justera och komplettera gruset för att bli kvitt större vattenpölar och håligheter.

Entréerna är belagda med trätrall. Oljningsbehandling rekommenderas när det nya träet har torkat ut ordentligt vilket är ungefär ett år efter att det har satts upp.

För tryckimpregnerat trä görs oljningen inte i första hand för att skydda träet från röta, eftersom detta skydd redan finns i form av tryckimpregneringen. Tryckimpregneringen skyddar däremot inte mot fuktupptag eller mot UV-ljus. UV-ljuset bryter ner träets yta och medför att den blir gråtonad. Det nedbrutna träet suger åt sig vatten och sprickbildningar uppstår när det sedan torkar ut. Av denna anledning är det viktigt med regelbunden behandling. Oljningen bör sedan göras minst vartannat år för att maximera livslängden och höja det estetiska intrycket.

De olika uteplatserna och tillhörande trätrall noteras ej i underhållsplanen då de har uppförts och underhålls av respektive boende.

DRÄNERING

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

KRINGBYGGNADER

Tillhörande varje parhus finns ett förråd. Fasaderna består av liggande träpanel och taket är klätt med papp likt husen. Allt är i gott skick. Underhållsåtgärder planeras i samband med bostadshusen för att erhålla samkörningseffekter.

ÖVRIGA DETALJER

Betongplattorna under stupröret har som funktion är att leda bort dagvattnet. Skicket är gott och byte planeras i samband med betongplattorna på framsidan. Löpande justeringar av betongplattorna kan behövas där plattorna glidit isär.

Skiljeväggarna mellan bostadshusen och balkongerna består av träspaljéer och är i gott skick. Målning planeras var åttonde år. Byte planeras in först år 2031.

Blomlådorna i betong är i gott skick. Inga åtgärder planeras in i underhållsplanen.

Postlådorna är av plast. Skicket är gott. Efter en livslängd på 15 år planeras ett byte.

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 liggande träpanel. Skicket är gott. Trä som fasadmaterial är både praktiskt och dekorativt. Det är lättarbetat och tillgången är stor. Ord som *snickarglädje* saknar motsvarighet vid tal om andra material. Dock kräver det mycket av fastighetsägaren i form av underhåll. För att undvika torrsprickor och rötskador i stor utsträckning bör fasaderna målas med ett intervall på åtta år.

TAKFOT

Takfoten är i trä och uppvisar ett gott skick. Den målas rationellt tillsammans med fasaderna.

SOCKEL

Sockeln består av cellplast med en utvändig kompositskiva. Kompositskivor är ett bra val av sockelmaterial då de varken kräver behandling eller underhåll framöver. Nackdelen är dock att de är känsliga mot mekanisk åverkan och enstaka lagningar kan komma att behövas vid eventuella framtida skador.

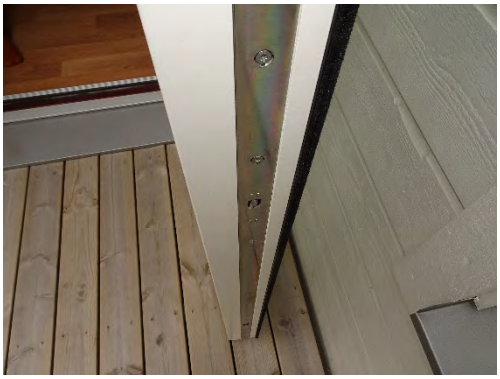
ENTRÉER

Entrédörrana till bostadshusen är av trä. Skicket är gott. Målning bedöms kunna vänta ett par år. Byte planeras längre fram i planen.

DÖRRAR

Dörrarna intill förrådsbyggnaderna är av trä. Skicket är gott. Målning bedöms inte vara aktuell utan planeras längre fram i planen. När de väl har blivit platsmålade återkommer målningen vart åttonde år.

FÖNSTER



Fönster och fönsterdörrar är av trä. Skicket är gott. Målning bedöms inte vara aktuell, utan planeras längre fram i planen. För att samtliga fönster ska fortsätta hållas i ett enhetligt gott skick, planeras dock för en justering och smörjning vart tionde år samt byte av tätningslister vart 20:e år.

Fönsterblecken består av stålplåt och har en fabrikslackad yta. De fabriksmålade blecken klarar sig längre än vad en platsmålad yta gör men med tiden nöts färgen och flagnar. Målning planeras om 17 år. När de väl blivit platsmålade återkommer målningsbehovet vart åttonde år innan de byts ut samtidigt som fönstren.

BALKONGER

Balkongerna av trä uppvisar ett gott skick. Målning av träräcke och skiljevägg utförs förslagsvis i samband med övrig fasad. Balkongernas ovansidor är belagda med trätrall. Skicket är gott och för att behålla ett gott skick bör de oljas in vartannat år för att skydda från att solblekas och undvika torrsprickor. Undersidorna är av trä, skicket är gott. Målning här räcker med ett intervall på 16 år, alltså varannan gång fasadpanelen målas.

Avvattningen från balkongerna leds ner till entrén vilket leder till halka och hög fuktpåverkan på trätrallen. Det optimala vore montering av hängränna och stuprör för att leda bort vattnet från entrén. Detta är något föreningen bör ta ställning till och kostnad tas därför inte med i planen.

PLÅT

Stuprören är av varmgalvaniserad (zinkbelagd) stålplåt som korrosionsskyddats med en polyester eller polyuretanförstärkt färg. 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 emot målning.

Falsarna är tyvärr vända inåt fasaden vilket är felaktigt. Detta är en riskabel lösning eftersom eventuella läckage är svårare att upptäcka, vilket i sin tur kan ge kostsamma fuktskador på fasaden.

FASADSTÄLLNING

OBS! Annat objekt!

I och med att fasadarbeten kommer utföras så krävs byggnadsställning för att entreprenören skall kunna utföra dessa arbeten i enlighet med arbetsmiljöverkets krav. Denna kostnad är lätt att missa men väldigt viktig att ha med i kostnadsberäkningen för kommande projekt. Uppskattad kostnad för byggnadsställning finns med i Del 2 av underhållsplanen.

ÖVRIGA DETALJER

Stålluckorna uppvisar ett gott skick. Målning planeras längre fram i planen. När de har blivit platsmålade bör målning 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

Taken har ej kunnat besiktigats i samband med framtagandet av denna underhållsplan då tillträde saknades från de lägenheterna som besiktades. År 2018 gjordes en garantibesiktning av taken och inga fel eller brister har noterats. Kostnader och åtgärder kan studeras i detalj i Del 2 av underhållsplanen.

Taken är låglutande och täckta med papp. Så mycket papp är det numera dock inte, rättare sagt ingen alls eftersom dagens takpapp består av bärande glasfiberväv belagt med olika skikt av bitumenbaserade produkter samt stenkross på ytan. Benämningen papp hänger dock fortfarande med, vilket nästan är lite synd eftersom namnet inte ger ett så beständigt och bra intryck av materialet som det faktiskt är. Runt 30 år kan det nämligen förlöpa i ur och skur och brännande sol innan materialet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut.

TAKLUCKOR

Ifrån varje huskropp finns en taklucka i antagligt gott skick. För att med tiden skydda luckorna från rostangrepp planeras en målning av dem in efter 20 år. Därefter återkommande vart åttonde år. De byts sedan i samband med byte av pappen.

TAKSÄKERHET

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, vilket är en tjänst som vi kan bistå med. Sakkunniga kan även hittas på: www.taksakerhet.se.

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.

VIND

Vinden är både väl isolerad och luftad. Detta ger goda förutsättningar för ett bra klimat, vilket även kan bekräftas vid besiktningen. Råsponten i taket uppvisar också ett gott skick.

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 där varje lägenhet har en separat fjärrvärmeanläggning. I Del 2 av underhållsplanen kan pris och livslängd studeras närmare.

Värmen fördelas till lägenheterna genom radiatorer. Radiatorernas termostatventiler har en livslängd på 20 år. Därefter slutar deras reglerande verkan att fungera vilket leder till sämre komfort samt högre energiåtgång. Ett byte kompletteras med en injustering av hela värmesystemet för att få en bra balans mellan lägenheterna.

VENTILATION

Bostäderna ventileras med ett till- och frånluftsaggregat med värmeåtervinning, placerat i ett utrymme i entrén, ett så kallat FTX-system. Detta cirkulerar luften konstant för att få ett behagligt inomhusklimat. På den tillhörande styrpanelen finns möjlighet för reglering av fläkthastigheten. Den lagstadgade ventilationskontrollen (OVK) för denna typ av system ska utföras vart tredje år. I samband med var femte OVK rensas samtliga ventilationskanaler fria från damm och smuts så att flödet inte blir för lågt och risken för dålig lukt och brand minskar.

VATTEN

Varm- och kallvattenledningarna är av PEX-rör. De har en väldigt lång livslängd, oftast mer än 60 år. De kan bli ännu äldre, mycket beroende på vattnets kemiska sammansättning som rinner genom dem. Deras långa livslängd gör att ett byte hamnar utanför planens tidshorisont.

I badrummen är ledningarna monterade innanför väggarna. Detta gör det svårare att upptäcka eventuella vattenläckage och risken ökar att någon av misstag råkar borra hål i en ledning. Ett exempel på när design och funktion inte går helt hand i hand.

AVLOPP

Avloppsstammarna är av plast. De har en förväntad livslängd långt utöver vad planen sträcker sig och behöver därför inte ingå i denna. Någon rutinmässig spolning av ledningarna behöver inte planeras för. Detta görs enbart i de fall återkommande stopp förekommer, vilket inte är något som ska förväntas.

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. Av denna anledning bör elcentraler och stamledningar bytas ut efter 50 år.

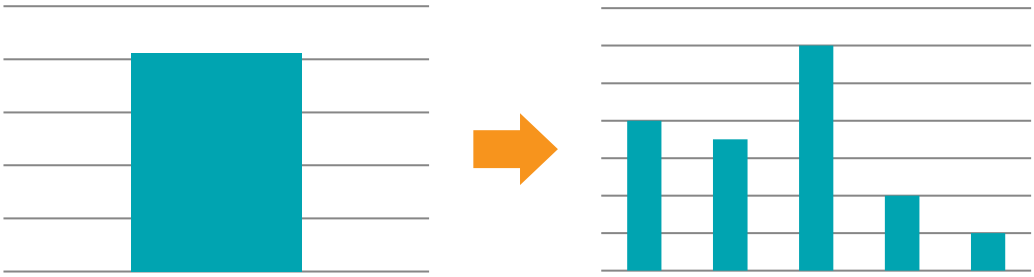
Fasadbelysningarna med deras respektive underhållsåtgärder har noterats i Del 2 av underhållsplanen där åtgärder, intervall och kostnader kan studeras. De flesta armaturer har en livslängd på 20–30 år. Det mest självklara blir att byta till nya armaturer av LED. Dessa är de mest energisnåla och kräver minst av den löpande förvaltningen, varför detta planeras.

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.

Före projektindelning:
Svårhanterat berg av åtgärder

Efter projektindelning:
Prioriterat och samordnat, färdigt att börja med



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): 49 000 kr

EKONOMISKA NYCKELTAL

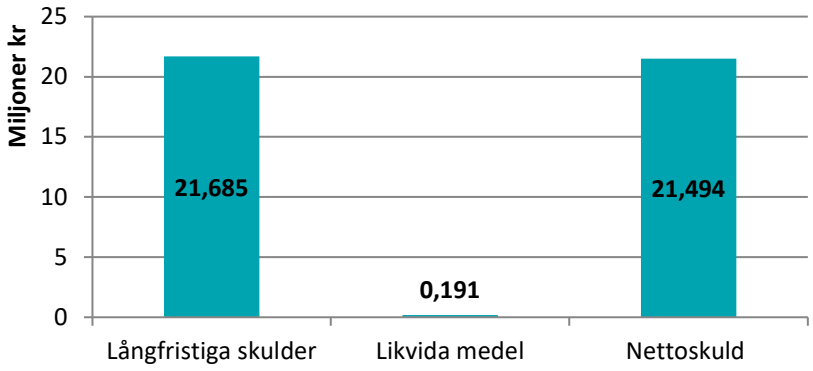
I detta kapitel presenteras några av de viktigaste nyckeltalen gällande föreningens ekonomi. Detta för att ge en rättvisande bild av föreningens ekonomiska status och visa hur en ev. lånefinansiering av aktuellt underhåll påverkar situationen.

SUMMA AKTUELLT UNDERHÅLL: 49 000 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	21 494 262	1 791 189	13 100
Efter lånefinansiering	21 543 262	1 795 272	13 200
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	27		
Efter lånefinansiering	27		
Nyckeltal	*1 -5 = Lågt*	*6 - 10 = Medel*	*> 10= Högt*

SAMMANFATTNING

Föreningens nettoskuld är hög. För att minska denna på sikt bör en tydlig amorteringsstrategi läggas upp och vid behov kan avgifterna behöva ökas för att täcka kostnader och amorteringar. Föreningen bör vara försiktig med att ta upp nya lån och det är inte osannolikt att kreditgivare ställer sig tveksamma till att ge nya lån med tanke på föreningens redan höga skuldsättning.

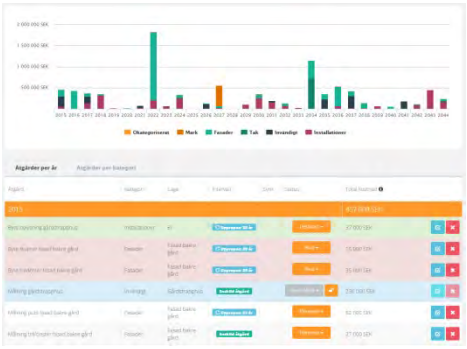
Föreningens skuldkvot är hög. Detta kan bli problematiskt om räntorna höjs eftersom det då kan krävas en snabb avgiftsökning, vilket sällan är önskvärt bland medlemmarna. Skuldsättningen bör minskas genom en tydlig amorteringsplan och det bör även övervägas om intäkterna behöver höjas för att få en bättre balans på sikt.

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.

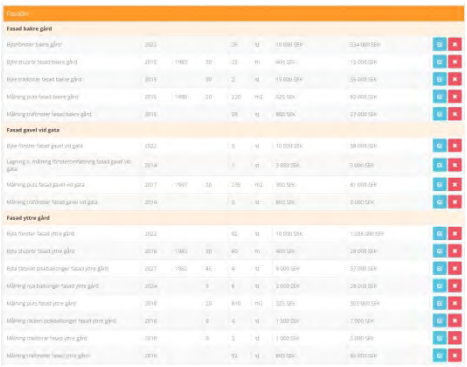
Användarlicens i Planima i 12 månader ingår för alla Sustends kunder med nivå Bas. Inloggningsuppgifter har skickats med mail till föreningens kontaktperson.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



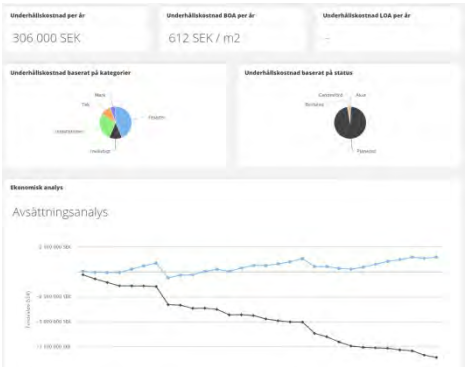
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI



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

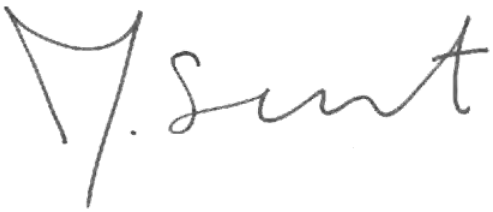
Fastigheten är i gott skick. Genom att börja arbeta med denna underhållsplan blir det enkelt att ta hand om huset på lång sikt samt säkerställa en sund ekonomisk planering så att resurser finns när de behövs.

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

BITRÄDANDE BYGGKONSULTER

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

Carl Magnus Jonsson

Wilhelm Köhl

Underhållsplan

År 2019 till 2048

Brf BoKlok Ulltickan

Biskopskåpan 1

Datum för utskrift: 2019-05-20

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 19
Ekonomisk Analys 23

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

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

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

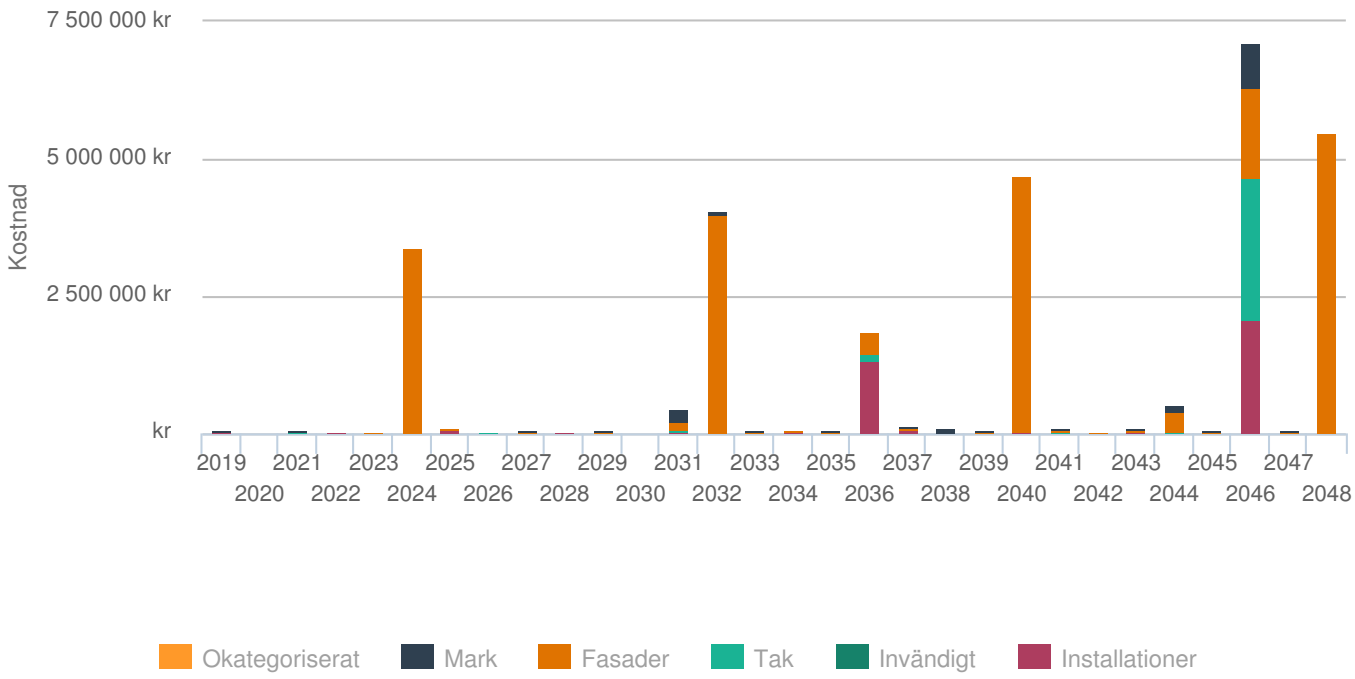
Biskopskåpan 1

Adress	Byggvägen 2a-14b 619 33 Trosa
Fastighetstyp	Fastighetstyp 2 - Småhusenhet
Boarea (BOA)	1638 m²
Byggår	2016

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
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 2 år	Eftersatt	**21 000 kr**
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepas: 2 år	Eftersatt	**28 000 kr**
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepas: 3 år	Planerad	**26 000 kr**

75 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepas: 5 år	Planerad	**27 000 kr**
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	**22 000 kr**
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	**29 000 kr**

78 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	27 000 kr

27 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	23 000 kr
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	30 000 kr

53 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	1 009 000 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	40 000 kr
Målning fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	673 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	1 512 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Förrådshus	Upprepas: 8 år	Planerad	150 000 kr
Målning träräcke balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	12 000 kr
Målning träspaljeér	Mark	Generellt	Upprepas: 8 år	Planerad	12 000 kr

3 407 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	24 000 kr
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	31 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	29 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 12 år	Planerad	41 000 kr

125 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	30 000 kr
Smörjning och justering fönster och balkongdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 10 år	Planerad	22 000 kr

52 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	25 000 kr
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	32 000 kr

58 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	9 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	31 000 kr

40 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	**26 000 kr**
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	**34 000 kr**

60 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	**33 000 kr**
Byte postlådor	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 15 år	Planerad	**26 000 kr**
Byte träspaljeér	Mark	Generellt	Upprepas: 15 år	Planerad	**31 000 kr**
Byte trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 15 år	Planerad	**105 000 kr**
Byte trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepas: 15 år	Planerad	**140 000 kr**
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	**27 000 kr**
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	**35 000 kr**
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	**33 000 kr**

430 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	1 183 000 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	47 000 kr
Målning fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	788 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	175 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	1 771 000 kr
Målning träräcke balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	14 000 kr
Målning träspaljeér	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	14 000 kr
Pågrusning	Mark	Generellt	Upprepas: 6 år	Planerad	79 000 kr

4 071 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	28 000 kr
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	36 000 kr

65 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning trä undersida balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	42 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	35 000 kr

77 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	**29 000 kr**
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	**38 000 kr**

67 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	**36 000 kr**
Byte fasadbelysning LED bostadshus	Installationer	El	Upprepas: 20 år	Planerad	**135 000 kr**
Byte fasadbelysning LED förrådshus	Installationer	El	Upprepas: 20 år	Planerad	**68 000 kr**
Byte FTX-aggregat i lägenheter Fläkt Woods RDKS	Installationer	Ventilation	Upprepas: 20 år	Planerad	**845 000 kr**
Byte tätningslister fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	**85 000 kr**
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	**278 000 kr**
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	**34 000 kr**
Målning fönsterbleck och droppbleck	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	**278 000 kr**
Målning stålluckor	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	**28 000 kr**
Målning takluckor	Tak	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	**45 000 kr**
Smörjning och justering fönster och balkongdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 10 år	Planerad	**27 000 kr**

1 859 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	**31 000 kr**
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	**39 000 kr**
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	**37 000 kr**
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepad: 12 år	Planerad	**52 000 kr**

159 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	**10 000 kr**
Pågrusning	Mark	Generellt	Upprepad: 6 år	Planerad	**89 000 kr**

99 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	**32 000 kr**
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	**41 000 kr**

73 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	1 386 000 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	55 000 kr
Målning fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	924 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	2 075 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	206 000 kr
Målning träräcke balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	16 000 kr
Målning träspaljeér	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	16 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	39 000 kr

4 717 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	40 000 kr
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	33 000 kr
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	43 000 kr

116 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning trä undersida balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	49 000 kr

49 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	35 000 kr
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	44 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	42 000 kr

121 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning fönsterbleck och droppbleck	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	325 000 kr
Målning stålluckor	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	33 000 kr
Målning takluckor	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	53 000 kr
Pågrusning	Mark	Generellt	Upprepad: 6 år	Planerad	100 000 kr

511 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	36 000 kr
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	46 000 kr

82 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	44 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	562 000 kr
Byte betongplattor för dagvattenledning	Mark	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	24 000 kr
Byte entrédörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	1 060 000 kr
Byte hängrännor	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	155 000 kr
Byte hängrännor	Fasader	Förrådshus	Upprepas: 30 år	Planerad	41 000 kr
Byte postlådor	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 15 år	Planerad	34 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	144 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Förrådshus	Upprepas: 30 år	Planerad	25 000 kr
Byte takluckor	Tak	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	185 000 kr
Byte takpapp	Tak	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	1 320 000 kr
Byte takpapp	Tak	Förrådshus	Upprepas: 30 år	Planerad	139 000 kr
Byte taksäkerhet	Tak	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	880 000 kr
Byte träspaljeér	Mark	Generellt	Upprepad: 15 år	Planerad	42 000 kr
Byte trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 15 år	Planerad	141 000 kr
Byte trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 15 år	Planerad	188 000 kr
Byte värmepumpar	Installationer	Värme	Upprepas: 30 år	Planerad	2 061 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	44 000 kr
Smörjning och justering fönster och balkongdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 10 år	Planerad	33 000 kr

7 124 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning trätrall balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	37 000 kr
Oljning trätrall entréer	Mark	Generellt	Upprepad: 2 år	Planerad	48 000 kr

85 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	**13 000 kr**
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	**1 624 000 kr**
Målning entrédörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	**64 000 kr**
Målning fönster och fönsterdörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	**1 082 000 kr**
Målning träpanel	Fasader	Förrådshus	Upprepad: 8 år	Planerad	**241 000 kr**
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	**2 432 000 kr**
Målning träräcke balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	**19 000 kr**
Målning träspaljeér	Mark	Generellt	Upprepad: 8 år	Planerad	**19 000 kr**

5 493 000 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
Bostadshus							
Byte entrédörrar	2046	30		30	m2	14 400 kr	**1 060 000 kr**
Byte hängrännor	2046	30	2016	105	m1	600 kr	**155 000 kr**
Byte postlådor	2031	15	2016	14	st	1 000 kr	**26 000 kr**
Byte stuprör	2046	30	2016	98	m1	600 kr	**144 000 kr**
Byte tätningslister fönster och fönsterdörrar	2036	20	2016	14	lgh	3 000 kr	**85 000 kr**
Byte trätrall balkonger	2031	15	2016	60	m2	960 kr	**105 000 kr**
Fasadställning	2024	8		2650	m2	240 kr	**1 009 000 kr**
Målning entrédörrar	2024	8		14	st	1 800 kr	**40 000 kr**
Målning fönsterbleck och droppbleck	2036	8	2016	460	m1	300 kr	**278 000 kr**
Målning fönster och fönsterdörrar	2024	8	2016	157	st	2 700 kr	**673 000 kr**
Målning stålluckor	2036	8	2016	14	st	1 000 kr	**28 000 kr**
Målning träpanel	2024	8	2016	2646	m2	360 kr	**1 512 000 kr**
Målning träräcke balkonger	2024	8	2016	42	m1	180 kr	**12 000 kr**
Målning trä undersida balkonger	2034	8	2016	60	m2	360 kr	**42 000 kr**
Oljning trätrall balkonger	2019	2	2016	60	m2	249 kr	**21 000 kr**
Smörjning och justering fönster och balkongdörrar	2026	10	2016	14	lgh	960 kr	**22 000 kr**
Förrådshus							
Byte hängrännor	2046	30	2016	28	m1	600 kr	**41 000 kr**
Byte stuprör	2046	30	2016	17	m1	600 kr	**25 000 kr**
Målning träpanel	2024	8	2016	262	m2	360 kr	**150 000 kr**

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El							
Byte fasadbelysning LED bostadshus	2036	20	2016	28	st	2 400 kr	**135 000 kr**
Byte fasadbelysning LED förrådshus	2036	20	2016	14	st	2 400 kr	**68 000 kr**
Värme							
Byte värmepumpar	2046	30	2016	14	st	60 000 kr	**2 061 000 kr**
Värme generellt							
Byte termostater och ventiler radiatorer	2036	20	2016	115	st	1 200 kr	**278 000 kr**
Energideklaration	2028	10	2018	1	st	5 000 kr	**9 000 kr**
Injustering värme	2036	20	2016	14	st	1 200 kr	**34 000 kr**
Ventilation							
Byte FTX-aggregat i lägenheter Fläkt Woods RDKS	2036	20	2016	14	st	30 000 kr	**845 000 kr**
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2019	3	2016	1	st	18 000 kr	**26 000 kr**
Rensning ventilationskanaler	2025	12		14	lgh	1 800 kr	**41 000 kr**

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte betongplattor	2046	30	2016	212	m2	1 080 kr	**562 000 kr**
Byte betongplattor för dagvattenledning	2046	30		9	m2	1 080 kr	**24 000 kr**
Byte träspaljeér	2031	15	2016	41	m1	420 kr	**31 000 kr**
Byte trätrall entréer	2031	15	2016	80	m2	960 kr	**140 000 kr**
Målning träspaljeér	2024	8		41	m1	180 kr	**12 000 kr**
Oljning trätrall entréer	2019	2		80	m2	240 kr	**28 000 kr**
Pågrusning	2032	6		442	m2	96 kr	**79 000 kr**

Tak

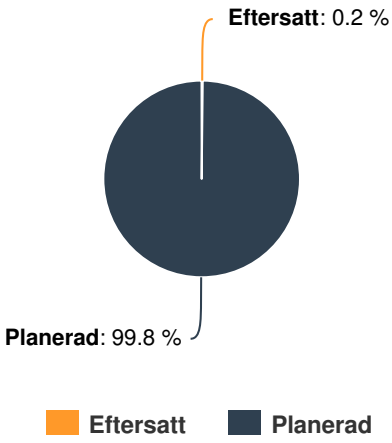
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus							
Besiktning taksäkerhet	2021	5	2016	1	st	18 000 kr	**27 000 kr**
Byte takluckor	2046	40	2016	14	st	5 400 kr	**185 000 kr**
Byte takpapp	2046	30	2016	996	m2	540 kr	**1 320 000 kr**
Byte taksäkerhet	2046	30	2016	996	m2	360 kr	**880 000 kr**
Målning takluckor	2036	8	2016	14	st	1 600 kr	**45 000 kr**
Förrådshus							
Byte takpapp	2046	30	2016	105	m2	540 kr	**139 000 kr**

Ekonomisk Analys

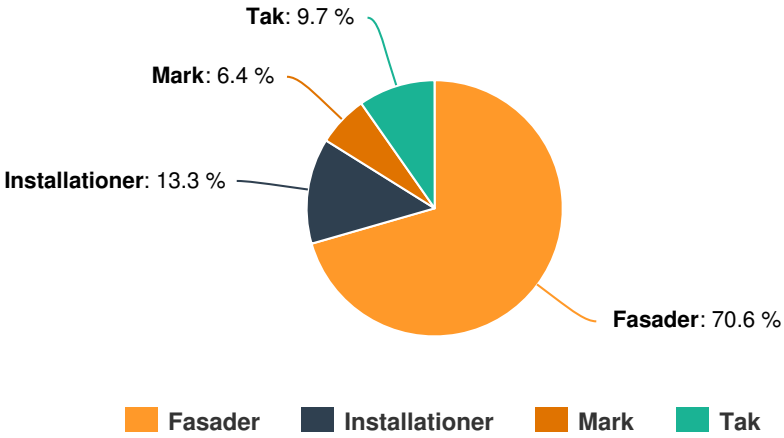
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	972 418 kr
Underhållskostnad BOA per år	594 kr / m²
Underhållskostnad LOA per år	-

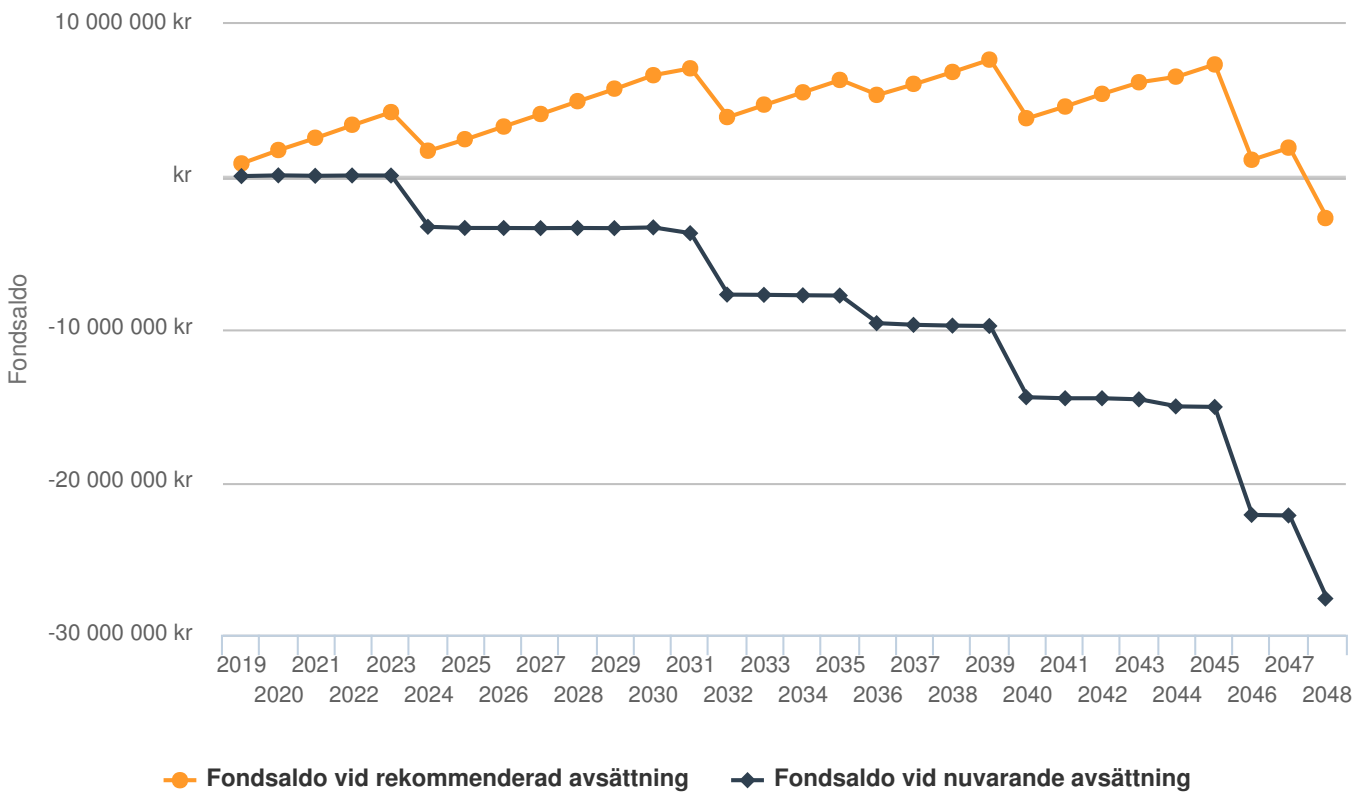
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	30 kr / m²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	537 kr / m²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	880 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	49 140 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	65 620 kr

SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors **hem**, **arbetsplatser** och **investeringar**. De är **avgörande för samhällsfunktioner** som skola, sjukvård och räddningstjänst.

Fastigheterna som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som för många **framtida generationer**. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så **liten inverkan på miljö och klimat** som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att **hållbart** ta hand om och utveckla fastigheter.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att t**änka nytt och bättre.** "Vi gör som vi alltid har gjort", är det ingen som någonsin sagt på Sustend. Våra innovativa metoder och tjänster **effektiviserar**, **förenklar** och **gör det roligare** att **bygga**, **äga** och **utveckla fastigheter**.

BYGGINGENJÖRERNA

SP SITAC