



# Brf Vågenhuset

Eskilstuna

**2020-11-02**

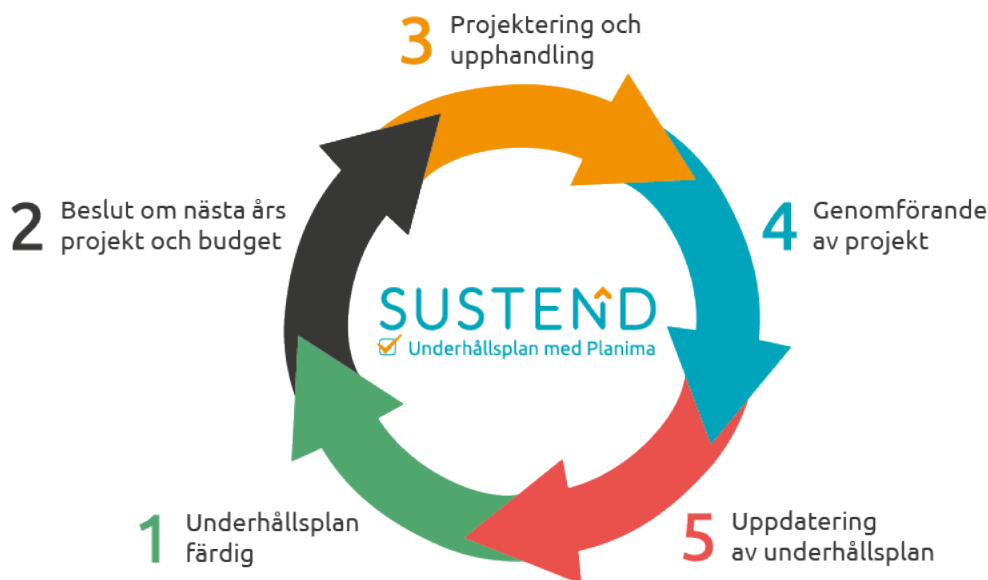
[www.sustend.se](http://www.sustend.se)  
© Sustend AB 2020

## Arbeta framgångsrikt med Sustend Underhållsplan!

### DIREKT NÄR NI FÅTT UNDERHÅLLSPLANEN

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

### VARJE ÅR



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

## SAMMANFATTNING

Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

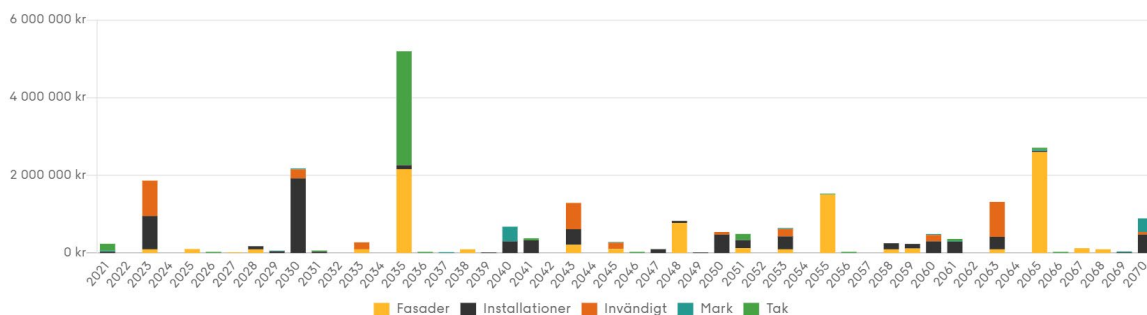
### NUVARANDE STATUS



*Fastigheten är i generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag främst i form av mark och tak 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

2021	Mark och ventilation
2023	Invändigt

#### Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

### EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år

427 000 kr

## INNEHÅLL

<b>INTRODUKTION .....</b>	<b>1</b>
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA? .....	5
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN .....	6
<b>DEL 1 - GUIDE .....</b>	<b>8</b>
INFORMATION OM FASTIGHETEN .....	8
HISTORIK.....	10
BESIKTNINGSRAPPORT.....	11
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	32
EKONOMI.....	33
<b>DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN .....</b>	<b>34</b>
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR .....	34
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	34
EKONOMISK ANALYS .....	34
SLUTSATS.....	35



### 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

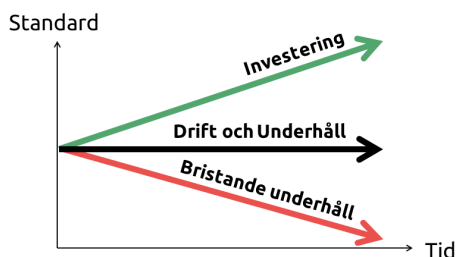
Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

# 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 arbetsmetodikerna 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 avsätas 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/](http://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](http://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<sup>3</sup> 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 oktober månad 2020. Planen startar 2021-01-01 och sträcker sig 50 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
- Lokal

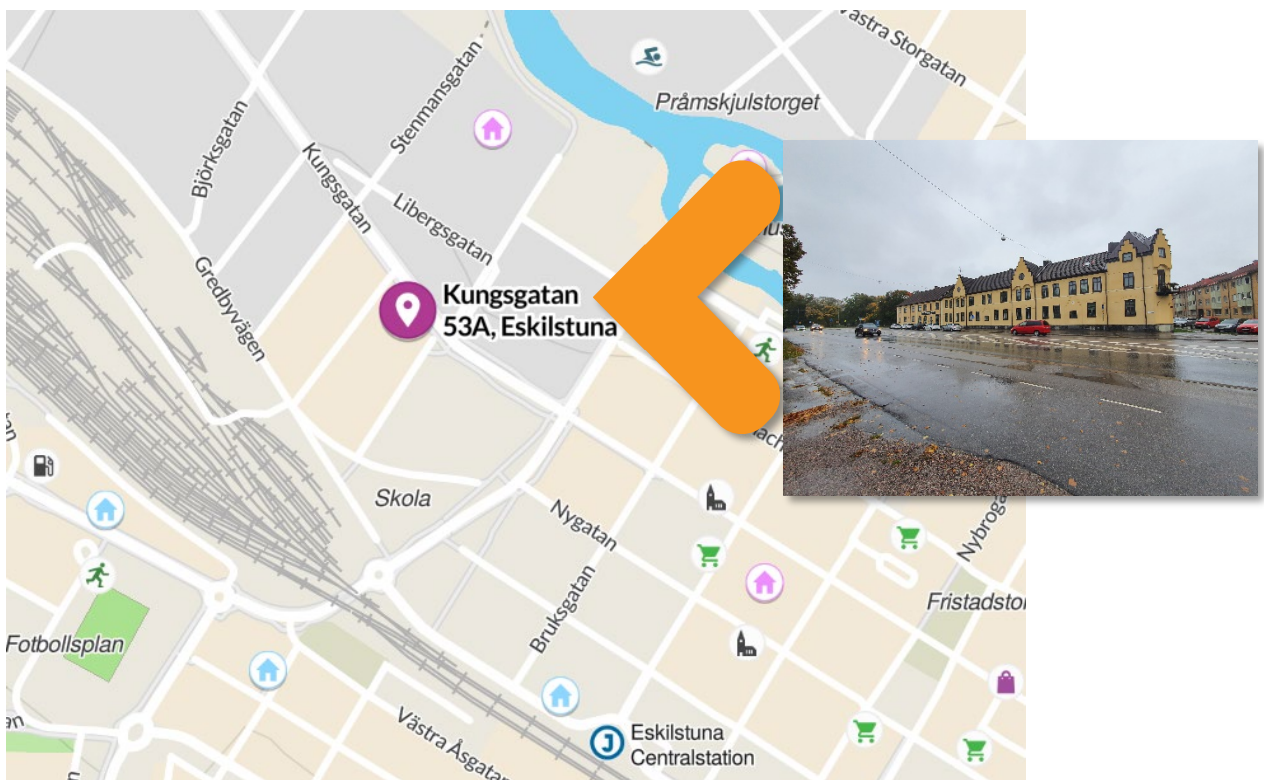
Priserna i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader. Detta är ett påslag som görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras såsom projektering, projektledning och besiktningar. Kostnader i planen är inte indexuppräknade, hänsyn till detta bör därför tas i budgetarbetet.

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



<b>Fastighetsbeteckning</b>	Eskilstuna Venus 8 och 9
<b>Adress</b>	Kungsgatan 51–53, 632 21 Eskilstuna
<b>Byggår</b>	1921

<b>Antal lägenheter</b>	28 st	<b>Total boarea (BOA)</b>	1 611 m <sup>2</sup>
<b>Antal lokaler</b>	1 st	<b>Total lokalarea (LOA)</b>	268 m <sup>2</sup>

**KORT BESKRIVNING**

Fastigheten består av ett bostadshus i sex våningsplan med en tillhörande innergård.

<b>Grund</b>	Grundmurar av betong
<b>Stomme</b>	Tegel Trä
<b>Fasader</b>	Puts
<b>Tak</b>	Bandtäckt plåt Betongpannor
<b>Ventilation</b>	Självdreg (S)
<b>Värme</b>	Vattenburen fjärrvärme
<b>Vatten och avlopp</b>	Avloppsrör av gjutjärn Varm- och kallvattenledningar av koppar
<b>El</b>	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.

## 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
2020	Byte plåtdörrar till lokal, baksida
2018	Byte av entrédörrar
2015	Fönsterbyte
2010	Fasadrenovering
2011	Fjärrvärmeinstallationer
1980	Modernisering av elinstallationer och stammar

## BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningssrapporten 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.*

### MARKYTOR



Markytorna på innergården består till största delen av asfalt och rabatter med buskar. Åtgärder för planterade rabatter har mer karaktären av löpande underhåll och tas därför inte med i denna underhållsplan. Däremot har en summa för beskärning av träd tagits med då detta kan ses som periodiskt återkommande underhåll.



De asfalterade ytorna visar ett gott skick. Livslängden är omkring 30 år, omläggning av asfalten planeras år 2040.



Utanför entréerna finns betongplattor. Skicket är gott. Samtidigt som asfalten läggs om byts även betongplattorna ut. Då blir helhetsintrycket snyggt och prydligt. Genom att samköra omläggning och byte av betongplattor erhålls dessutom ett lägre totalpris. Sådana samordningseffekter är viktiga och eftersträvas generellt genom hela denna underhållsplan.

## KRINGBYGGNAD



På gården finns ett soppförråd som är beklädd med stående träpanel. Skicket är i dåligt och panelen är i behov av en ommålning. Skadad träpanel noterades som även byts ut i samband med målningen.



Skicket är slitet på ståldörren som leder in till soppförrådet. Färgen har med tiden blekts på grund av solen. Förslagsvis målas ståldörren om tillsammans med träfasaden år 2021. Målning återkommer sedan vart åttonde år.



Taken består av profilerad takplåt. Skicket är gott. Den profilerade takplåten byts ut efter en livslängd på 30 år.

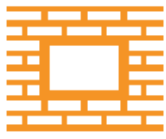


Avrinningen av dagvattnet sker genom markbrunnar. Grus, löv och annat skräp har en tendens att orsaka stopp i brunnarna med tiden, varför slamsugning av brunnarna finns inlagt i planen vart femte år.

## 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.

Några uppgifter om husen har dränerats om finns inte i detta fall. Större problem med yt-skikten noterades vid besiktningen. Därav rekommenderas en utredning med en auktoriserad firma men kostnad för detta tas inte med in i denna plan. Skulle förutsättningarna ändra sig framöver kan åtgärd läggas in i webbapplikationen Planima.



## 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 putsade. De målades och lagades senast år 2010. Skicket är gott. Utöver det rent estetiskt tilltalande med målad puts så skyddar färgen även fasaderna mot en alltför hög fuktbelastning vilket kan leda till kostsamma frostsprängningar. Målning är således en viktig åtgärd för att vidmakthålla putsfasaders livslängd. Putsfasaden är dock bra ur underhållssynpunkt då målningsintervallen är långa. Omkring 20 år i ur och skur kan förflyta mellan varje målning. Om drygt 15 år planeras ommålning av fasaderna i ett samlat grepp för en rationell förvaltning.

## SOCKEL



Fastighetens sockel består av målad puts. Skicket är gott. Sockeln är en utsatt del av byggnaden. Den får motstå högt slitage både mekaniskt och fuktmässigt och bör därför målas om ofta. Målning av sockel planeras in år 2025.

## ENTRÉER



Entrépartierna av ek bytes år 2018. Skicket är gott. Entrédörrarna utsätts dagligen för stora påfrestningar och får stå emot många slag och sparkar. Därav planeras det in för en nedslipning av lacken samt påförs en försvarlig mängd lack serverad i flera omgångar och gärna med mellanliggande lackslipningar år 2023. Denna behandling bör sedan återkomma vart femte år för att partierna ska bibehålla ett förstklassigt utseende.

## FÖNSTER



Föreningens fönster är av trä med utvändigt beklädnad av aluminium. De är inåtgående med sidohängda kopplade bågar 2+1 glas. Tack vare aluminiumets beständighet behövs ingen målning. 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 tätningsslistor 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 och en målning inplaneras år 2035. När de väl blivit platsmålade återkommer målningsbehovet vart åttonde år innan de byts ut samtidigt som fönstren.

## BALKONGER



Fastigheten har en balkong och två terrasser. Balkongen utmed gatan är utförd med en stålplåtspatta. Terrasserna var ej tillgängliga under besiktningstillfället. Räckten består av målat smide. Med målningshjälp höjs smidets livslängd betydligt innan rosten klär smidet med förstörande följder. Målning sker under år 2027 och återkommer sedan med ett intervall på åtta år.

## PLÅT



Stuprören mot gården är av varmgalvaniserad (zinkbelagd) stålplåt som korrosionsskyddats med en polyester eller polyuretanförstärkt färg. Livslängden är 30 år och byts rationellt i

samband med att en byggnadsställning finns tillgänglig vid övriga åtgärder på fasaderna. 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.



Falsen är vänd utåt vilket är helt korrekt. På det viset upptäcks lättare eventuella läckor som kan uppstå då isproppar bildas vilka spränger sönder rören. Längst ned är de försedda med självrensande lövsilar. Detta förenklar förvaltningen och minskar också risken för frostsprängningar orsakade av stopp i lövsilen.

## 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.

## 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 största del klädda med betongtakpannor. Skicket är gott. Under pannorna finns läkt och underlagspapp. Papp och läkt bör bytas efter 40 år eftersom pappen torkar och blir spröd samt läkten ruttar. Byte läggs in i planen år 2035 och samkörs då förslagsvis med fasadrenoveringen.



Det finns även inslag av bandtäckt plåt på taket. Takplåten uppvisar ett slitet skick. På ett av taken har plåten börjat flagna och uppvisar ett målningsbehov. Ommålning planeras in år 2021.

## FÖNSTER OCH LUCKOR



Taktillrädet sker från vinden genom takluckor. Livslängden är 30 år och byts därefter ut. Då rekommenderas, i enlighet med Hus AMA (Allmän material- och arbetsbeskrivning), även att takluckor generellt utförs i dagermåttet 600 x 900 millimeter för att underlätta vid arbeten på taket.



Takfönster finns utplacerade på taket för att ge ljus åt den underliggande vindslägenheten. Fönstren består av trä med en utvändig beklädnad av aluminium. Tack vare aluminiumets beständighet behövs ingen målning. Takfönstren beräknas ha en teknisk livslängd på 40 år så byte utav dessa är planerat långt fram i planen.

## TAKSÄKERHET



Taksäkerheten består av äldre anordningar i form av nockräcken och snörasskydd. Skicket är medelgott. Komplettering av taksäkerhet läggs in år 2021.

Fastighetsägaren är enligt lag skyldig att se till så att alla fastighetens tekniska funktioner upprätthålls. Detta inbegriper också taksäkerhetsutrustningen. Om denna brister i funktion, finns risk för livsfara. Ändå är bristande taksäkerhet alltför vanligt på svenska fastigheter. För att förbättra taksäkerheten finns en branschstandard framtagen. I denna föreslås bland annat en återkommande taksäkerhetsbesiktning. 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](http://www.taksakerhet.se).

## INSTALLATIONER OCH ÖVRIGT PÅ TAKEN



De rör som finns på taket är avluftningar till avloppssystemet. Avluftningarnas placering på taket är nödvändig då de evakuerar dålig luft. Skicket är gott och ny omtäckning av stosplåten kan ske senare i planen.

## INVÄNDIGT

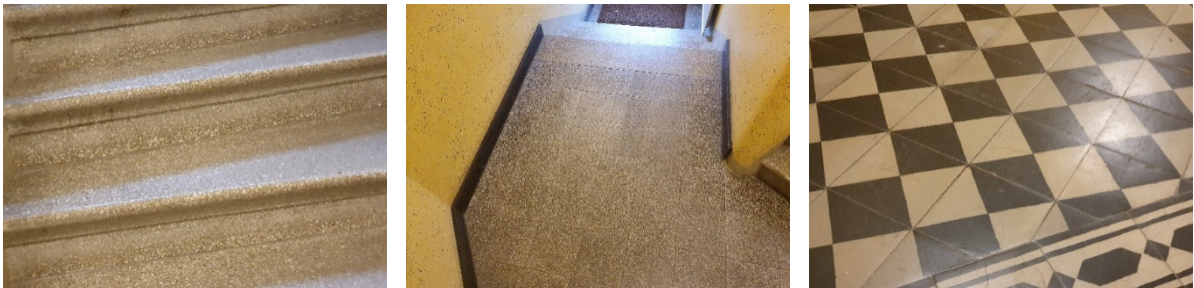


*De som bor eller arbetar i fastigheten får förmånen att njuta av dess inre. Här finner man lägenheter, lokaler och ofta en uppsjö av olika utrymmen som inte är lika välbesökta, såsom förråd och vindar. I underhållsplanen ingår dock enbart de allmänna invändiga utrymmena.*

## TRAPPHUS



Trapphuset ytskick består av målade väggar och tak. Skicket är slitet, småskador längs med trappstegen noterades. Målning planeras år 2023 med ett intervall på 20 år, tillsammans med övriga invändiga utrymmen.



Entréer, vilplanen samt trappstegen i trapphuset är klädda med natursten och cementmosaikgolv. Skicket är gott. Utöver det löpande underhållet av ytorna kan de med fördel diamantslipas vart 40:e år för att på så vis erhålla en exceptionellt fin yta.

## KÄLLARE



Ytskikten i källaren är i sämre skick. De målade golven och väggarna är slitna och behöver målas men prioriteras först år 2023 tillsammans med övriga invändiga målningsåtgärder.



I källargångarna upptäcktes det även skador på väggarna och troligtvis som uppkommit av fukt. Rekommendation är att anlita en auktoriserad firma för att utreda fukten i källarväggarna. Kostnad för utredning av fukten tas inte med i planen.

## TVÄTTSTUGA



I källaren finns föreningens tvättstuga. Maskinparkens förväntade livslängder på vardera utrustningen återfinns i Del 2 av underhållsplanen. Maskinerna bedöms stå sig ett par år till innan bytet är aktuellt. Ytskikten består av målade väggar och golv. Skicket är slitet och målas om tillsammans med övriga invändiga målningsåtgärder.

## VIND



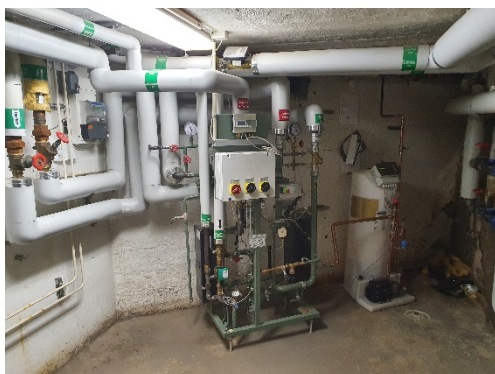
Vinden används idag som förråd. Råsponten i taket uppvisar en del spår av gamla takläckage, men inga pågående vattenläckor kunde ses. Inga nämnvärda åtgärder planeras utöver framtida armaturbyte.

## INSTALLATIONER

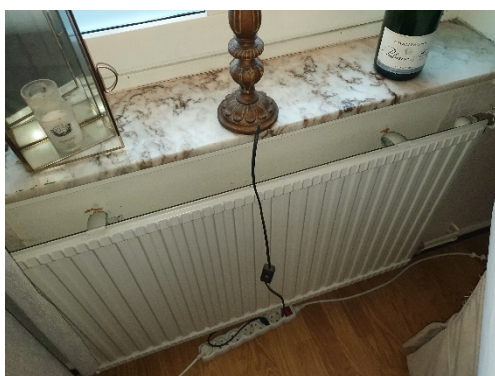


Ofta dolda, men helt avgörande för att huset ska fungera. Huset ska värmas och kylas, el och vatten ska fram och frisk luft ska cirkuleras bland mycket annat. Installationerna är ofta i drift dygnet runt och kräver aktivt förebyggande underhåll eftersom skador eller driftstopp snabbt kan få mycket svåra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

### VÄRME



Fastigheten värms med fjärrvärme. Ifrån en undercentral leds värmen till varje radiator i vardera lägenhet. Värmepumpen är tryckstyrd, vilket betyder att den anpassar värmebehovet och därmed både sparar 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 och är giltig i tio år.



För att reglera värmeeffekten i varje radiator har de försetts med termostatventiler, som reglerar temperaturen mot ett önskat värde som ställs in av den boende. Lägenheternas termostater har en livslängd på max 20 år, varefter de inte har någon tillförlitlig värmereglerande funktion kvar. Nuvarande termostater bedöms bytas år 2030. I samband med bytet bör också en injustering av värmesystemet göras. Det innebär att alla lägenheternas värmeförsel balanseras in igen så att den balans som ursprungligen var tänkt återställs. Detta ger en bättre komfort och kan även sänka energiförbrukningen. Injustering är något som bör göras i snitt vart 20:e år, vilket tas upp som en återkommande post i underhållsplanen.

## VENTILATION



Husets ventilation består av självdragsventilation. Det innebär att luften tas in genom ventiler i fasaden och balkongdörrar, sedan sugas den varmare luften ut genom frånluftskanaler som mynnar ut på taket genom den så kallade 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. Den senaste ventilationskontrollen blev dessvärre ej godkänd. Ombesiktning behöver nu ske. Ombesiktningen sker genom kontroll av att de brister och fel som framkommit i protokollet är åtgärdade.

Vart 12: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 och bedöms vara utbytta vid stambytet år 1980. De har en livslängd på cirka 60 år innan byte blir aktuellt. De kan också hålla olika länge beroende på framförallt vattnets kvalitet, vilket gör det svårare att bedöma livslängden.

## AVLOPP

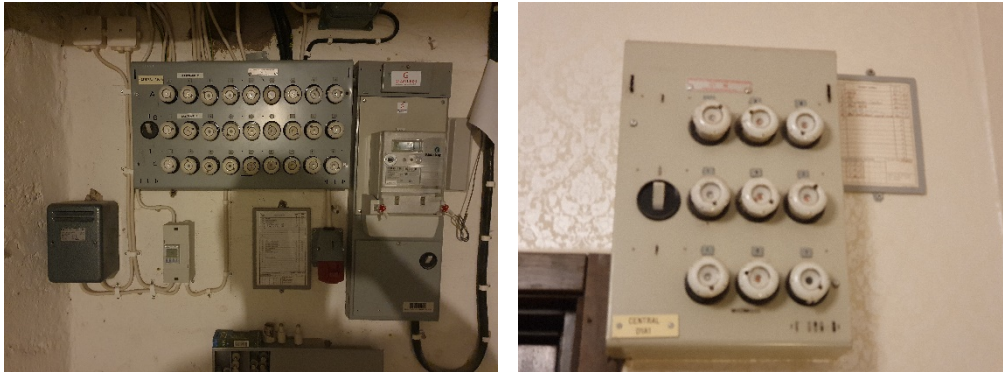


Avloppsledningarna byttes år 1980 och är av gjutjärn. Livslängden är omkring 50 år. Därefter planeras relining.



Relining innebär att nya rör av plast gjuts invändigt i de gamla. Metoden är idag vedertagen och man har gått ifrån att använda de ämnen som tidigare användes som skapade oro för människors hälsa. En stor fördel med relining är att föreningen slipper göra om alla badrum i samband med åtgärden. Detta är ofta önskvärt i en bostadsrättsförening, där var och en renoverar sitt badrum vid olika tillfällen. Livslängden kan variera beroende på val av metod och går inte helt säkerställa eftersom det inte använts mer än cirka 20 år. Provingar visar på en beräknad livslängd på 50 år, men 25 år bör de åtminstone kunna förutsättas hålla för.

## EL



Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Elen byttes år 1980. 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.



De olika belysningarna 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 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.

## TELE



Passagesystemet med porttelefon är funktionellt. 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.

## LOKALER

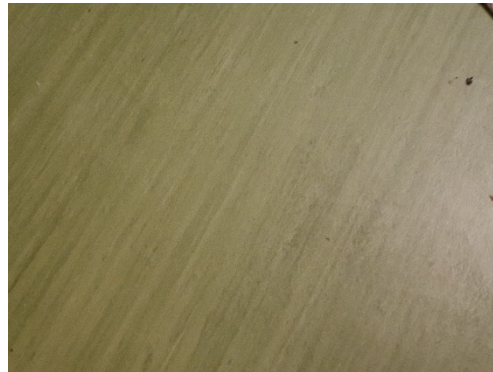


Föreningens lokaler skapar ofta liv och rörelse i fastigheten med människor som arbetar eller besöker verksamheterna under dygnet. De ger dessutom ett välkommet tillskott till föreningens kassa genom sina hyresintäkter. I detta valbara avsnitt redovisar vi lokalernas skick och underhållsbehov.

## HYRESLÄGENHETER



Besiktning av bostadsrättsföreningens hyreslägenheter har utförts. Lägenheterna har genom åren fått sporadisk uppfräschning i form av renovering av ytskikten men en stor renovering gjordes cirka 1980 enligt uppgift från styrelsen. Ytskikt består av målade väggar samt plastmatta. Skicket är hyffsat men är i behov av en uppfräschning. Åtgärd planeras in samtidigt som övriga invändiga målningsåtgärderna år 2023.

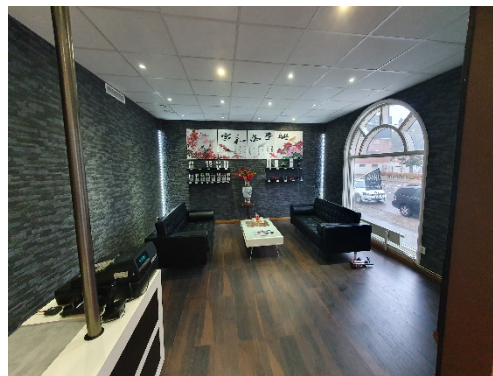
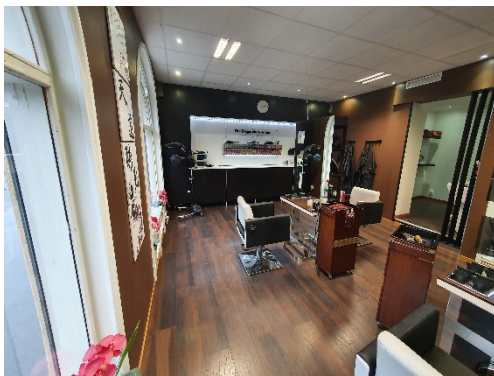


Badrummets väggar och golv är belagt med våtrumsmatta. Åtgärd planeras in i planen år 2023.



Köket är äldre och i stort sett all utrustning är av äldre snitt. Modernisering är således aktuellt.

## LOKAL



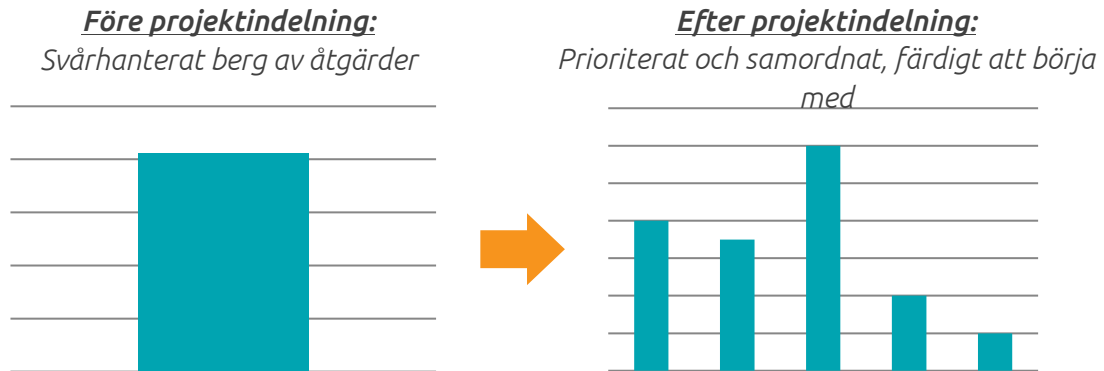
Lokalens ytskikt består av målade väggar och tak. Golven består av plastmatta, klinker och trägolv. Skicket är gott. De åtgärder och kostnader som ligger på fastighetsägarens ansvar kan studeras i Del 2 av underhållsplanen.



Lokalens ventilationssystem är mekanisk till- och frånluft med separat aggregat. Den senaste ventilationskontrollen blev dessvärre ej godkänd. Ombesiktning behöver nu ske. Ombesiktningen sker genom kontroll av att de brister och fel som framkommit i protokollet är åtgärdade.

## 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): 215 000 kr**

## PROJEKTFÖRSLAG

2021 – MARK OCH VENTILATION	
<b>Omfattning</b>	Utredning av fukt i källaren. Åtgärder av punkter från OVK besiktning.
<b>Motivering</b>	Fastigheten är i behov av utredning av de fuktproblem som finns i källaren. Styrelsen påtalade även om fukt i flera källarutrymmen. Ventilationen för lokalen är underkänd, vilket nu måste åtgärdas för att få ventilationen godkänd.
2023-INVÄNDIGT	
<b>Omfattning</b>	Målning och upprustning trapphus, källarutrymmen samt sex hyreslägenheter.
<b>Motivering</b>	De invändiga ytskikten i ovan angivna utrymmen är eftersatta, vilka främst påverkar trivseln för medlemmarna. Upprustning är därmed aktuellt.

## EKONOMI

### HUR SKA VI FINANSIERA UNDERHÅLLSKOSTNADERNA?

Er underhållsplan är ett svårslaget verktyg för att få koll på fastighetens kommande underhållsbehov. Den innehåller budgeterade kostnader i hög detaljnivå och under lång tid framöver vilket gör det lätt att planera i god tid för kommande kostnader. När planen är färdig börjar ofta den ekonomiska diskussionen, och där vill vi passa på att ge lite tips!

### AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND OCH AVSKRIVNINGAR

Mycket förenklat så finns det två olika perspektiv att se på kostnaderna i underhållsplanen: kassaflöde eller redovisning. När vi pratar kassaflöde så innebär det verkliga pengar d.v.s. pengar som flödar in ut och från era konton. Redovisning innebär de siffror som ni hittar i er årsredovisning. När vi pratar redovisning så är kopplingen till verkliga pengar ibland inte lika tydlig. Exempelvis så innebär inte begreppet "avsättning till underhållsfond" att ni nödvändigtvis sätter in pengar i en fond eller på ett konto. Ni kan ha mycket pengar i er underhållsfond i redovisningens värld, men det behöver inte betyda att ni har verkliga pengar att betala kommande underhåll med. Inte heller avskrivningar har en tydlig koppling till faktiska pengar för en bostadsrättsförening.

### I UNDERHÅLLSPLENEN ÄR VERKLIGA PENGAR I FOKUS

Istället för att tappa bort våra kunder i dessa begrepp har vi valt en enklare och mer praktisk väg: i underhållsplanen så pratar vi kassaflöde. I underhållsplanen har vi konstaterat att fastigheten har ett visst underhållsbehov. Dessa underhållsåtgärder kommer att kosta verkliga pengar. Pengar som måste finnas tillgängliga på ett eller annat sätt när det är dags att genomföra åtgärderna. Det kan exempelvis göras genom att spara pengar på ett konto för framtida underhållskostnader, genom att amortera på föreningens lån eller att ta upp nya lån när stora kostnader dyker upp i planen. Eller en kombination av de alternativen. Det är upp till er som styrelse att avgöra vilken strategi ni vill använda. Vår starka rekommendation är att ni på något vis säkerställer att verkliga pengar finns tillgängliga för framtida underhåll. För att få en bra fingervisning om ett lämpligt belopp så är nyckeltalet "Genomsnittlig underhållskostnad per år" en bra utgångspunkt.

I Planima kan ni enkelt arbeta vidare med underhållsplanen och prova er fram med olika scenarion för hur just er förening ska ta hand om och finansiera det planerade underhållet för fastigheten.

### VEM SKA VI VÄNDA OSS TILL I EKONOMISKA FRÅGOR?

När det gäller dessa mer djupgående ekonomiska diskussioner så är det främst er ekonomiska förvaltare och/eller revisor som ni bör vända er till i första hand. De är väl insatta i just er förenings unika ekonomiska förutsättningar och besitter de detaljkunskaper som krävs för att överföra underhållsplanen korrekt till ekonomiska termer, både kassaflöde och redovisning.

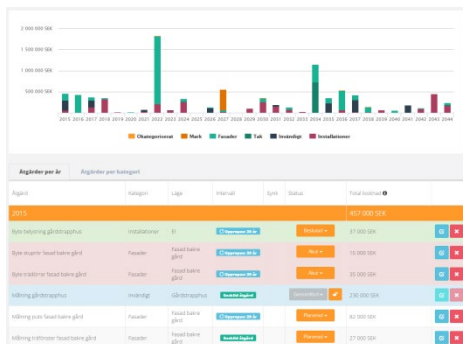
Vill ni eller er ekonomiske förvaltare ha mer rådgivning om underhållsplanens ekonomiska följder? Kontakta [ekonomi@sustend.se](mailto:ekonomi@sustend.se)!

## 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 enligt er offert. Inloggningsuppgifter har skickats med mail till föreningens kontaktperson.

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



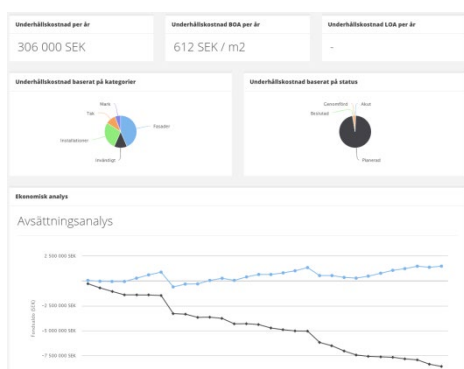
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	År	Material	Stök	Status	Skadegrad
Fasad balkong	2015	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2016	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2017	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2018	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2019	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2020	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2021	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2022	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2023	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2024	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2025	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2026	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2027	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2028	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2029	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK
Fasad balkong	2030	100	10	10 000 SEK	100 000 SEK

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

### EKONOMISK ANALYS



Hur mycket kostar underhållet egentligen? Hur mycket ska vi spara varje år? Hur stor andel av kostnaderna är akuta? Här finns svaren. I den ekonomiska analysen kan ni enkelt se hur underhållsåtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.

## SLUTSATS

Fastigheten är i generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag främst i form av fönster och tak som kräver åtgärder för att inte riskera följskador.

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.*



Mattias Norell



# Underhållsplan

År 2021 till 2070

## Brf Vågenhuset

Eskilstuna Venus 8 och 9

Datum för utskrift: 2020-11-02

SUSTEND

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.  
Läs mer på [www.planima.se](http://www.planima.se)

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	29
Ekonomisk analys	34

## Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

Namn	Sustend Underhållsplan Brf Vågenhuset
Startår	2021
Slutår	2070
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig uppräknings (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>År:</b> 2021 - 2070</li><li>• <b>Åtgärdstyp:</b> Alla åtgärder</li></ul>

## Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

## Eskilstuna Venus 8 och 9

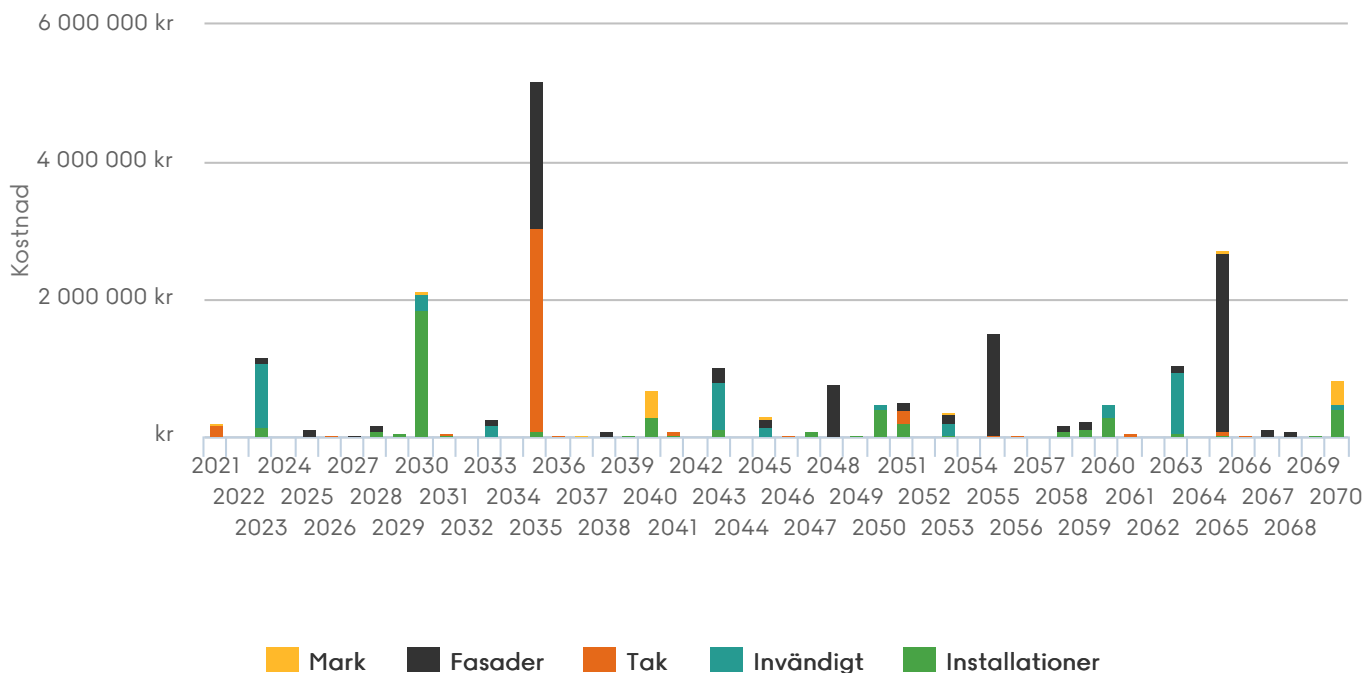


Adress	Kungsgatan 51–53 632 21 Eskilstuna
Boarea (BOA)	1611 m <sup>2</sup>
Byggår	1921

## Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

## Total kostnad planerat underhåll per år



### 2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte skadad träpanel	Mark	Förråd		Eftersatt	<b>1 000 kr</b>
Byte taksäkerhet	Tak	Bostadshus	30 år	Eftersatt	<b>137 000 kr</b>
Målning ståldörr	Mark	Förråd	8 år	Eftersatt	<b>2 000 kr</b>
Målning ståldörr lokal	Fasader	Bostadshus	8 år	Eftersatt	<b>2 000 kr</b>
Målning takfot av trä	Mark	Förråd	16 år	Eftersatt	<b>7 000 kr</b>
Målning takplåt	Tak	Bostadshus	20 år	Eftersatt	<b>20 000 kr</b>
Målning träpanel	Mark	Förråd	8 år	Eftersatt	<b>16 000 kr</b>
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Eftersatt	<b>30 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Eftersatt	<b>700 kr</b>

**215 000 kr**

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte plastmatta	Invändigt	Trapphus	30 år	Planerad	<b>13 000 kr</b>
Byte plastmatta trappsteg	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	<b>22 000 kr</b>
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Diamantslipning kalksten per trappsteg	Invändigt	Trapphus	40 år	Planerad	<b>157 000 kr</b>
Diamantslipning kalksten trapphus	Invändigt	Trapphus	40 år	Planerad	<b>67 000 kr</b>
Injustering värme	Installationer	Värme generell	20 år	Planerad	<b>48 000 kr</b>
Målning betonggolv	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	<b>5 000 kr</b>
Målning betonggolv	Invändigt	Tvättstuga	10 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning betonggolv	Invändigt	Styrelserum/lokal	10 år	Planerad	<b>19 000 kr</b>
Målning betonggolv	Invändigt	Källargång	10 år	Planerad	<b>150 000 kr</b>
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	<b>108 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	20 år	Planerad	<b>10 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	20 år	Planerad	<b>10 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Styrelserum/lokal	20 år	Planerad	<b>39 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargång	20 år	Planerad	<b>300 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	<b>72 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>65 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti trä lokal	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>

**1 158 000 kr**

## 2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	<b>67 000 kr</b>
Smörjning och justering	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	<b>38 000 kr</b>
					<b>105 000 kr</b>

## 2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>30 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	<b>700 kr</b>
					<b>31 000 kr</b>

## 2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning stålräcken och stålram balkonger	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>21 000 kr</b>

## 2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	<b>43 000 kr</b>
Byte cirkulationspump vvc	Installationer	Värme	15 år	Planerad	<b>22 000 kr</b>
Byte styrventiler	Installationer	Värme	15 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>65 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti trä lokal	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>

**179 000 kr**

## 2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generell	10 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Målning ståldörrdörr	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning ståldörr lokal	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning träpanel	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>

**64 000 kr**

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED elrum	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED invändigt förråd	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED källargång	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>24 000 kr</b>
Byte belysning till LED lokalrum	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Byte belysning till LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>90 000 kr</b>
Byte belysning till LED tvättstuga	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Byte belysning till LED undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED utvändigt förråd	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED vind	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Byte blandare och tvättställ	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>55 000 kr</b>
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>35 000 kr</b>
Byte ståldörrdörr	Mark	Förråd	30 år	Planerad	<b>26 000 kr</b>
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generell	20 år	Planerad	<b>178 000 kr</b>
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>26 000 kr</b>
Byte torktumlare större	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>43 000 kr</b>
Byte tvättmaskiner mindre	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>121 000 kr</b>
Elstambyte	Installationer	El	50 år	Planerad	<b>725 000 kr</b>
Relining vertikala stammar samt stick till lgh med sprutmetoden	Installationer	Vatten och avlopp		Planerad	<b>725 000 kr</b>

**2 122 000 kr**

## 2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>30 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	<b>700 kr</b>
Uppgradering till modern styrning	Installationer	Värme	20 år	Planerad	<b>35 000 kr</b>

**65 000 kr**

## 2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning betonggol	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Styrelserum/lokal	10 år	Planerad	<b>19 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	<b>5 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Tvättstuga	10 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Källargång	10 år	Planerad	<b>150 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>65 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti trä lokal	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>

**276 000 kr**

## 2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte hängrännor	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>169 000 kr</b>
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>115 000 kr</b>
Byte takluckor	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>54 000 kr</b>
Byte tätninglistor fönster	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>75 000 kr</b>
Byte träpartier lokal	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>248 000 kr</b>
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>483 000 kr</b>
Målning fönstebleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>47 000 kr</b>
Målning inbrädning undersida	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	<b>8 000 kr</b>
Målning midjeplåt	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>50 000 kr</b>
Målning puts	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>725 000 kr</b>
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	<b>67 000 kr</b>
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning stålräcken och stålram balkonger	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Målning takfot puts	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>118 000 kr</b>
Omläggning takpannor inkl papp och läkt	Tak	Bostadshus	40 år	Planerad	<b>2 857 000 kr</b>
Omtäckning avluftningsrör	Tak	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>26 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	<b>72 000 kr</b>
Smörjning och justering	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	<b>38 000 kr</b>

**5 202 000 kr**

## 2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>30 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	<b>700 kr</b>

**31 000 kr**

## 2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning ståldörrdörr	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning ståldörr lokal	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning takfot av trä	Mark	Förråd	16 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Målning träpanel	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>

**26 000 kr**

## 2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>65 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti trä lokal	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>

**98 000 kr**

## 2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generell	10 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**17 000 kr**

## 2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte betongkantplattor	Mark	Generellt	25 år	Planerad	<b>23 000 kr</b>
Byte cykelställ	Mark	Generellt	25 år	Planerad	<b>5 000 kr</b>
Byte korrugerad plåt på tak	Mark	Förråd	30 år	Planerad	<b>12 000 kr</b>
Byte tvättstugebokning APTUS	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>302 000 kr</b>
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	30 år	Planerad	<b>338 000 kr</b>

**681 000 kr**

## 2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte expansionskärl	Installationer	Värme	30 år	Planerad	<b>6 000 kr</b>
Målning takplåt	Tak	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>20 000 kr</b>
Målning takplåt skorstenar	Tak	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>30 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	<b>700 kr</b>

**88 000 kr**

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	<b>43 000 kr</b>
Byte cirkulationspump vvc	Installationer	Värme	15 år	Planerad	<b>22 000 kr</b>
Byte plastmatta trappsteg	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	<b>22 000 kr</b>
Byte styrventiler	Installationer	Värme	15 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>
Dammbindning betonggol	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Injustering värme	Installationer	Värme generell	20 år	Planerad	<b>48 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	<b>5 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Styrelserum/lokal	10 år	Planerad	<b>19 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Tvättstuga	10 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Källargång	10 år	Planerad	<b>150 000 kr</b>
Målning fönstebleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>47 000 kr</b>
Målning midjeplåt	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>50 000 kr</b>
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning stålräcken och stålram balkonger	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	<b>108 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Styrelserum/lokal	20 år	Planerad	<b>39 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargång	20 år	Planerad	<b>300 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	20 år	Planerad	<b>10 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	20 år	Planerad	<b>10 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>65 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti trä lokal	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>

**1 018 000 kr**

## 2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare större	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>43 000 kr</b>
Byte tvättmaskiner mindre	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>121 000 kr</b>
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	<b>67 000 kr</b>
Målning ståldörrdörr	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning ståldörr lokal	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning träpanel	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>
Smörjning och justering	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	<b>38 000 kr</b>

**288 000 kr**

## 2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>30 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	<b>700 kr</b>

**31 000 kr**

## 2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	<b>72 000 kr</b>

**101 000 kr**

## 2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte entréparti	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>518 000 kr</b>
Byte portkodlås till nyckeltagsavläsare med integrerad kodfunktion inkl nytt el- lås	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>95 000 kr</b>
Byte ståldörrar	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>52 000 kr</b>
Byte ståldörr lokal	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Dammbindning betonggol	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>65 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti trä lokal	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>

**780 000 kr**

## 2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generell	10 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**17 000 kr**

## 2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED elrum	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED invändigt förråd	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED källargång	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>24 000 kr</b>
Byte belysning till LED lokalrum	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Byte belysning till LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>90 000 kr</b>
Byte belysning till LED tvättstuga	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Byte belysning till LED undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED utvändigt förråd	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED vind	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Byte blandare och tvättställ	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>55 000 kr</b>
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>35 000 kr</b>
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generell	20 år	Planerad	<b>178 000 kr</b>
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>26 000 kr</b>

**483 000 kr**

## 2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte taksäkerhet	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>137 000 kr</b>
Byte värmepump	Installationer	Värme	40 år	Planerad	<b>173 000 kr</b>
Målning fönstbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>47 000 kr</b>
Målning inbrädning undersida	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	<b>8 000 kr</b>
Målning midjeplåt	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>50 000 kr</b>
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning stålräcken och stålram balkonger	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>30 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	<b>700 kr</b>
Uppgradering till modern styrning	Installationer	Värme	20 år	Planerad	<b>35 000 kr</b>

**500 000 kr**

## 2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte plastmatta	Invändigt	Trapphus	30 år	Planerad	<b>13 000 kr</b>
Dammbindning betonggol	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Tvättstuga	10 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Styrelserum/lokal	10 år	Planerad	<b>19 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	<b>5 000 kr</b>
Målning betonggol	Invändigt	Källargång	10 år	Planerad	<b>150 000 kr</b>
Målning ståldörr	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning ståldörr lokal	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning takfot av trä	Mark	Förråd	16 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Målning träpanel	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>65 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti trä lokal	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>

**343 000 kr**

## 2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tätningslister fönster	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>75 000 kr</b>
Fasadställning	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>483 000 kr</b>
Målning puts	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>725 000 kr</b>
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	<b>67 000 kr</b>
Målning takfot puts	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>118 000 kr</b>
Omtäckning avluftningsrör	Tak	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>26 000 kr</b>
Smörjning och justering	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	<b>38 000 kr</b>

**1 531 000 kr**

## 2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>30 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	<b>700 kr</b>

**31 000 kr**

## 2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme	15 år	Planerad	<b>43 000 kr</b>
Byte cirkulationspump vvc	Installationer	Värme	15 år	Planerad	<b>22 000 kr</b>
Byte styrventiler	Installationer	Värme	15 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>65 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti trä lokal	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>

**179 000 kr**

## 2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generell	10 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Målning fönstbleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>47 000 kr</b>
Målning midjeplåt	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>50 000 kr</b>
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning stålräcken och stålram balkonger	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	12 år	Planerad	<b>72 000 kr</b>

**235 000 kr**

## 2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte ståldörrdörr	Mark	Förråd	30 år	Planerad	<b>26 000 kr</b>
Byte torktumlare större	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>43 000 kr</b>
Byte tvättmaskiner mindre	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>121 000 kr</b>
Byte tvättstugebokning APTUS	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>302 000 kr</b>

**492 000 kr**

## 2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning ståldörrdörr	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning ståldörr lokal	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning takplåt	Tak	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>20 000 kr</b>
Målning takplåt skorstenar	Tak	Bostadshus	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning träpanel	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>30 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	<b>700 kr</b>

**73 000 kr**

## 2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte plastmatta trappsteg	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	<b>22 000 kr</b>
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Diamantslipning kalksten per trappsteg	Invändigt	Trapphus	40 år	Planerad	<b>157 000 kr</b>
Diamantslipning kalksten trapphus	Invändigt	Trapphus	40 år	Planerad	<b>67 000 kr</b>
Injustering värme	Installationer	Värme generell	20 år	Planerad	<b>48 000 kr</b>
Målning betonggolv	Invändigt	Styrelserum/lokal	10 år	Planerad	<b>19 000 kr</b>
Målning betonggolv	Invändigt	Tvättstuga	10 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning betonggolv	Invändigt	Elrum	10 år	Planerad	<b>5 000 kr</b>
Målning betonggolv	Invändigt	Källargång	10 år	Planerad	<b>150 000 kr</b>
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	<b>108 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	20 år	Planerad	<b>10 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	20 år	Planerad	<b>10 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Styrelserum/lokal	20 år	Planerad	<b>39 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Källargång	20 år	Planerad	<b>300 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>65 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti trä lokal	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>

**1 045 000 kr**

## 2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte betongkantplattor	Mark	Generellt	25 år	Planerad	<b>23 000 kr</b>
Byte cykelställ	Mark	Generellt	25 år	Planerad	<b>5 000 kr</b>
Byte fönster och fönsterdörrar aluminium	Fasader	Bostadshus	50 år	Planerad	<b>1 967 000 kr</b>
Byte hängrännor	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>169 000 kr</b>
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>115 000 kr</b>
Byte takluckor	Tak	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>54 000 kr</b>
Byte träpartier lokal	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	<b>248 000 kr</b>
Målning sockel	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	<b>67 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Smörjning och justering	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	<b>38 000 kr</b>

**2 715 000 kr**

## 2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	Tak	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>30 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	<b>700 kr</b>

**31 000 kr**

## 2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning fönstebleck	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>47 000 kr</b>
Målning inbrädning undersida	Fasader	Bostadshus	16 år	Planerad	<b>8 000 kr</b>
Målning midjeplåt	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>50 000 kr</b>
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Målning stålräcken och stålram balkonger	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**126 000 kr**

## 2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning betonggolv	Invändigt	Undercentral	5 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>65 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti trä lokal	Fasader	Bostadshus	5 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>

**98 000 kr**

## 2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generell	10 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Målning ståldörrdörr	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning ståldörr lokal	Fasader	Bostadshus	8 år	Planerad	<b>2 000 kr</b>
Målning takfot av trä	Mark	Förråd	16 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Målning träpanel	Mark	Förråd	8 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>

**43 000 kr**

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning till LED elrum	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED invändigt förråd	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED källargång	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>24 000 kr</b>
Byte belysning till LED lokalrum	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Byte belysning till LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>90 000 kr</b>
Byte belysning till LED tvättstuga	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Byte belysning till LED undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED utvändigt förråd	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED vind	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Byte blandare och tvättställ	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>7 000 kr</b>
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	El	20 år	Planerad	<b>55 000 kr</b>
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>35 000 kr</b>
Byte korrugerad plåt på tak	Mark	Förråd	30 år	Planerad	<b>12 000 kr</b>
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generell	20 år	Planerad	<b>178 000 kr</b>
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>26 000 kr</b>
Omläggning asfalt	Mark	Generellt	30 år	Planerad	<b>338 000 kr</b>

**833 000 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
<b>Bostadshus</b>							
Byte entréparti	2048	30 år	2018	25	m2	14 400 kr	<b>518 000 kr</b>
Byte fönster och fönsterdörrar aluminium	2065	50 år	2015	114	st	12 000 kr	<b>1 967 000 kr</b>
Byte hänggrännor	2035	30 år		196	m1	600 kr	<b>169 000 kr</b>
Byte portkodlås till nyckeltagsavläsare med integrerad kodfunktion inkl nytt el-lås	2048	30 år		5	st	13 200 kr	<b>95 000 kr</b>
Byte ståldörrar	2048	30 år	2020	2	st	18 000 kr	<b>52 000 kr</b>
Byte ståldörr lokal	2048	30 år		1	st	12 000 kr	<b>17 000 kr</b>
Byte stuprör	2035	30 år		133	m1	600 kr	<b>115 000 kr</b>
Byte tätningslister fönster	2035	20 år		109	st	480 kr	<b>75 000 kr</b>
Byte träpartier lokal	2035	30 år		12	m2	14 400 kr	<b>248 000 kr</b>
Fasadställning	2035	20 år		1400	m2	240 kr	<b>483 000 kr</b>
Målning fönstebleck	2035	8 år		109	m1	300 kr	<b>47 000 kr</b>
Målning inbrädning undersida	2035	16 år		14	m2	420 kr	<b>8 000 kr</b>
Målning midjeplåt	2035	8 år		116	m1	300 kr	<b>50 000 kr</b>
Målning puts	2035	20 år	2010	1400	m2	360 kr	<b>725 000 kr</b>
Målning sockel	2025	10 år		195	m1	240 kr	<b>67 000 kr</b>
Målning ståldörrar	2027	8 år		2	st	1 200 kr	<b>3 000 kr</b>
Målning ståldörr lokal	2021	8 år		1	st	1 200 kr	<b>2 000 kr</b>
Målning stålräcken och stålram balkonger	2027	8 år		22	m1	540 kr	<b>17 000 kr</b>
Målning takfot puts	2035	20 år		195	m1	420 kr	<b>118 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti	2023	5 år		25	m2	1 800 kr	<b>65 000 kr</b>
Slipning och lackning entréparti trä lokal	2023	5 år		12	m2	1 800 kr	<b>31 000 kr</b>
Smörjning och justering	2025	10 år		109	st	240 kr	<b>38 000 kr</b>

## Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>El</b>							
Byte belysning till LED elrum	2030	20 år		1	st	2 400 kr	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED invändigt förråd	2030	20 år		1	st	2 400 kr	<b>3 000 kr</b>

Byte belysning till LED källargång	2030	20 år		7	st	2 400 kr	<b>24 000 kr</b>
Byte belysning till LED lokalrum	2030	20 år		6	st	2 400 kr	<b>21 000 kr</b>
Byte belysning till LED trapphus	2030	20 år		26	st	2 400 kr	<b>90 000 kr</b>
Byte belysning till LED tvättstuga	2030	20 år		2	st	2 400 kr	<b>7 000 kr</b>
Byte belysning till LED undercentral	2030	20 år		1	st	2 400 kr	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED utvändigt förråd	2030	20 år		1	st	2 400 kr	<b>3 000 kr</b>
Byte belysning till LED vind	2030	20 år		8	st	2 400 kr	<b>28 000 kr</b>
Byte fasadbelysning till LED	2030	20 år		16	st	2 400 kr	<b>55 000 kr</b>
Byte tvättstugebokning APTUS	2040	20 år		6	st	35 000 kr	<b>302 000 kr</b>
Elstambyte	2030	50 år	1980	28	lgh	18 000 kr	<b>725 000 kr</b>
<b>Värme</b>							
Byte cirkulationspump värme	2028	15 år		1	st	30 000 kr	<b>43 000 kr</b>
Byte cirkulationspump vvc	2028	15 år		1	st	15 000 kr	<b>22 000 kr</b>
Byte expansionskärl	2041	30 år		1	st	4 200 kr	<b>6 000 kr</b>
Byte styrventiler	2028	15 år		2	st	5 400 kr	<b>16 000 kr</b>
Byte värmväxlare	2051	40 år	2011	2	st	60 000 kr	<b>173 000 kr</b>
Uppgradering till modern styrning	2031	20 år		1	st	24 000 kr	<b>35 000 kr</b>
<b>Värme generell</b>							
Byte termostater och ventiler radiatorer	2030	20 år		103	st	1 200 kr	<b>178 000 kr</b>
Energideklaration	2029	10 år	2019	1	st	12 000 kr	<b>17 000 kr</b>
Injustering värme	2023	20 år		28	lgh	1 200 kr	<b>48 000 kr</b>
<b>Vatten och avlopp</b>							
Relining vertikala stammar samt stick till lgh med sprutmetoden	2030			28	lgh	18 000 kr	<b>725 000 kr</b>
<b>Ventilation</b>							
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2023	6 år		1	st	19 600 kr	<b>28 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	2023	12 år		28	lgh	1 800 kr	<b>72 000 kr</b>

## Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Elrum</b>							
Målning betonggolv	2023	10 år		14	m2	240 kr	<b>5 000 kr</b>
Målning väggar och tak	2023	20 år		14	m2	480 kr	<b>10 000 kr</b>
<b>Källargång</b>							
Målning betonggolv	2023	10 år		435	m2	240 kr	<b>150 000 kr</b>
Målning väggar och tak	2023	20 år		435	m2	480 kr	<b>300 000 kr</b>
<b>Styrelserum/lokal</b>							
Målning betonggolv	2023	10 år		56	m2	240 kr	<b>19 000 kr</b>
Målning väggar och tak	2023	20 år		56	m2	480 kr	<b>39 000 kr</b>
<b>Trapphus</b>							
Byte plastmatta	2023	30 år		15	m2	600 kr	<b>13 000 kr</b>
Byte plastmatta trappsteg	2023	20 år		21	st	720 kr	<b>22 000 kr</b>
Diamantslipning kalksten per trappsteg	2023	40 år		152	st	720 kr	<b>157 000 kr</b>
Diamantslipning kalksten trapphus	2023	40 år		78	m2	600 kr	<b>67 000 kr</b>
Målning trapphus	2023	20 år		157	m2	480 kr	<b>108 000 kr</b>
<b>Tvättstuga</b>							
Byte blandare och tvättställ	2030	20 år		1	st	4 800 kr	<b>7 000 kr</b>
Byte kallmangel	2030	20 år	2010	1	st	24 000 kr	<b>35 000 kr</b>
Byte torkskåp	2030	20 år	2010	1	st	18 000 kr	<b>26 000 kr</b>
Byte torktumlare större	2030	15 år	2010	1	st	30 000 kr	<b>43 000 kr</b>
Byte tvättmaskiner mindre	2030	15 år	2005	2	st	42 000 kr	<b>121 000 kr</b>
Målning betonggolv	2023	10 år		10	m2	240 kr	<b>3 000 kr</b>
Målning väggar och tak	2023	20 år		10	m2	480 kr	<b>7 000 kr</b>
<b>Undercentral</b>							
Dammbindning betonggolv	2023	5 år		15	m2	120 kr	<b>3 000 kr</b>
Målning väggar och tak	2023	20 år		15	m2	480 kr	<b>10 000 kr</b>

## Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Förråd</b>							
Byte korrugerad plåt på tak	2040	30 år		10	m2	840 kr	<b>12 000 kr</b>
Byte skadad träpanel	2021			3	m1	240 kr	<b>1 000 kr</b>
Byte ståldörrdörr	2030	30 år		1	st	18 000 kr	<b>26 000 kr</b>
Målning ståldörrdörr	2021	8 år		1	st	1 200 kr	<b>2 000 kr</b>
Målning takfot av trä	2021	16 år		12	m2	420 kr	<b>7 000 kr</b>
Målning träpanel	2021	8 år		30	m2	360 kr	<b>16 000 kr</b>
<b>Generellt</b>							
Byte betongkantplattor	2040	25 år		30	m2	540 kr	<b>23 000 kr</b>
Byte cykelställ	2040	25 år		4	st	900 kr	<b>5 000 kr</b>
Omläggning asfalt	2040	30 år		560	m2	420 kr	<b>338 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	2021	5 år		1	st	480 kr	<b>700 kr</b>

## Tak

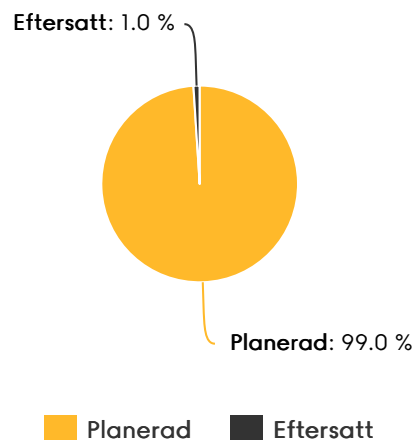
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Bostadshus</b>							
Byte takluckor	2035	30 år		7	st	5 400 kr	<b>54 000 kr</b>
Byte taksäkerhet	2021	30 år		1	st	95 000 kr	<b>137 000 kr</b>
Målning takplåt	2021	20 år		69	m2	200 kr	<b>20 000 kr</b>
Målning takplåt skorstenar	2041	20 år		12	m2	200 kr	<b>3 000 kr</b>
Omläggning takpannor inkl papp och läkt	2035	40 år		1274	m2	1 560 kr	<b>2 857 000 kr</b>
Omtäckning avluftningsrör	2035	20 år		13	st	1 400 kr	<b>26 000 kr</b>
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2021	5 år		1	st	21 000 kr	<b>30 000 kr</b>

## Ekonomisk analys

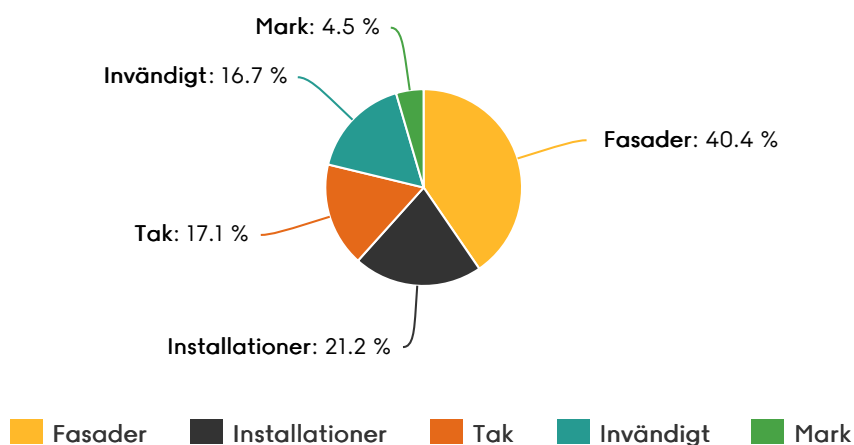
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Kostnad per år	427 423 kr
Kostnad BOA per år	265 kr / m <sup>2</sup>
Kostnad LOA per år	-

## Kostnad baserat på status



## Kostnad baserat på kategorier





# Underhållsplan

År 2021 till 2070

## Brf Vågenhuset

Eskilstuna Venus 8 och 9

Datum för utskrift: 2020-11-02

SUSTEND

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.  
Läs mer på [www.planima.se](http://www.planima.se)

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	12
Ekonomisk analys	14

## Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

Namn	Sustend Underhållsplan Brf Vågenhuset hyreslägenheter
Startår	2021
Slutår	2070
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig uppräknings (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>År:</b> 2021 - 2070</li><li>• <b>Åtgärdstyp:</b> Alla åtgärder</li></ul>

## Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

## Eskilstuna Venus 8 och 9

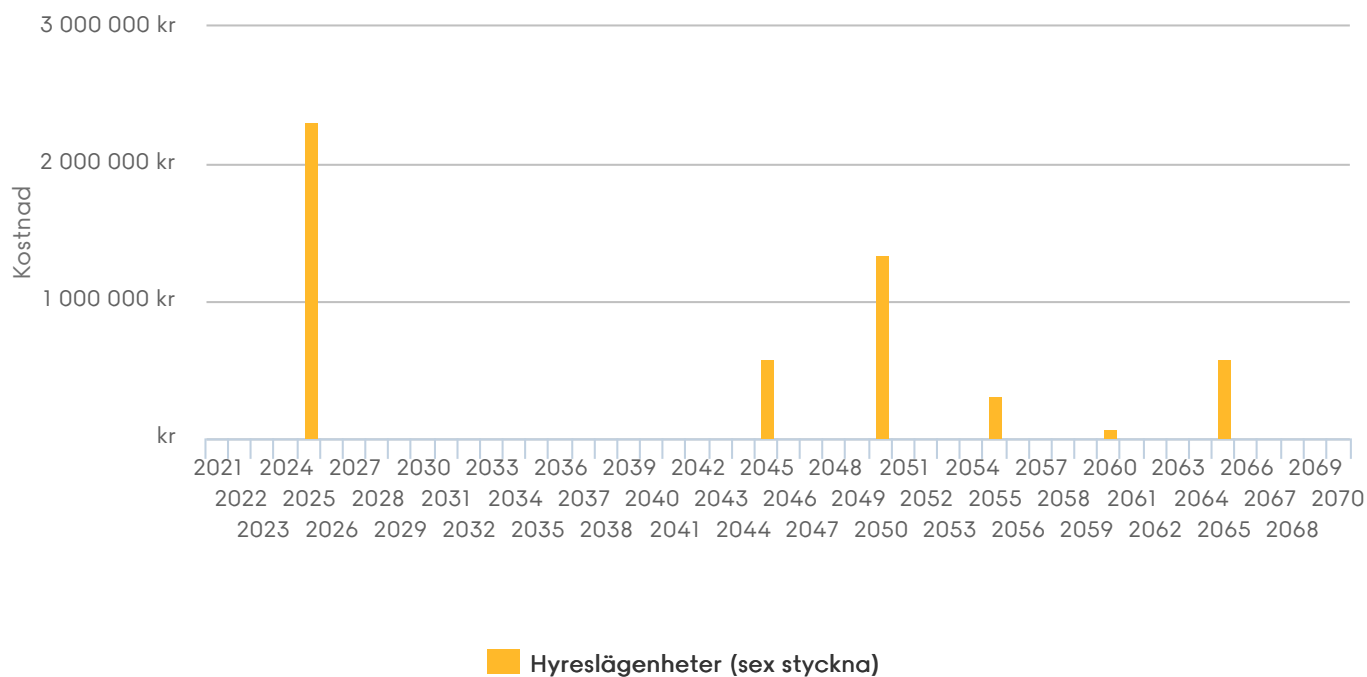


Adress	Kungsgatan 51–53 632 21 Eskilstuna
Boarea (BOA)	1611 m <sup>2</sup>
Byggår	1921

## Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

## Total kostnad planerat underhåll per år



2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte duschblandare	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Byte köksblandare	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Byte köksfläkt	Hyreslägenheter (sex styckna)		30 år	Planerad	<b>35 000 kr</b>
Byte kyl/frys	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>62 000 kr</b>
Byte pentry kök	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>259 000 kr</b>
Byte plastmatta	Hyreslägenheter (sex styckna)		30 år	Planerad	<b>274 000 kr</b>
Byte spis	Hyreslägenheter (sex styckna)		25 år	Planerad	<b>52 000 kr</b>
Byte wc-stol och handfat	Hyreslägenheter (sex styckna)		35 år	Planerad	<b>78 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>219 000 kr</b>
Renovering ytskikt och byte tätskikt badrum	Hyreslägenheter (sex styckna)		25 år	Planerad	<b>1 294 000 kr</b>

**2 314 000 kr**

## 2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte duschblandare	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Byte köksblandare	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Byte kyl/frys	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>62 000 kr</b>
Byte pentry kök	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>259 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>219 000 kr</b>

**582 000 kr**

## 2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte spis	Hyreslägenheter (sex styckna)		25 år	Planerad	<b>52 000 kr</b>
Renovering ytskikt och byte tätskikt badrum	Hyreslägenheter (sex styckna)		25 år	Planerad	<b>1 294 000 kr</b>

**1 346 000 kr**

## 2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte köksfläkt	Hyreslägenheter (sex styckna)		30 år	Planerad	<b>35 000 kr</b>
Byte plastmatta	Hyreslägenheter (sex styckna)		30 år	Planerad	<b>274 000 kr</b>

**309 000 kr**

## 2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte wc-stol och handfat	Hyreslägenheter (sex styckna)		35 år	Planerad	<b>78 000 kr</b>

**78 000 kr**

## 2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte duschblandare	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Byte köksblandare	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Byte kyl/frys	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>62 000 kr</b>
Byte pentry kök	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>259 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Hyreslägenheter (sex styckna)		20 år	Planerad	<b>219 000 kr</b>

**582 000 kr**

# Åtgärder per kategori

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

## Hyreslägenheter (sex styckna)

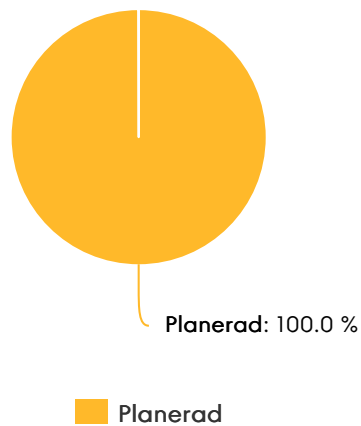
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Ospecificerat läge</b>							
Byte duschblandare	2025	20 år		6	st	2 400 kr	<b>21 000 kr</b>
Byte köksblandare	2025	20 år		6	st	2 400 kr	<b>21 000 kr</b>
Byte köksfläkt	2025	30 år		6	st	4 000 kr	<b>35 000 kr</b>
Byte kyl/frys	2025	20 år		6	st	7 200 kr	<b>62 000 kr</b>
Byte pentry kök	2025	20 år		6	st	30 000 kr	<b>259 000 kr</b>
Byte plastmatta	2025	30 år		318	m2	600 kr	<b>274 000 kr</b>
Byte spis	2025	25 år		6	st	6 000 kr	<b>52 000 kr</b>
Byte wc-stol och handfat	2025	35 år		6	st	9 000 kr	<b>78 000 kr</b>
Målning väggar och tak	2025	20 år		318	m2	480 kr	<b>219 000 kr</b>
Renovering ytskikt och byte tätskikt badrum	2025	25 år		6	st	150 000 kr	<b>1 294 000 kr</b>

## Ekonomisk analys

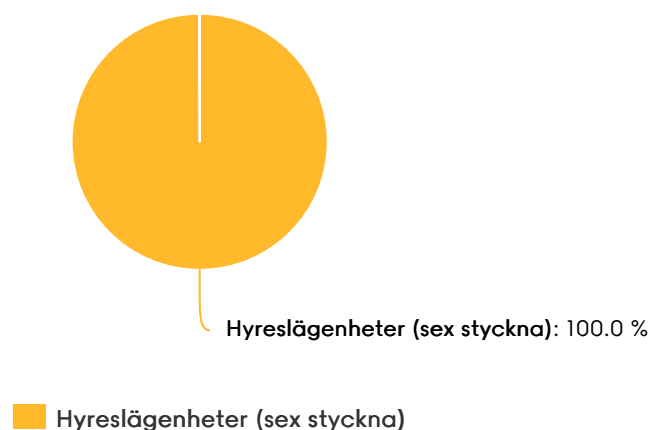
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Kostnad per år	104 176 kr
Kostnad BOA per år	65 kr / m <sup>2</sup>
Kostnad LOA per år	-

## Kostnad baserat på status



## Kostnad baserat på kategorier





# Underhållsplan

År 2021 till 2070

## Brf Vågenhuset

Eskilstuna Venus 8 och 9

Datum för utskrift: 2020-11-02

SUSTEND

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.  
Läs mer på [www.planima.se](http://www.planima.se)

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	10
Ekonomisk analys	12

## Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

Namn	Sustend Underhållsplan Brf Vågenhuset lokal
Startår	2021
Slutår	2070
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig uppräknings (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>År:</b> 2021 - 2070</li><li>• <b>Åtgärdstyp:</b> Alla åtgärder</li></ul>

## Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

## Eskilstuna Venus 8 och 9

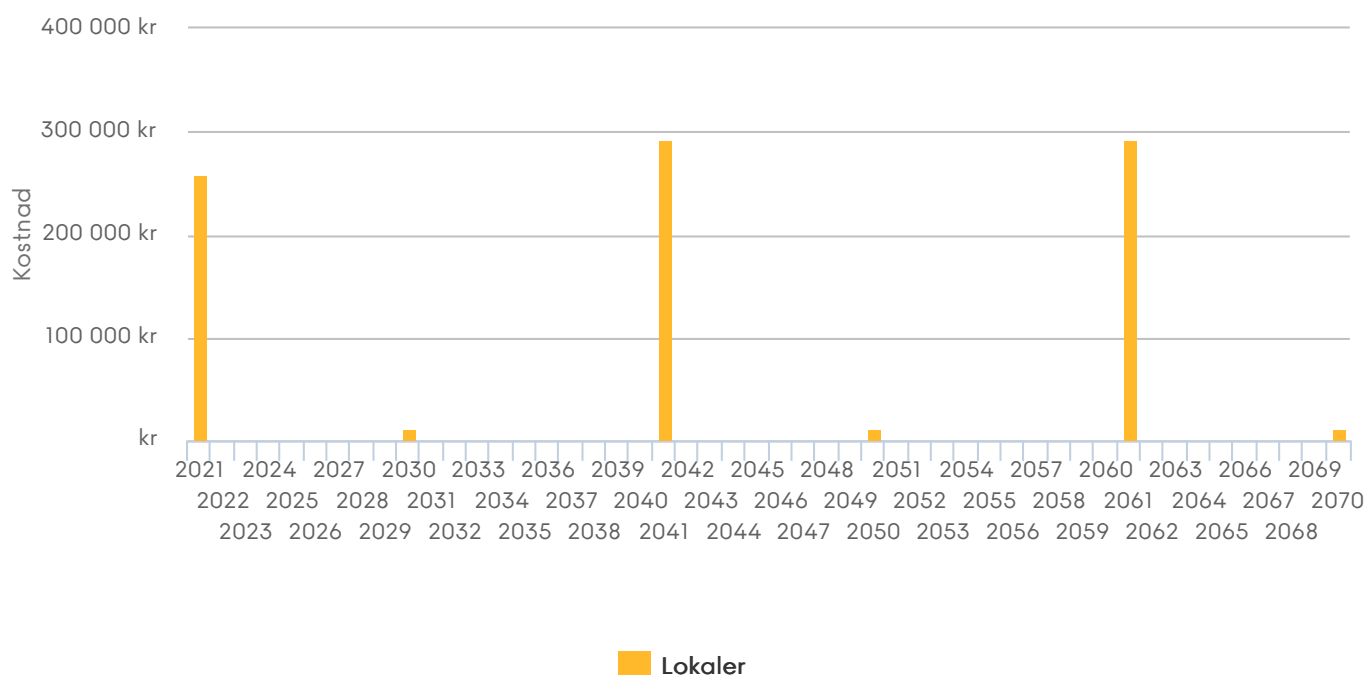


Adress	Kungsgatan 51–53 632 21 Eskilstuna
Boarea (BOA)	1611 m <sup>2</sup>
Byggår	1921

## Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

## Total kostnad planerat underhåll per år



### 2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte FTX-aggregat	Lokaler	Hårsalong	20 år	Eftersatt	<b>259 000 kr</b>

**259 000 kr**

### 2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte termostater och ventiler radiatorer	Lokaler	Hårsalong	20 år	Planerad	<b>12 000 kr</b>

**12 000 kr**

## 2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte FTX-aggregat	Lokaler	Hårsalong	20 år	Planerad	<b>259 000 kr</b>
Renovering aggregat FTX	Lokaler	Hårsalong	20 år	Planerad	<b>35 000 kr</b>
					<b>293 000 kr</b>

## 2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte termostater och ventiler radiatorer	Lokaler	Hårsalong	20 år	Planerad	<b>12 000 kr</b>
					<b>12 000 kr</b>

## 2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte FTX-aggregat	Lokaler	Hårsalong	20 år	Planerad	<b>259 000 kr</b>
Renovering aggregat FTX	Lokaler	Hårsalong	20 år	Planerad	<b>35 000 kr</b>
					<b>293 000 kr</b>

## 2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte termostater och ventiler radiatorer	Lokaler	Hårsalong	20 år	Planerad	<b>12 000 kr</b>
					<b>12 000 kr</b>

## Åtgärder per kategori

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

## Lokaler

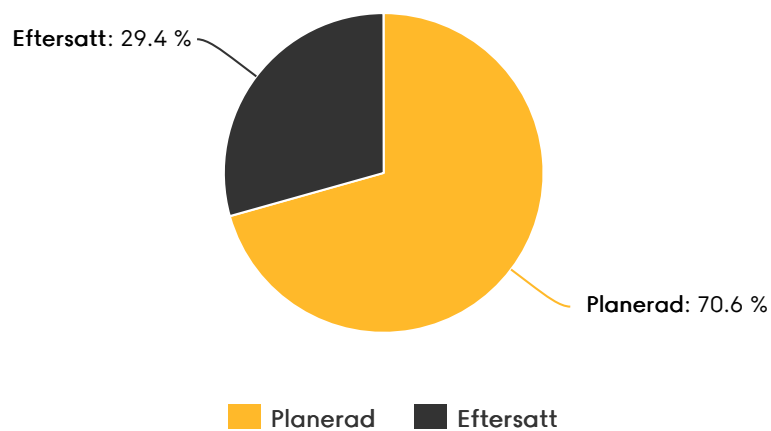
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Hårsalong</b>							
Byte FTX-aggregat	2021	20 år		1	st	180 000 kr	<b>259 000 kr</b>
Byte termostater och ventiler radiatorer	2030	20 år		7	st	1 200 kr	<b>12 000 kr</b>
Renovering aggregat FTX	2041	20 år		1	st	24 000 kr	<b>35 000 kr</b>

## Ekonomisk analys

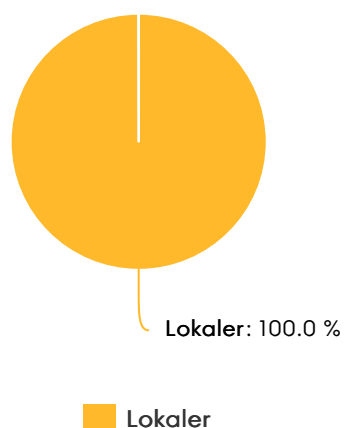
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Kostnad per år	17 630 kr
Kostnad BOA per år	11 kr / m <sup>2</sup>
Kostnad LOA per år	-

## Kostnad baserat på status



## Kostnad baserat på kategorier



# 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 **tänka 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.

