



# Brf Luckan i Järvastaden

Solna

**2017-10-03**

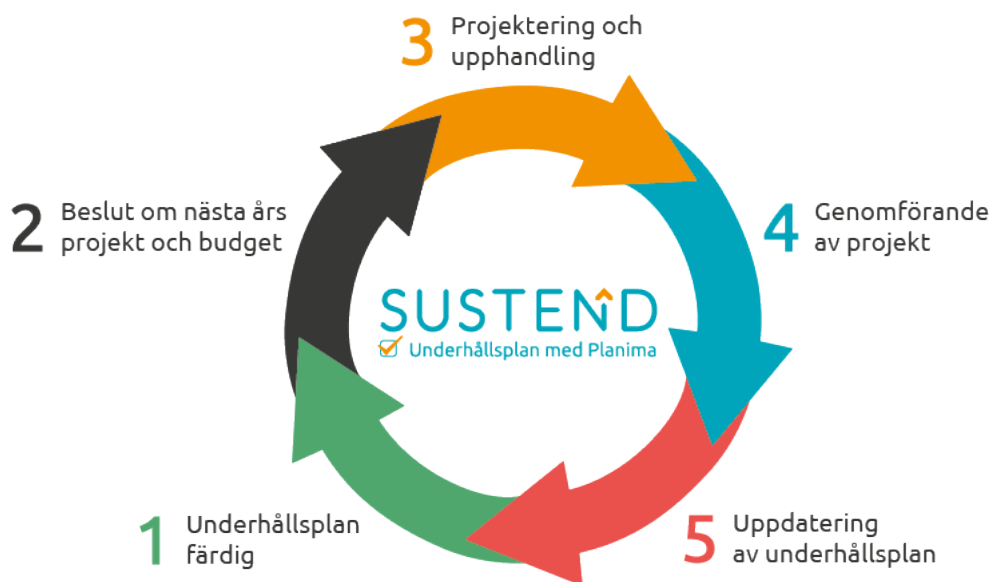
[www.sustend.se](http://www.sustend.se)  
© Sustend AB 2017

## 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! 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.



# SAMMANFATTNING

Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

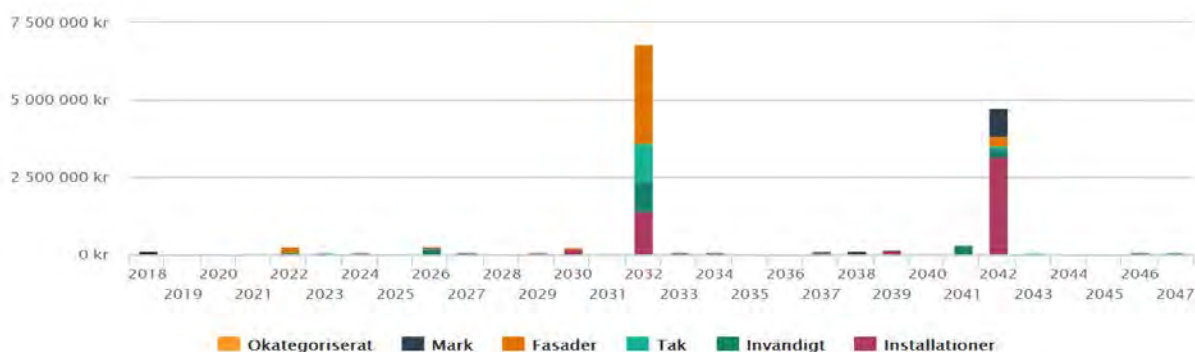
## NUVARANDE STATUS



*Fastigheten är i generellt gott skick med ett fåtal undantag, främst i form av taket som kräver mindre åtgärder för att inte riskera följskador.*

- **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

2018 | Mark och tak

### Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

## EKONOMI

### Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 500 000 kr/år

Nuvarande: 230 000 kr/år



## 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.....	12
EKONOMISKANYCKELTAL.....	13
<b>DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN</b> .....	<b>14</b>
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR.....	14
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	14
EKONOMISK ANALYS .....	14
SLUTSATS .....	15



### INTRODUKTION

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



### DEL 1 - GUIDE

Ger djupare förståelse om fastighetens olika delar, deras skick och vilka åtgärder som krävs.



### DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

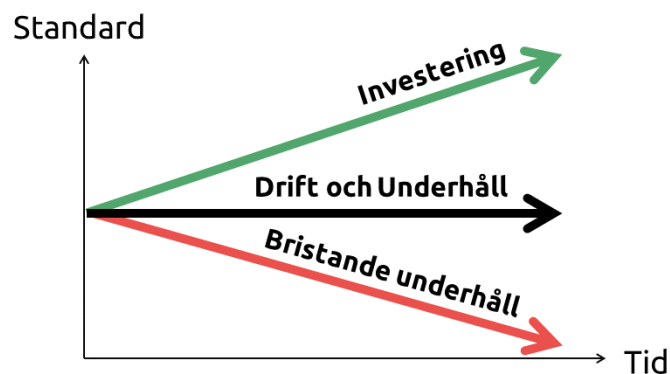


# INTRODUKTION

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

## BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

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



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

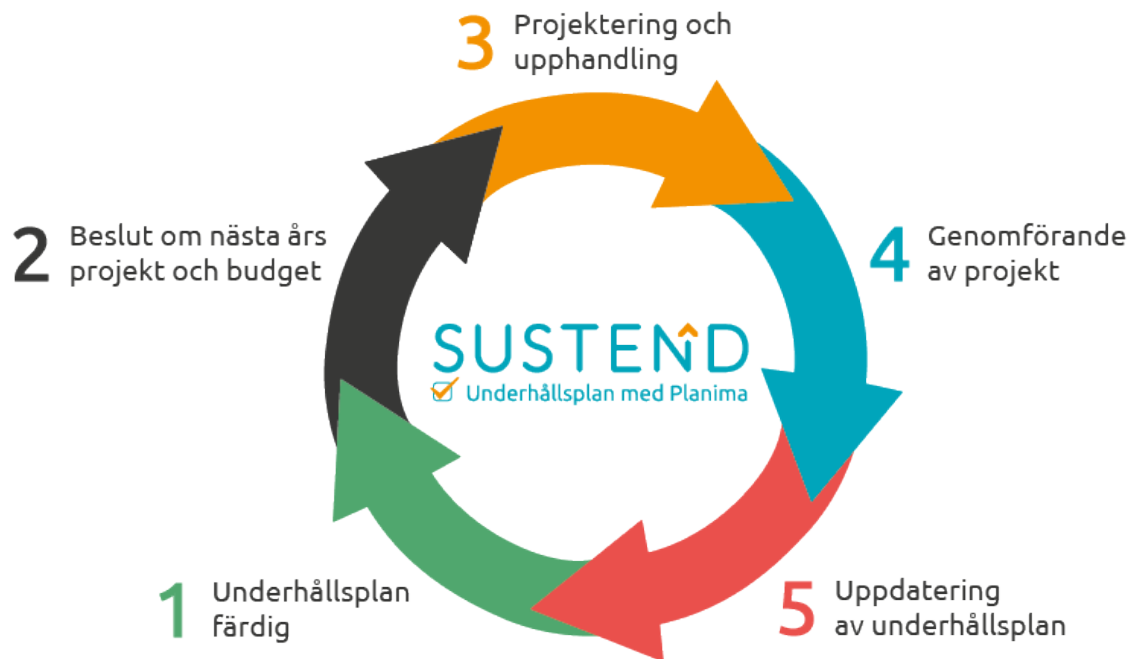
**DRIFT** är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten, byte av ljuskällor och gräsklippning. Drift hanteras löpande av driftpersonalen och dessa åtgärder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

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



## EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

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



## DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens årliga arbetsprocess. När planen presenterats bör styrelsen snarast möjligt besluta om nästa års åtgärder och före dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna och efter färdigställandet följs arbetet upp. Planen uppdateras genom en förnyad årlig besiktning, där utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget. Den ekonomiska förvaltaren får i och med detta en årlig koll på föreningens ekonomi så att avsättningar och avgiftsnivå är anpassade till husets underhållsbehov.

## VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

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



## VAD SÄGER LAGEN?

Det finns ett antal lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd som reglerar hur underhållet av en fastighet ska skötas. De viktigaste av dessa är:

### Bostadsrättslagen

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

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

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

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

### Plan- och bygglagen (PBL)

*"14 § Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt."*

Kommentar: Styrelsen är ansvarig för att byggnaden hålls i vårdat skick. Det räcker inte heller att bara att underhålla huset, det måste göras rätt!

### Boverkets Byggregler (BBR)

*"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvudförfattningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."*

Kommentar: En underhållsplan anpassad till varje byggnads unika utformning och förutsättningar ska finnas på plats redan när huset byggts, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.



## FLER VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

Utöver själva underhållet så finns en lång rad olika 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 ut och presenterar planen, svarar på frågor och hjälper er komma igång med det fortsatta arbetet.



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



Besiktningen genomfördes under september månad 2017. Planen startar 2018-01-01 och sträcker sig 30 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet. Innehållet är uppdelat i:

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

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

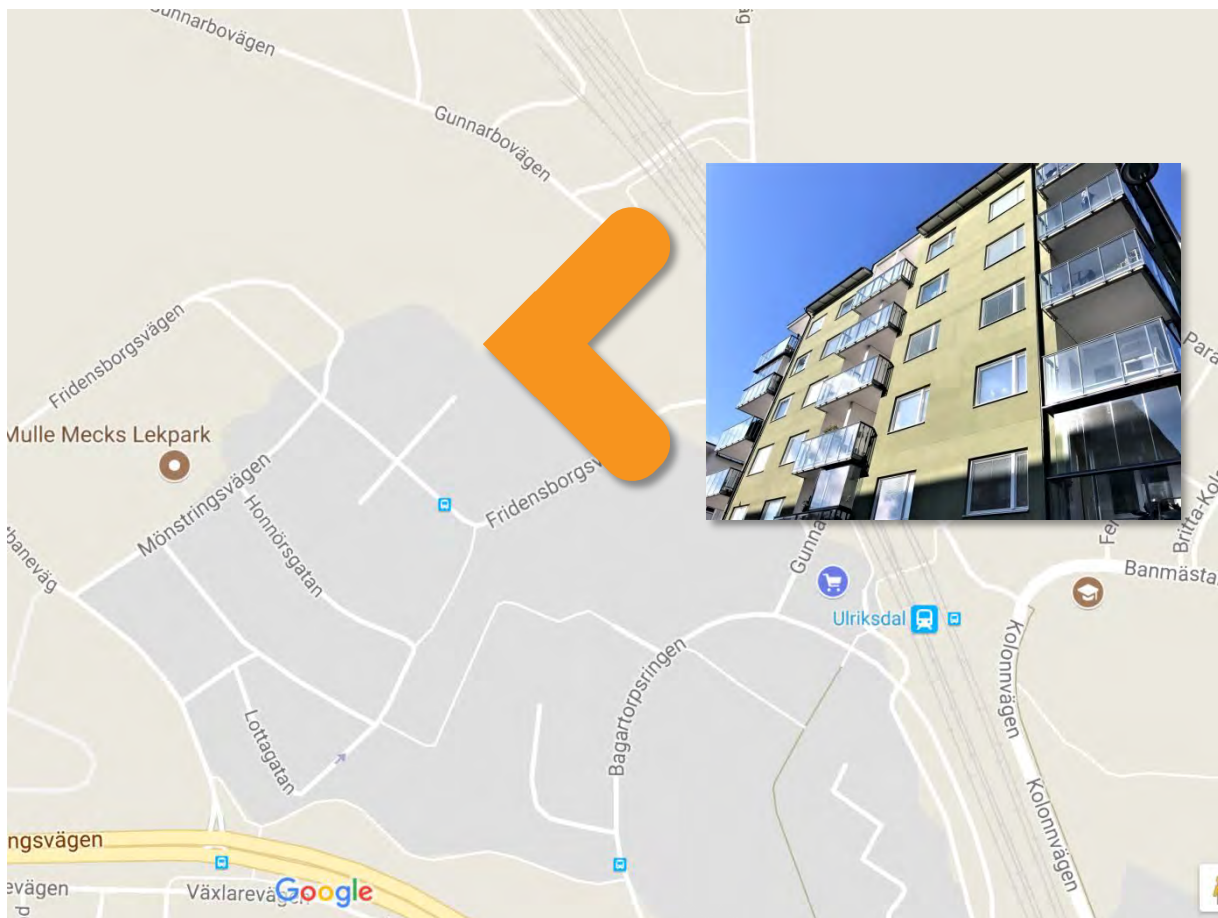
Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den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



## 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>	Mobiliseringen 1
<b>Adress</b>	Fridensborgsvägen 62, 170 69 Solna
<b>Byggår</b>	2012

<b>Antal lägenheter</b>	76 st	<b>Total boarea (BOA)</b>	5395 m <sup>2</sup>
-------------------------	-------	---------------------------	---------------------

<b>Antal lokaler</b>	0 st	<b>Total lokalarea (LOA)</b>	0 m <sup>2</sup>
----------------------	------	------------------------------	------------------

## KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett u-format bostadshus med en gemensam innergård som delas med grannföreningen.

Grund	Betongplatta på mark.
Stomme	Prefabricerad betong.
Fasader	Putslänkande yta och utfackningsväggar med fasadskivor.
Tak	Bandtäckning av plåt.
Ventilation	Mekanisk frånluft (F).
Värme	Vattenburen fjärrvärme med radiatorer.
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast. Varm- och kallvattenledningar av koppar och plast.
El	Egna elmätare för lägenheter.

## ARKITEKTUR

Trevliga bostadshus i en stil som kan beskrivas som nyfunktionalism. Ljusinsläpp, funktionalitet och möjlighet till samvaro har varit viktiga i formgivningen. Fönsterpartierna är generösa och balkongerna rymliga, allt för att de boende ska kunna njuta av dagsljuset. Området har skapats med fokus på trivsel och samvaro, och innergården är alldeles enastående med både lekplats och socialt samvaroskapande miljöer.

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	Read arkitekter
----------	-----------------



## 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
2017	Byte av styrsko på hiss i port 58



## BESIKTNINGSRAPPORT

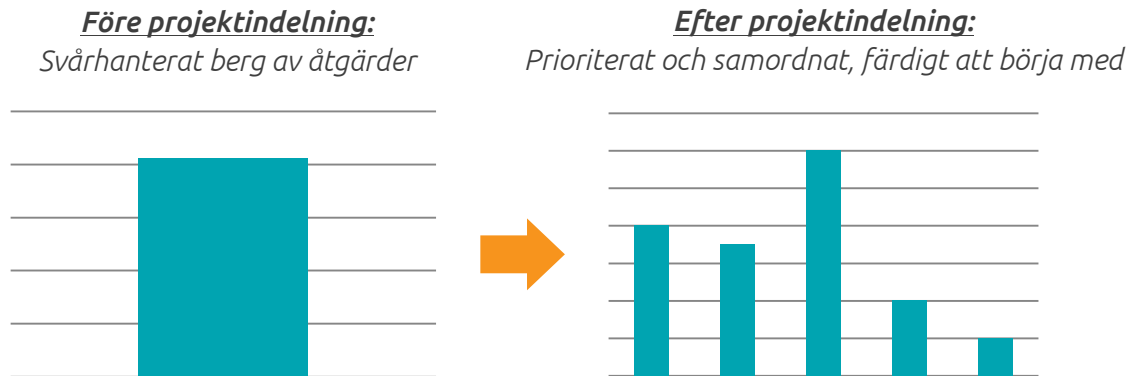
Besiktningssrapporten beskriver fastighetens status och underhållsbehov uppdelat på dess olika delar. Iakttagelser redovisas enkelt och tydligt med ord och bild. Kapitlet syftar till att skapa förståelse och ge en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som redovisas senare i Del 2 - Underhållsplan.

Denna rapport ingår vid beställning av Sustend Underhållsplan nivå Bas eller högre. Om föreningen önskar komplettera planen med detta kapitel kan detta göras vid uppdatering av planen.



## 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): 84 000 kr**

## PROJEKTFÖRSLAG

2018 – DIVERSE MINDRE UNDERHÅLL	
<b>Omfattning</b>	Bättringsmålning tak. Målning och oljning av trädetaljer vid altaner och parkering.
<b>Motivering</b>	För att undvika rostangrepp i skadade plåtdetaljer rekommenderas en bättring av repor och småskador på takplåten. Oljning av altaner och målning av spaljéer bör ske i förebyggande syfte så fräschören kan bevaras. Vid parkeringen behöver räcken justeras och oljbehandlas.





## 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.

Denna del ingår vid beställning av Sustend Underhållsplan nivå Bas eller högre. Om föreningen önskar komplettera planen med detta kapitel kan detta göras vid uppdatering av planen.

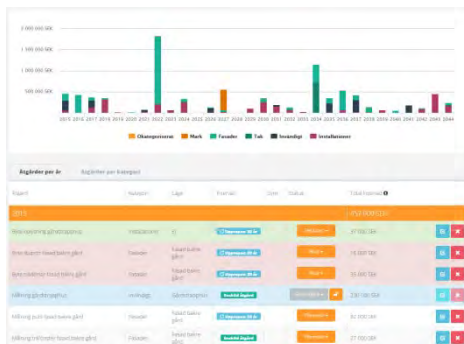


## DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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

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

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



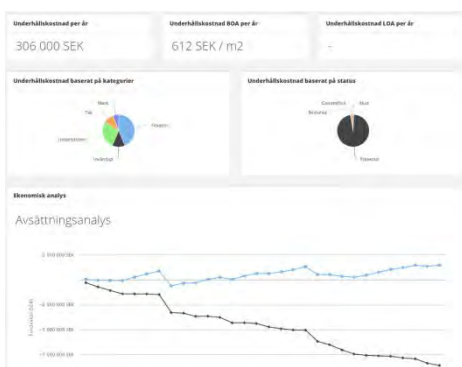
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	Åtgärd	År	Antal	Estimerad kostnad	Estimerad kostnad per år	
Fasad fasad glösa	Bygga om fasad glösa	2022	38	11 000 SEK	34 000 SEK	
	Bygga om fasad glösa	2019	1 060	33	402 SEK	1 000 SEK
	Bygga om fasad glösa	2016	39	3	13 000 SEK	39 000 SEK
	Bygga om fasad glösa	2013	1 060	10	142 SEK	142 000 SEK
	Bygga om fasad glösa	2010	39	10	800 SEK	1 000 SEK
Fasad glas glösa	Bygga om fasad glas glösa	2022	0	0 SEK	0 SEK	
	Bygga om fasad glas glösa	2014	0	0 SEK	0 SEK	
	Bygga om fasad glas glösa	2017	1 060	10	142 SEK	142 000 SEK
	Bygga om fasad glas glösa	2014	0	0 SEK	0 SEK	
Fasad yttre glösa	Bygga om fasad yttre glösa	2022	42	11 000 SEK	1 000 SEK	
	Bygga om fasad yttre glösa	2019	1 060	30	402 SEK	29 000 SEK
	Bygga om fasad yttre glösa	2017	1 060	30	402 SEK	29 000 SEK
	Bygga om fasad yttre glösa	2014	0	0 SEK	0 SEK	
	Bygga om fasad yttre glösa	2016	20	110	125 SEK	25 000 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 med ett fåtal undantag, främst i form av taket som kräver mindre 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.*



Andreas Stridh





# Underhållsplan

År 2018 till 2047

Brf Luckan i Järvastaden

Mobiliseringen 1

Datum för utskrift: 2018-02-02

**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	18
Ekonomisk Analys	23

## Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan Brf Luckan i Järvastaden
Startår	2018
Slutår	2047
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräknings av kostnader (%)	2.0%
Startår för indexering	2017

## Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.



## Mobiliseringen 1

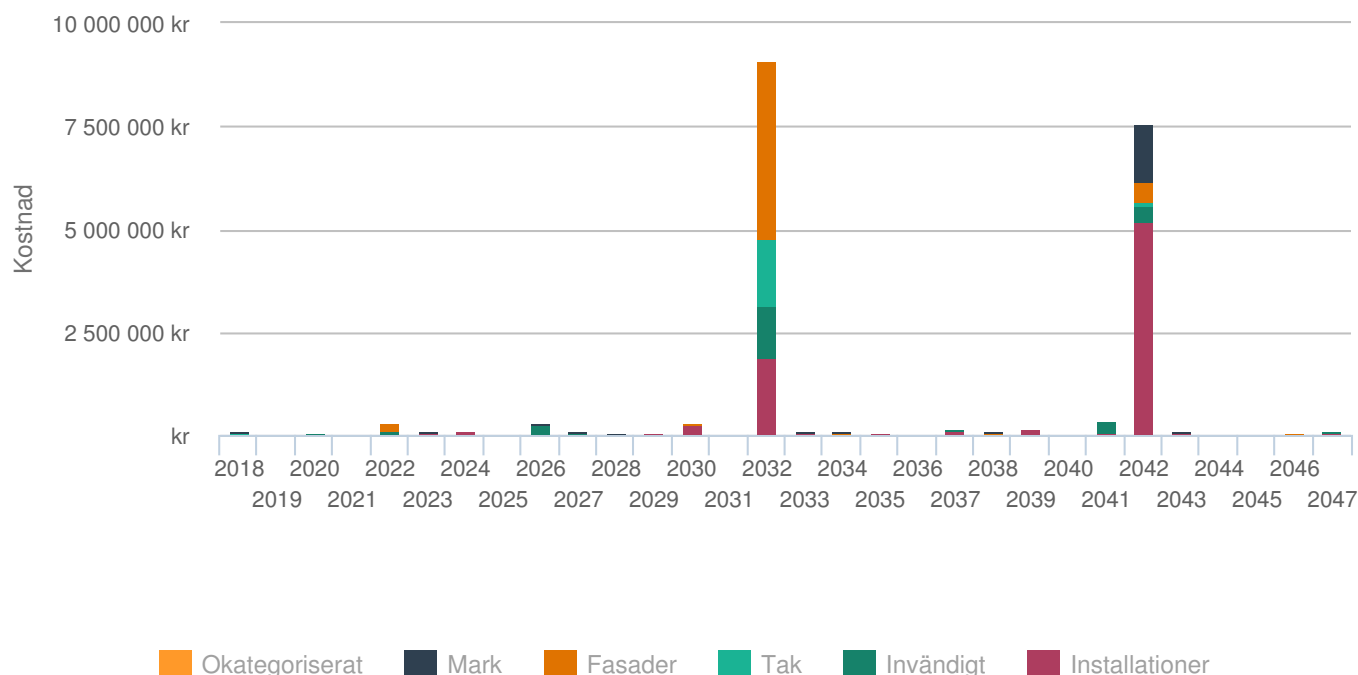


Adress	Fridensborgsvägen 62 170 69 Solna
Fastighetstyp	Fastighetstyp 3 - Hyreshusenhet
Boarea (BOA)	5395 m <sup>2</sup>
Lokalarea (LOA)	0 m <sup>2</sup>
Byggår	2012

## Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

## Total kostnad planerat underhåll per år



## 2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning plåttak	Tak	Bostadshus	Enskild åtgärd	Eftersatt	13 000 kr
Beskärning buskar och träd	Mark	Bostadshus	Upprepas: 5 år	Planerad	18 000 kr
Justering påkörd träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Enskild åtgärd	Eftersatt	7 000 kr
Linjering och service takfläkt med missljud	Installationer	Ventilation	Enskild åtgärd	Planerad	4 000 kr
Målning skärmvägg trä	Mark	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	26 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepas: 2 år	Eftersatt	12 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Bostadshus	Upprepas: 5 år	Planerad	1 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 4 år	Eftersatt	29 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	Upprepas: 5 år	Planerad	9 000 kr

**119 000 kr**

## 2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Bättringsmålning av entréer och trapphus	Invändigt	Trapphus entréer	Enskild åtgärd	Planerad	37 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	12 000 kr
					49 000 kr

## 2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Källare/förråd/serviceutrymmen	Upprepas: 5 år	Planerad	40 000 kr
Komplettering bruksfogar och tvättning stensockel	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	48 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källare/förråd/serviceutrymmen	Upprepas: 10 år	Planerad	64 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	13 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	31 000 kr
Smörjning och justering fönster och balkongdörrar	Fasader	Bostadshus	Enskild åtgärd	Planerad	116 000 kr
					312 000 kr

## 2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning buskar och träd	Mark	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	19 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepas: 10 år	Planerad	37 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	24 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 kr
					92 000 kr

## 2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	50 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	24 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	18 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	13 000 kr

105 000 kr

## 2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte elmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	41 000 kr
Byte torktumlare Electrolux	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	52 000 kr
Byte tvättmaskiner Electrolux	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	144 000 kr
Målning skärmvägg trä	Mark	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	31 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	14 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	34 000 kr

316 000 kr

## 2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Källare/förråd/serviceutrymmen	Upprepad: 5 år	Planerad	44 000 kr
Injemålning parkeringsplatser	Mark	Bostadshus	Upprepas: 15 år	Planerad	25 000 kr
Påfyllning grusade ytor	Mark	Bostadshus	Upprepas: 12 år	Planerad	13 000 kr

81 000 kr

## 2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning buskar och träd	Mark	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	21 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	15 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr

48 000 kr

## 2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	27 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	44 000 kr

71 000 kr

## 2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	15 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 18 år	Planerad	254 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	37 000 kr

306 000 kr

## 2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning LED källare	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Planerad	293 000 kr
Byte belysning LED trapphus	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Planerad	423 000 kr
Byte bokningstavla elektronisk	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	14 000 kr

Byte fasadbelysning	Installationer	El	Upprepas: 20 år	Planerad	98 000 kr
Byte fasadfogar inkl. under balkonger och vid fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	973 000 kr
Byte handukstork el	Invändigt	Stådrum	Upprepas: 20 år	Planerad	12 000 kr
Byte markbelysning	Installationer	El	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr
Byte portkodlås	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	14 000 kr
Byte taggavläsare	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	57 000 kr
Byte tätninglistor fönster och dörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	515 000 kr
Byte termostater radiatorer	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	400 000 kr
Byte torkskåp Electrolux	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	35 000 kr
Byte ventiler radiatorer	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	400 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare/förråd/serviceutrymmen	Upprepad: 5 år	Planerad	49 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	176 000 kr
Komplettering fogar och justering klinkergolv	Invändigt	Trapphus 2	Upprepas: 20 år	Planerad	19 000 kr
Komplettering fogar och justering klinkergolv	Invändigt	Trapphus 1	Upprepas: 20 år	Planerad	19 000 kr
Komplettering fogar och justering klinkergolv	Invändigt	Trapphus 3	Upprepas: 20 år	Planerad	19 000 kr
Målning balkonger undersida	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	332 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källare/förråd/serviceutrymmen	Upprepad: 10 år	Planerad	78 000 kr
Målning plåttak med Noxyde	Tak	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	1 672 000 kr
Målning puts	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	1 219 000 kr
Målning takfot av trä	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	114 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus 2	Upprepas: 20 år	Planerad	271 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus 1	Upprepas: 20 år	Planerad	203 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus 3	Upprepas: 20 år	Planerad	271 000 kr
Målning väggar bokningsrum	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Källare/förråd/serviceutrymmen	Upprepas: 20 år	Planerad	229 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Stådrum	Upprepas: 20 år	Planerad	5 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	16 000 kr
Ställning vid fasadarbeten	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	1 167 000 kr

**9 129 000 kr**

## 2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning buskar och träd	Mark	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	24 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepad: 10 år	Planerad	45 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	12 000 kr

82 000 kr

## 2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning skärmvägg trä	Mark	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	36 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	16 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	40 000 kr

93 000 kr

## 2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	31 000 kr

31 000 kr

## 2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	17 000 kr

17 000 kr



## 2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte kanalläktar	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	13 000 kr
Byte takfläktar	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	77 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare/förråd/serviceutrymmen	Upprepad: 5 år	Planerad	54 000 kr

144 000 kr

## 2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning buskar och träd	Mark	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	26 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	18 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	43 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	13 000 kr

102 000 kr

## 2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	67 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	32 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	24 000 kr
Byte spirovent	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 30 år	Planerad	27 000 kr
Påfyllning grusade ytor	Mark	Bostadshus	Upprepad: 12 år	Planerad	16 000 kr

165 000 kr

## 2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	18 000 kr

**18 000 kr**

## 2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte elmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	55 000 kr
Byte torktumlare Electrolux	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	69 000 kr
Byte tvättmaskiner Electrolux	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	194 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	35 000 kr

**354 000 kr**

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte akustiktak	Invändigt	Trapphus 3	Upprepas: 40 år	Planerad	15 000 kr
Byte akustiktak	Invändigt	Trapphus entréer	Upprepas: 30 år	Planerad	87 000 kr
Byte akustiktak	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 30 år	Planerad	32 000 kr
Byte akustiktak	Invändigt	Trapphus 2	Upprepas: 40 år	Planerad	33 000 kr
Byte akustiktak	Invändigt	Trapphus 1	Upprepas: 30 år	Planerad	24 000 kr
Byte asfalt	Mark	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	717 000 kr
Byte betongkantstöd stora parkeringen	Mark	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	17 000 kr
Byte betongplattor	Mark	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	408 000 kr
Byte blandare och tvättställ rostfri	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 30 år	Planerad	15 000 kr
Byte komplett hiss	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	5 179 000 kr
Byte skrapgaller	Invändigt	Trapphus entréer	Upprepas: 30 år	Planerad	21 000 kr
Byte skyltar	Mark	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	28 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	340 000 kr
Byte takpapp ovan balkonger	Tak	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	115 000 kr
Byte utslagsback	Invändigt	Städtrum	Upprepas: 30 år	Planerad	11 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Källare/förråd/serviceutrymmen	Upprepad: 5 år	Planerad	59 000 kr
Injemålning parkeringsplatser	Mark	Bostadshus	Upprepad: 15 år	Planerad	33 000 kr
Justering granitstöd uteplatser	Mark	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	9 000 kr
Justering kantsten granit	Mark	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	117 000 kr
Komplettering bruksfogar och tvättning stensockel	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 20 år	Planerad	71 000 kr
Målning golv	Invändigt	Källare/förråd/serviceutrymmen	Upprepad: 10 år	Planerad	95 000 kr
Målning skärmvägg trä	Mark	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	42 000 kr
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	19 000 kr
Översyn infästningar fasadskivor balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	19 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	47 000 kr

**7 554 000 kr**

## 2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning buskar och träd	Mark	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	29 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepad: 10 år	Planerad	55 000 kr
Slamsugning brunnar	Mark	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	14 000 kr

100 000 kr

## 2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	20 000 kr

20 000 kr

## 2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning träsarg parkering	Mark	Bostadshus	Upprepad: 2 år	Planerad	21 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	51 000 kr

71 000 kr

## 2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Dammbindning golv	Invändigt	Källare/förråd/serviceutrymmen	Upprepad: 5 år	Planerad	66 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	39 000 kr

105 000 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 fasadfogar inkl. under balkonger och vid fönsterbleck	2032	20		1198	m1	420 kr	973 000 kr
Byte stuprör	2042	30		240	m1	600 kr	340 000 kr
Byte tätningslister fönster och dörrar	2032	20		76	lgh	3 500 kr	515 000 kr
Komplettering bruksfogar och tvättning stensockel	2022	20		215	m2	140 kr	48 000 kr
Målning balkonger undersida	2032	20		78	st	2 200 kr	332 000 kr
Målning puts	2032	20		2100	m2	300 kr	1 219 000 kr
Målning takfot av trä	2032	20		140	m1	420 kr	114 000 kr
Översyn infästningar fasadskivor balkonger	2042	30		1	omg	8 000 kr	19 000 kr
Slipning och lackning entrépartier	2018	4		11	m2	1 800 kr	29 000 kr
Smörjning och justering fönster och balkongdörrar	2022			76	lgh	960 kr	116 000 kr
Ställning vid fasadarbeten	2032	20		3175	m2	190 kr	1 167 000 kr

## Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>El</b>							
Byte belysning LED källare	2032	20		63	st	2 400 kr	293 000 kr
Byte belysning LED trapphus	2032	20		91	st	2 400 kr	423 000 kr
Byte fasadbelysning	2032	20		14	st	3 600 kr	98 000 kr
Byte markbelysning	2032	20		5	st	3 600 kr	35 000 kr
<b>Hiss</b>							
Byte komplett hiss	2042	30		3	st	732 000 kr	5 179 000 kr
<b>Tele</b>							
Byte portkodlås	2032	20		3	st	2 400 kr	14 000 kr
Byte taggavläsare	2032	20		7	st	4 200 kr	57 000 kr
<b>Värme</b>							
Byte termostater radiatorer	2032	20		345	st	600 kr	400 000 kr
Byte ventiler radiatorer	2032	20		345	st	600 kr	400 000 kr
Energideklaration	2023	10	2013	76	lgh	300 kr	37 000 kr
Injustering värme	2032	20		76	lgh	1 200 kr	176 000 kr
<b>Värme undercentral</b>							
Byte cirkulationspump värme	2024	15	2009	1	st	30 000 kr	50 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	2024	15	2009	1	st	14 400 kr	24 000 kr
Byte expansionskärl med pump	2049	40	2009	1	st	42 000 kr	114 000 kr
Byte reglerventiler	2024	15	2009	2	st	5 400 kr	18 000 kr
Byte spirovent	2039	30	2009	1	st	12 000 kr	27 000 kr
Byte värmeväxlare	2049	40	2009	2	st	60 000 kr	325 000 kr
Uppgradering styrning	2029	20	2009	1	st	24 000 kr	44 000 kr
<b>Ventilation</b>							
Byte kanalfäktar	2037	25		2	st	3 000 kr	13 000 kr
Byte takfläktar	2037	25		2	st	18 000 kr	77 000 kr
Linjering och service takfläkt med missljud	2018			1	omg	2 800 kr	4 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2023	6	2017	1	st	15 000 kr	24 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2030	18		76	lgh	1 800 kr	254 000 kr

## Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Källare/förråd/serviceutrymmen</b>							
Dammbindning golv	2022	5		210	m2	120 kr	40 000 kr
Målning golv	2022	10		168	m2	240 kr	64 000 kr
Målning väggar och tak	2032	20		394	m2	300 kr	229 000 kr
<b>Städrum</b>							
Byte handukstork el	2032	20		1	st	6 000 kr	12 000 kr
Byte utslagsback	2042	30		1	st	4 800 kr	11 000 kr
Målning väggar och tak	2032	20		1	omg	2 500 kr	5 000 kr
<b>Trapphus 1</b>							
Byte akustiktak	2042	30		21	m2	480 kr	24 000 kr
Komplettering fogar och justering klinkergolv	2032	20		1	omg	10 000 kr	19 000 kr
Målning trapphus	2032	20		7	plan	15 000 kr	203 000 kr
<b>Trapphus 2</b>							
Byte akustiktak	2042	40		29	m2	480 kr	33 000 kr
Komplettering fogar och justering klinkergolv	2032	20		1	omg	10 000 kr	19 000 kr
Målning trapphus	2032	20		7	plan	20 000 kr	271 000 kr
<b>Trapphus 3</b>							
Byte akustiktak	2042	40		13	m2	480 kr	15 000 kr
Komplettering fogar och justering klinkergolv	2032	20		1	omg	10 000 kr	19 000 kr
Målning trapphus	2032	20		7	plan	20 000 kr	271 000 kr
<b>Trapphus entréer</b>							
Bättringsmålning av entréer och trapphus	2020			1	omg	24 000 kr	37 000 kr
Byte akustiktak	2042	30		77	m2	480 kr	87 000 kr
Byte skrapgaller	2042	30		3	st	3 000 kr	21 000 kr
<b>Tvättstuga</b>							
Byte akustiktak	2042	30		28	m2	480 kr	32 000 kr
Byte blandare och tvättställ rostfri	2042	30	2011	1	st	6 500 kr	15 000 kr
Byte bokningstavla elektronisk	2032	20		1	st	7 200 kr	14 000 kr
Byte elmangel	2026	15		1	st	24 000 kr	41 000 kr
Byte torkskåp Electrolux	2032	20	2011	1	st	18 000 kr	35 000 kr



Byte torktumlare Electrolux	2026	15	2011	1	st	30 000 kr	<b>52 000 kr</b>
Byte tvättmaskiner Electrolux	2026	15	2011	2	st	42 000 kr	<b>144 000 kr</b>
Målning väggar bokningsrum	2032	20		1	OMG	1 500 kr	<b>3 000 kr</b>

## Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Bostadshus</b>							
Beskärning buskar och träd	2018	5		1	omg	12 000 kr	<b>18 000 kr</b>
Byte asfalt	2042	30		724	m2	420 kr	<b>717 000 kr</b>
Byte betongkantstöd stora parkeringen	2042	30		17	m1	420 kr	<b>17 000 kr</b>
Byte betongplattor	2042	30		160	m2	1 080 kr	<b>408 000 kr</b>
Byte skyltar	2042	30		5	st	2 400 kr	<b>28 000 kr</b>
Injemålning parkeringsplatser	2027	15		26	st	540 kr	<b>25 000 kr</b>
Justering granitstöd uteplatser	2042	30		13	m1	300 kr	<b>9 000 kr</b>
Justering kantsten granit	2042	30		166	m1	300 kr	<b>117 000 kr</b>
Justering påkörd träsarg parkering	2018			2	omg	2 400 kr	<b>7 000 kr</b>
Målning skärmvägg trä	2018	8		100	m2	180 kr	<b>26 000 kr</b>
Oljning träsarg parkering	2018	2		68	m1	120 kr	<b>12 000 kr</b>
Påfyllning grusade ytor	2027	12		75	m2	96 kr	<b>13 000 kr</b>
Slamsugning brunnar	2018	5		2	st	480 kr	<b>1 000 kr</b>

## Tak

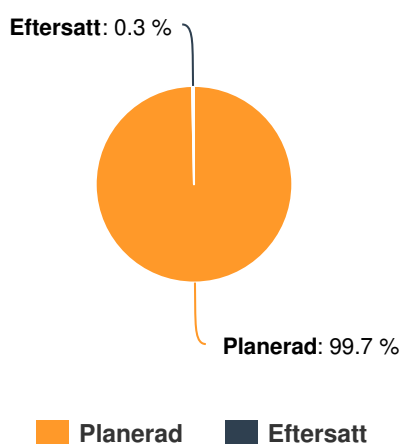
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Bostadshus</b>							
Bättringsmålning plåttak	2018			1	omg	8 800 kr	<b>13 000 kr</b>
Byte takpapp ovan balkonger	2042	30		90	m2	540 kr	<b>115 000 kr</b>
Målning plåttak med Noxyde	2032	20		1200	m2	720 kr	<b>1 672 000 kr</b>
Taksäkerhetsbesiktning	2018	5		1	omg	6 000 kr	<b>9 000 kr</b>

## Ekonomisk Analys

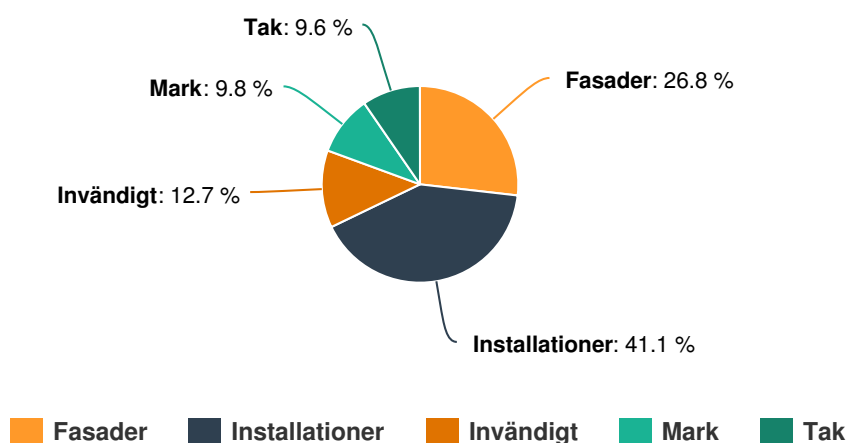
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	649 518 kr
Underhållskostnad BOA per år	120 kr / m <sup>2</sup>
Underhållskostnad LOA per år	-

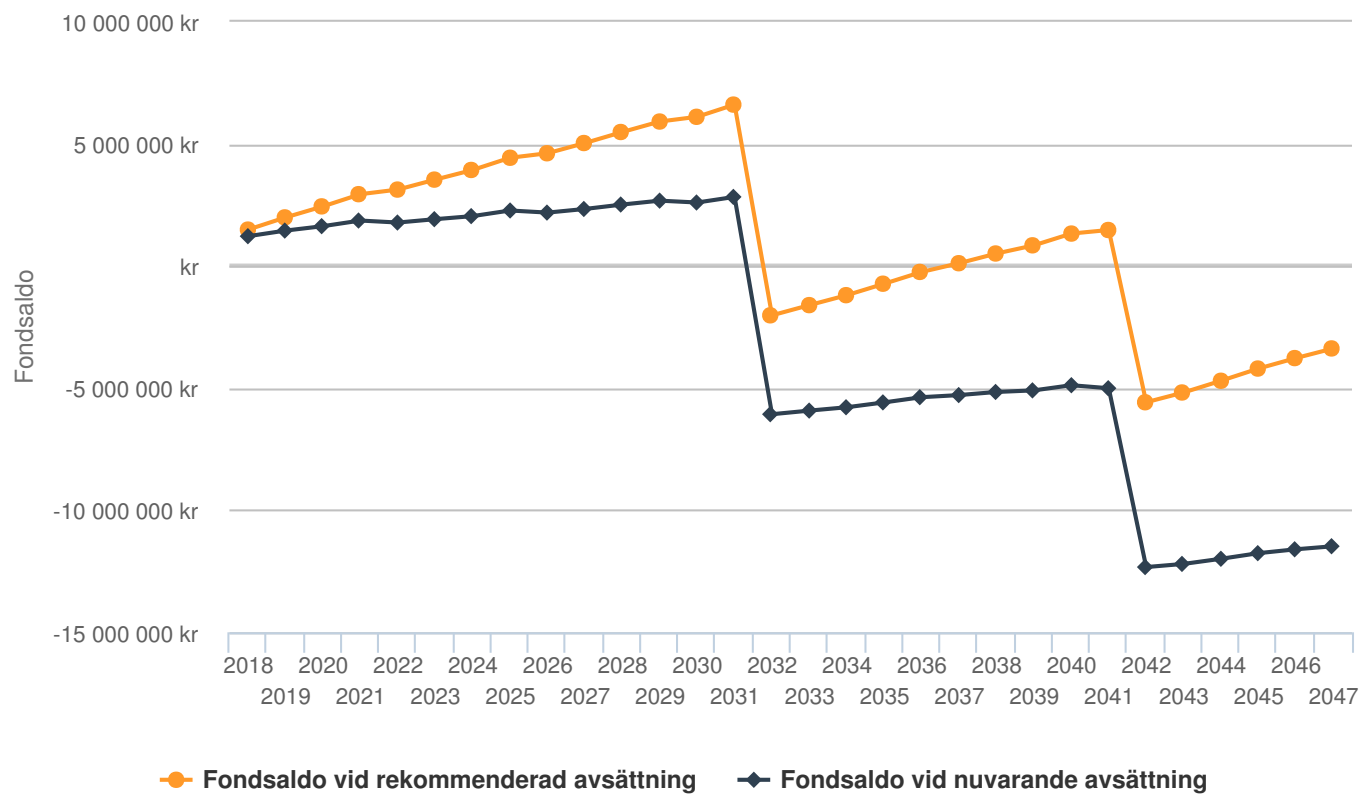
## Underhållskostnad baserat på status



## Underhållskostnad baserat på kategorier



## Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	43 kr / m <sup>2</sup>
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	93 kr / m <sup>2</sup>
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	500 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	230 000 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	1 109 650 kr

# SUSTEND



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

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

## Stockholm

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

## Göteborg

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

## Malmö

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

[www.sustend.se](http://www.sustend.se)