



Sustend Underhållsplan™

Bostadsrättsföreningen Gubbero 17
Göteborg

2015-01-16

www.sustend.se
© Sustend AB 2014

SUSTEND

Enkelt och tydligt

En kort sammanfattning av underhållsplanen

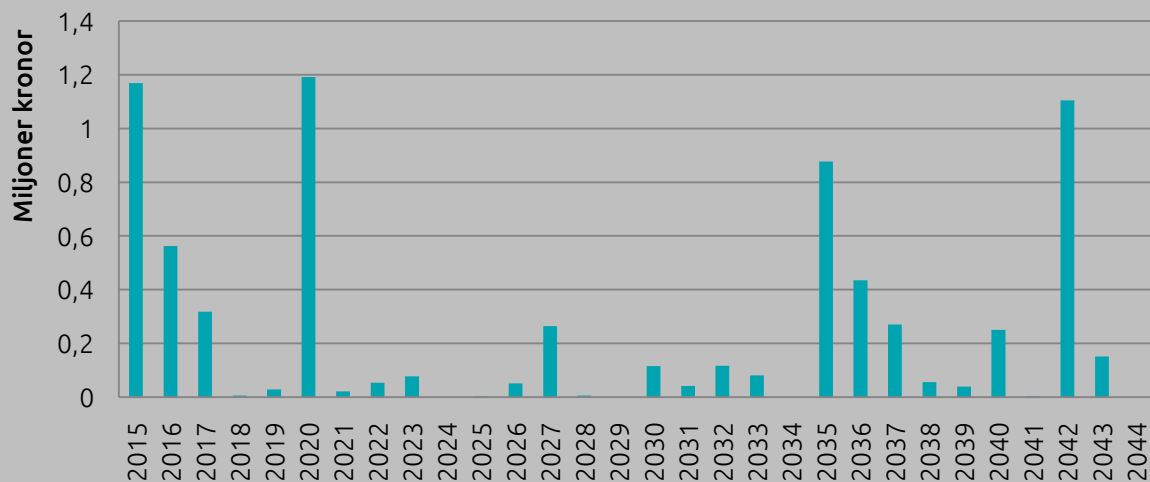
Fastigheten har en del aktuellt underhåll. Genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och en ekonomiskt fördelaktig förvaltning säkerställas.



Prioriterade åtgärder

Relining avloppsstammar
OVK samt rensning ventilationskanaler
Byte gamla avstängningsventiler källare

Kostnader för underhåll



Avsättning till fond för underhåll

Rekommenderad årlig avsättning

190 000 kr/år

Nuvarande årlig avsättning

58 200 kr/år

INNEHÅLL

INLEDNING.....	1
UPPDRAGET.....	1
MÅL	1
VAD ÄR FASTIGHETSUNDERHÅLL?	2
OLIKA TYPER AV UNDERHÅLL.....	3
VAD SÄGER LAGEN?.....	5
VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	6
VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?	7
METOD	8
INFORMATION OM FASTIGHETEN	9
KONSTRUKTION OCH KOMPONENTER	10
ARKITEKTUR	10
BESIKTNINGSRAPPORT.....	11
ANALYS AV UNDERHÅLLSBEHOV	12
ÅTGÄRDSPLAN	15
AVSÄTTNINGSANALYS	25
DATABAS.....	27
SLUTSATS.....	33

INLEDNING



Denna underhållsplan beskriver det nuvarande och kommande underhållsbehovet för fastigheten. Med underhållsplanens hjälp kan fastighetens skick säkerställas genom rätt åtgärd i rätt tid och med därför avsatta medel. På så vis utgör den en viktig grund för den långsiktiga förvaltningen av fastigheten.

UPPDRAGET

Sustend AB har fått i uppdrag att upprätta en underhållsplan för fastigheten. Den beskriver det underhåll som behövs för att vidmakthålla fastighetens standard och kvalitet på lång sikt, samt hur detta kan finansieras och genomföras på ett så effektivt sätt som möjligt.

MÅL

En Sustend Underhållsplan är ett utmärkt arbetsverktyg för att styra den långsiktiga förvaltningen av fastigheten. Målet med underhållsplanen, liksom för all vår tjänsteutövning, är att uppnå följande:

1. **Sänka fastighetsrelaterade kostnader**
2. **Maximera fastighetens och lägenheternas värde**
3. **Skapa trivsel och trygghet för de som bor och arbetar i huset**
4. **Minimera fastighetens miljöpåverkan**

VAD ÄR FASTIGHETSUNDERHÅLL?

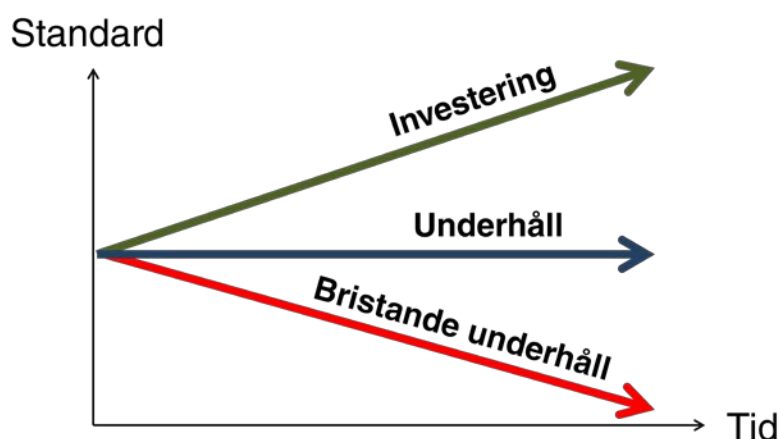
Underhåll är själva kärnan av fastighetsägandet och är den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet. Ett väl genomfört underhållsarbete har en rad avgörande fördelar och säkerställer att huset kan skapa värde för sina ägare och brukare under många generationer framöver. I ett samhälle med kraftigt växande befolkning och ändliga resurser ser vi det som en självklarhet för fastighetsägare att bedriva ett långsiktigt och strukturerat underhållsarbete. På så vis kan vi säkerställa att framtida generationer har tillgång till attraktiva och hållbara bostäder, arbetsplatser och offentliga miljöer.

För att skapa en grundläggande förståelse för fastighetsunderhåll är det viktigt att använda en enkel och tydlig definition som grund. På Sustend AB använder vi följande definition:

UNDERHÅLL är åtgärder som upprätthåller fastighetens ursprungliga standard

Underhåll skiljer sig på så vis från det närliggande området investeringar, vilket vi väljer att definiera på följande vis:

INVESTERINGAR är åtgärder som höjer fastighetens standard



Förhållandet mellan de båda områdena illustreras i diagrammet ovan. Under en fastighets livstid är det nödvändigt att kombinera underhåll och investeringar för att behålla fastighetens funktion och värde för ägare och hyresgäster. Detta underlättas betydligt av underhållsplanering, eftersom framtida underhåll är planerat i tid och kostnad. På så vis kan en standardhöjande investering jämföras i detalj mot motsvarande underhållsåtgärd för bästa möjliga beslut.

Underhållet av en fastighet påverkar, eller påverkas av, samtliga områden inom fastighetsförvaltningen. Några viktiga områden som samspelar med underhållet är:

- **Ekonomi** – Välskött underhåll ger väsentligt lägre driftskostnader på sikt samtidigt som det höjer värdet på fastigheten. Den ekonomiska planeringen måste göras i samklang med den underhållsmässiga, eftersom underhållet utgör en betydande del av fastighetens kostnader. Att kunna analysera underhållsbehov är även viktigt vid fastighetstransaktioner, då det har stor påverkan på framtida driftnetton.
- **Miljö och energi** – Underhållsteknik är ett område som allt mer syftar till att minska negativ miljöpåverkan och detta är ofta ett av de viktigaste målen i underhållsarbetet.
- **Bygg** – Planerat underhåll resulterar ofta i genomförandet av större byggprojekt, där ett nära samarbete måste finnas mellan förvaltaren och entreprenören.

Underhållet fungerar på så vis ofta som en gemensam plattform där en mängd olika kunskapsområden måste samverka. Som en grund för dessa diskussioner och beslut är underhållsplanen av stor vikt.

OLIKA TYPER AV UNDERHÅLL

Fastighetsunderhåll är ett mycket brett område och det finns en uppsjö klassificeringssystem. Vi använder en områdesindelning i tre nivåer etablerad av Sveriges Kommuner och Landsting som innefattar samtliga större aktiviteter inom fastighetsförvaltningen.

Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	
Drift	Administration	Administration	
	Fastighetsskatt	Fastighetsskatt	
	Försäkringar	Försäkringar	
	Mediaförsörjning	Värme	
		El	
		Vatten	
		Övriga	
		Fastighetsskötsel	Tillsyn/vård av fastighet (löpande underhåll)
			Driftövervakning
			Städning
		Renhållning	
		Avfallshantering	
		Reparationer (akut underhåll)	
Underhåll	Planerat underhåll	Underhåll av tomt	
		Underhåll utvändigt byggnad	
		Underhåll invändigt byggnad	
		Underhåll av installationer	

Klassificering av aktiviteter inom fastighetsförvaltning

Gränsen mellan Planerat underhåll och Fastighetsskötsel är ibland otydlig vilket kan ge upphov till en oklar ansvarsfördelning i underhållsarbetet. För att råda bot på detta använder vi en enkel och tydlig tumregel:

Planerat underhåll har ett intervall som är längre än ett år

Genom denna regel är det lätt att strukturera underhållet av en fastighet. Exempelvis så kan vi jämföra målning av träfasader som återkommer med cirka åtta års intervall med smörjning av lås som utförs varje år eller oftare än så.

Det finns dessutom några ytterligare definitioner som är viktiga att känna till när underhåll för hus ska beskrivas. De är:

- Eftersatt underhåll – Underhåll som ej utförts och bör ha utförts tidigare.
- Yttre underhåll – Underhållet som föreningen ansvarar för.
- Inre underhåll – Underhållet som resp. bostadsrättshavare ansvarar för.

Generellt sett är planerat underhåll nästan alltid billigare och enklare att genomföra än akut underhåll där följskador riskerar uppstå. För ett effektivt underhållsarbete är det därför viktigt att skapa en struktur som gör att man kan arbeta förebyggande och planerat i så hög utsträckning som möjligt. Givetvis kan inte alla händelser förutses, och därför gäller det även att ha en bra struktur och god beredskap för det felavhjälpande underhåll som måste utföras.

Intervall på en underhållsåtgärd, eller livslängden som det också benämns, kan betraktas ur flera olika perspektiv.

Estetisk



Teknisk



Ekonomisk



Funktionell



Miljöanpassad



Vår bedömning är en sammanvägning av dessa. Den är baserad på lång erfarenhet som besiktningsmän inom just dessa områden.

VAD SÄGER LAGEN?

Det finns ett antal lagar och förordningar 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: Det räcker inte 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 eller liknande dokument ska finnas på plats redan när huset byggs, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.



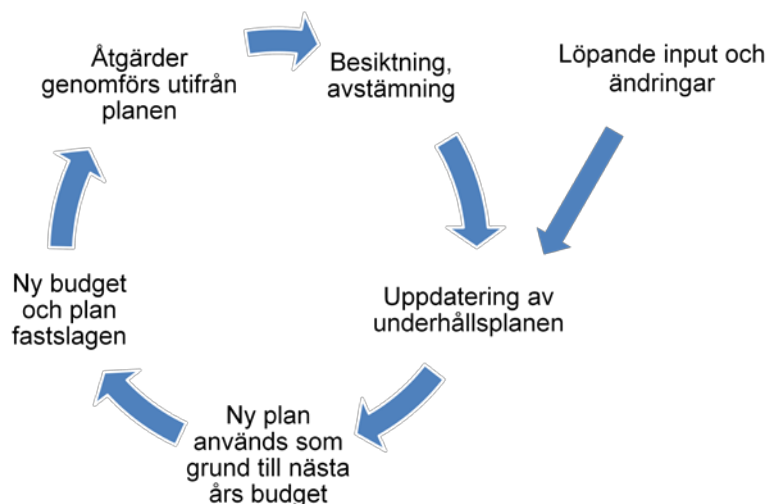
VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

Underhållsplanering är en arbetsmetodik som spänner över flera ämnesområden. Dess kärna är dock väldigt enkel. Det handlar i grunden om att besvara tre frågor:

VAD ska göras?
NÄR ska det göras?
Vad KOSTAR det?

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

Denna underhållsplan utgör grunden i styrelsens årliga arbetscykel för fastighetsunderhåll. 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.



Den årliga arbetscykeln för underhållsarbetet

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg för styrelsens långsiktiga förvaltningsarbete. För att hålla kostnadsnivån aktuell och med jämna intervall kunna stämma av underhållsarbetet bör planen därför uppdateras årligen. Då utförs en ny besiktning och materialet går igenom tillsammans med styrelsen. Gjorda underhållsåtgärder bockas av, kommande åtgärder justeras och omprioriteras i vissa fall. Det nya underlaget beräknas

sedan i en reviderad prislista. Med resultatet som grund görs en ny analys för att stämma av avsättningsbehovet. Genom att årligen uppdatera planen har föreningen alltid en färsk underhållsplan att arbeta efter. Vi erbjuder förmånliga fastprisavtal för årlig uppdatering av planen.

VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Genom att arbeta aktivt med underhållsplanering så kan fastighetsägaren få följande fördelar:

- **Minskar och jämnar ut kostnader** - Genom att undvika akut underhåll, skapa samordningseffekter och sprida ut åtgärderna jämnare i tiden.
- **Veta långsiktigt avsättningsbehov** – Underhållsplanen ger svar på hur mycket underhållet kostar på lång sikt samt ger ett förslag på hur det kan finansieras.
- **Höjer värdet** - Skicket på fastigheten har stor inverkan på värdet.
- **Effektiviserar förvaltningen** - Fastighetsägaren får en tydlig checklista att arbeta utifrån och kan enkelt använda underhållsplanen som beslutsunderlag vid omprioritering av åtgärder.
- **Ger en rättvis bild av fastigheten** - Underhållsplanen berättar hur mycket fastighetens planerade underhåll egentligen kostar, d.v.s. den verkliga kostnaden för att hålla huset i befintligt skick. Detta är en viktig bedömningsgrund för exempelvis revisorer och banker när de bedömer föreningens ekonomiska situation.
- **Minskar negativ miljöpåverkan** - Underhållsplaneringen lyfter fram problemområden och kan föreslå åtgärder för att åtgärda dessa och sänka förbrukning samt få bort olämpliga material.
- **Inga överraskningar** - Genom att låta fastigheten gå igenom av experter kommer det mesta fram, även sådant som kan vara svårt att upptäcka.
- **Säkerställer lagefterlevnad och minskar risken för olyckor** - En grundlig genomgång av fastigheten kan lyfta fram riskområden ex. bristande taksäkerhet.



METOD

Grunden för underhållsplanen utgörs av besiktningen. Denna skedde under januari månad 2015. Iakttagelserna matades in i vårt fastighetssystem, med vars hjälp åtgärderna sorteras och prissätts. Med denna databas som grund arbetas en underhållsplan fram, som tar hänsyn till en rad parametrar, såsom prioriteringsgrunder, föreningens ekonomi och strategival. Den färdiga underhållsplanen provas därefter mot föreningens fond för underhåll. Därigenom kan en passande avsättningsnivå bestämmas.

Planen startar 2015-01-01 och omfattar:

- Markanläggning
- Byggnadernas yttre skal med fasader och tak
- Allmänna utrymmen
- Installationer

Lägenheternas inre underhåll ombesörjs av lägenhetsinnehavaren. Tekniska installationer fram till och in i respektive lägenhet ingår dock. 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, arbetsledning och besiktningar.

Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från kostnadssammanställningar, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för genomförandet av de planerade underhållsåtgärderna blir den som anges i denna plan. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara entreprenörens beläggningsnivå, tillgång på material, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål. Samtliga kostnader i denna underhållsplan är i nominellt värde, d.v.s. i dagens pengavärde. Därför bör den årliga avsättningen ökas i takt med inflation eller passande indextal. Läs mer under avsnittet Avsättningsanalys.

För att säkerställa att ni får lägsta möjliga pris och ett högkvalitativt genomförande på de föreslagna åtgärderna bör en strukturerad upphandling genomföras. Denna ska baseras på ett enkelt och tydligt förfrågningsunderlag som underlättar för entreprenörerna att räkna på arbetet och ge bra anbud. Detta är ett av våra specialismråden och om ni önskar kan vi bistå er genom hela processen från idé till färdigt resultat.



INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning: Gårda 69:9

Adress: Norra Gubberogatan 17, Göteborg

Byggår: 1940

Antal lägenheter: 26 st

Total lägenhetsyta (BOA): 1 603 m²

Kort beskrivning: Fastigheten består av ett flerbostadshus i sju plan med källare och vind. Huset angränsar till den mycket rogivande och trevliga Gubberoparken.

KONSTRUKTION OCH KOMPONENTER

GRUND	Grundmur och plintar av betong med ingjutna träpålar.
STOMME	Betong.
FASADER	Tegel.
TAK	Tegelpannor.
VENTILATION	Självdrag.
RÖR	Avloppsrör av gjutjärn och plast. Varm- och kallvattenledningar av koppar.
VÄRME	Vattenburen fjärrvärme.
EL	Egna elmätare för lägenheter.
HISS	Linhiss med invändig schaktdörr.

ARKITEKTUR

ARKITEKT	John Järnfelt
STIL	Lamellhus
KOMMENTAR	Ett lamellhus utfört i senare svensk funktionalism. Byggnaden sticker ut bland övriga i området med dess väl iordninggjorda fasader.

BESIKTNINGSRAPPORT



Besiktningssrapporten beskriver fastighetens status och underhållsbehov uppdelat på dess olika delar. Gjorda iakttagelser redovisas enkelt och tydligt med ord och bild. Kapitlet syftar till att skapa förståelse och ge en komplett bakgrund till de åtgärder som redovisas senare i Åtgärdsplanen.

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.

ANALYS AV UNDERHÅLLSBEHOV

Det är inte alltid möjligt att åtgärda allt aktuellt och eftersatt underhåll omgående, även om det hade varit det bästa för fastigheten. Detta beror främst på fastighetsägarens ekonomiska förutsättningar men kan även påverkas av andra aspekter såsom organisation, tillgänglig tid och strategival. Av denna anledning har nedanstående analys gjorts.

Aktuellt underhåll innefattar alla åtgärder som bör genomföras omgående eller mycket snart. För att visa på det totala underhållsbehovet sammanställs alla sådana åtgärder i tabellen nedan. Då det ofta inte är möjligt att åtgärda allt aktuellt underhåll under innevarande eller nästkommande år har vi i nästa kapitel delat upp åtgärderna i passande projekt. Dessa projekt är utformade för att bättre sprida ut kostnaderna över tid, samtidigt som maximala samordningseffekter och en sund prioritering uppnås. I det fall som det ändå är möjligt och rationellt att åtgärda allt under samma år så görs ingen specifik projektindelning i nästa kapitel.

AKTUELLT UNDERHÅLLSBEHOV	
MARK	
Inga åtgärder	0
	0
FASADER	
X Byte entréparti gatufasad	72 000
X Sättningsavvägning huskropp	22 000
	94 000
TAK	
Inga åtgärder	0
	0
INVÄNDIGT	
X Lagning tak i torkrum	6 000
X Målning väggar och tak entré	9 000
X Slipning och polering marmor trappsteg entré	13 000
X Slipning och polering marmor entré	5 000
X Byte plastmatta entréplan	7 000
X Målning trapphus	252 000
X Byte plastmatta våningsplan	20 000
X Målning golv vindsplan	2 000



X Målning plåtdörrar vindsplan	6 000
X Byte trädörrar källarvåning	29 000
X Målning väggar lgh förråd vind	9 000
X Målning golv lgh förråd vind	10 000
X Målning golv förråd vindsvåning	2 000
X Målning väggar förråd vindsvåning	2 000
X Målning golv förråd gamla piskbalkongen	7 000
X Målning väggar förråd gamla piskbalkongen	7 000
X Montering avbärrarplank soprum	2 000
X Målning väggar och tak soprum	5 000
X Dammbindning golv soprum	2 000
X Målning väggar och tak cykelrum	5 000
X Dammbindning golv cykelrum	2 000
X Målning golv källare	9 000
X Målning väggar och tak källare	13 000
X Målning trappsteg källare	3 000
X Målning väggar och tak lgh förråd skyddsrum	8 000
X Målning golv lgh förråd skyddsrum	5 000
X Målning väggar och tak UC	19 000
X Målning golv UC	10 000
X Byte handfat UC	5 000
X Målning väggar och tak tvättstugehall	5 000
X Målning golv tvättstugehall	3 000
X Byte trädörrar tvättstugehall	58 000
X Målning väggar och tak torkrum	4 000
X Målning golv torkrum	3 000
X Målning golv, väggar och tak mangelrum	7 000
X Målning väggar och tak tvättstuga	8 000
X Målning golv tvättstuga	4 000
X Målning väggar och tak lgh förråd vid tvättstuga	2 000
X Målning golv lgh förråd vid tvättstuga	1 000
	569 000
INSTALLATIONER	
X Byte tvättmaskin 2	43 000
X Byte torktumlare	32 000
X Byte gamla avstängningsventiler värme och vattenledningar källare	58 000
X Relining avloppsstammar med strumpmetoden	863 000
X Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 000

X Rensning ventilationskanaler	58000
	1 071 000
	SUMMA 1 734 000

*X = Aktuell eller eftersatt underhållsåtgärd
Kostnader i detta kapitel är inklusive moms och 15% byggherrekostnader.*

Fastighetens aktuella underhållsbehov uppgår till 1 734 000 kr.

Detta är svårt att genomföra direkt, både ur ett ekonomiskt och praktiskt perspektiv. Därför måste åtgärderna spridas ut under de närmaste åren. Ett förslag till prioritering och uppdelning i projekt följer därmed nedan i kapitlet Åtgärdsplan.

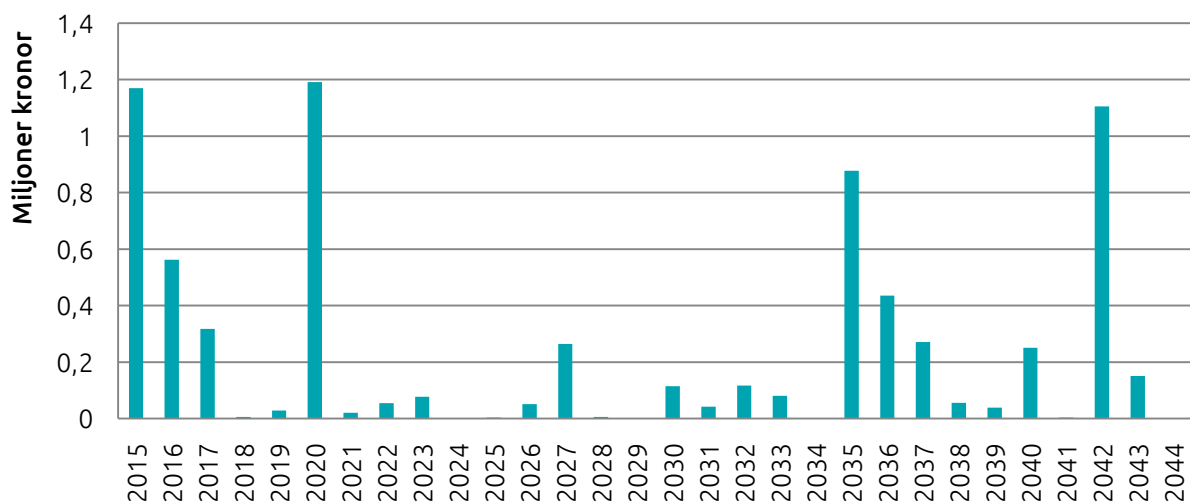
ÅTGÄRDSPLAN

I detta kapitel redovisas samtliga planerade underhållsåtgärder de kommande 30 åren med tillhörande kostnader samt summa per år. Syftet med detta kapitel är att utgöra fastighetsägarens checklista för det årliga underhållsarbetet samt underlag för nästa års budget och projektplanering. När årets underhållsåtgärder har genomförts så uppdateras åtgärdsplanen. Utförda åtgärder stryks, nya åtgärder läggs till, omprioriteringar görs och priser uppdateras. På så vis har fastighetsägaren inför varje nytt år ett så precist beslutsunderlag som möjligt.

En mer utförlig förklaring av åtgärderna kan hittas i Besiktningsrapporten och en komplett redovisning av ingående kostnader och mängder finns i Databasen.



Kostnader för underhåll



2015 "Relining avloppsledningar"

X Byte entréparti gatufasad	72 000
X Sättningsavvägning huskropp	22 000
X Lagning tak i torkrum	6 000
X Byte tvättmaskin 2	43 000
X Byte torktumlare	32 000
X Byte gamla avstängningsventiler värme och vattenledningar källare	58 000
X Relining avloppsstammar med strumpmetoden	863 000
X Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 000
X Rensning ventilationskanaler	58 000
	1 171 000

2016 "Invändigt"

X Målning väggar och tak entré	9 000
X Slipning och polering marmor trappsteg entré	13 000
X Slipning och polering marmor entré	5 000
X Byte plastmatta entréplan	7 000
X Målning trapphus	252 000
X Byte plastmatta våningsplan	20 000
X Målning golv vindsplan	2 000
X Målning plåtdörrar vindsplan	6 000
X Byte trädörrar källarvåning	29 000
X Målning väggar lgh förråd vind	9 000
X Målning golv lgh förråd vind	10 000
X Målning golv förråd vindsvåning	2 000
X Målning väggar förråd vindsvåning	2 000
X Målning golv förråd gamla piskbalkongen	7 000
X Målning väggar förråd gamla piskbalkongen	7 000
X Montering avbärarplank soprum	2 000
X Målning väggar och tak soprum	5 000
X Dammbindning golv soprum	2 000
X Målning väggar och tak cykelrum	5 000
X Dammbindning golv cykelrum	2 000
X Målning golv källare	9 000
X Målning väggar och tak källare	13 000
X Målning trappsteg källare	3 000
X Målning väggar och tak lgh förråd skyddsrum	8 000
X Målning golv lgh förråd skyddsrum	5 000
X Målning väggar och tak UC	19 000

X Målning golv UC	10 000
X Byte handfat UC	5 000
X Målning väggar och tak tvättstugehall	5 000
X Målning golv tvättstugehall	3 000
X Byte trädörrar tvättstugehall	58 000
X Målning väggar och tak torkrum	4 000
X Målning golv torkrum	3 000
X Målning golv, väggar och tak mangelrum	7 000
X Målning väggar och tak tvättstuga	8 000
X Målning golv tvättstuga	4 000
X Målning väggar och tak lgh förråd vid tvättstuga	2 000
X Målning golv lgh förråd vid tvättstuga	1 000
	563 000

2017

Byte reglerventiler UC	14 000
Byte pump värmecirkulation	36 000
Uppgradering styrning värme	43 000
Byte till termostatventiler radiatorer	187 000
Injustering värme	37 000
	317 000

2018

Slipning och lackning entréparti av ek gårdsfasad	6 000
	6 000

2019

X Sättningsavvägning huskropp	22 000
Brandskyddskontroll öppna spisar	4 000
Provtryckning öppna spisar	4 000
	30 000

2020	
Byte avfuktningssaggregat torkrum	36 000
Byte kall- och varmvattenledningar i nya lägen	1 150 000
Byte plastgolv hiss	6 000
	1 192 000

2021	
Dammbindning golv soprum	2 000
Dammbindning golv cykelrum	2 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 000
	21 000

2022	
Målning ställucka gatufasad	1 000
Målning plåtdetaljer tak	29 000
Målning gesimsränna mot gata	14 000
Energideklaration	10 000
	54 000

2023	
Sättningsavvägning huskropp	22 000
Slipning och lackning entréparti av ek gårdsfasad	6 000
Byte tvättmaskin 1	50 000
	78 000

2024	
Inga åtgärder	0
	0

2025	
Brandskyddskontroll öppna spisar	4 000
	4 000

2026	
Målning golv lgh förråd vind	10 000
Målning golv förråd vindsvåning	2 000
Målning golv förråd gamla piskbalkongen	7 000
Dammbindning golv soprum	2 000
Dammbindning golv cykelrum	2 000
Målning golv källare	9 000
Målning trappsteg källare	3 000
Målning golv lgh förråd skyddsrum	5 000
Målning golv tvättstugehall	3 000
Målning golv torkrum	3 000
Målning golv tvättstuga	4 000
Målning golv lgh förråd vid tvättstuga	1 000
	51 000

2027	
Impregnering tegel gatufasad	60 000
Målning över- och undersida balkongplattor gatufasad	43 000
Sättningsavvägning huskropp	22 000
Impregnering tegel gårdsfasad	53 000
Målning över- och undersida balkongplattor gårdsfasad	52 000
Byte cirkulationspump VVC UC	17 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 000
	264 000

2028	
Slipning och lackning entréparti av ek gårdsfasad	6 000
	6 000

2029	
Inga åtgärder	0
	0

2030	
Byte tvättmaskin 2	43 000
Byte torktumlare	32 000
Byte plastgolv hiss	6 000
Byte portkodlås fasad mot gård	6 000
Byte porttelefon gatufasad	29 000
	116 000

2031	
Sättningsavvägning huskropp	22 000
Dammbindning golv soprum	2 000
Dammbindning golv cykelrum	2 000
Målning golv UC	10 000
Brandskyddskontroll öppna spisar	4 000
Provtryckning öppna spisar	4 000
	44 000

2032	
Byte mjukfog mot grannfastighet gatufasad	12 000
Målning ställucka gatufasad	1 000
Målning plåtdetaljer tak	29 000
Målning gesimsränna mot gata	14 000
Byte reglerventiler UC	14 000
Byte pump värmecirkulation	36 000
Energideklaration	10 000
	116 000

2033	
Slipning och lackning entréparti av ek gårdsfasad	6 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 000
Rensning ventilationskanaler	58 000
	81 000

2034	
Inga åtgärder	0
	0

2035

Sättningsavvägning huskropp	22 000
Omläggning tak av tegelpannor	673 000
Byte takbrygga	29 000
Byte takfotsräcke	35 000
Slipning vilplan trapphus	18 000
Slipning trappsteg trapphus	102 000
	879 000

2036

Målning väggar och tak entré	9 000
Slipning och polering marmor trappsteg entré	13 000
Slipning och polering marmor entré	5 000
Byte plastmatta entréplan	7 000
Målning trapphus	252 000
Byte plastmatta våningsplan	20 000
Målning golv vindsplan	2 000
Målning plåtdörrar vindsplan	6 000
Målning väggar lgh förråd vind	9 000
Målning golv lgh förråd vind	10 000
Målning golv förråd vindsvåning	2 000
Målning väggar förråd vindsvåning	2 000
Målning golv förråd gamla piskbalkongen	7 000
Målning väggar förråd gamla piskbalkongen	7 000
Dammbindning golv soprum	2 000
Målning väggar och tak cykelrum	5 000
Dammbindning golv cykelrum	2 000
Målning golv källare	9 000
Målning väggar och tak källare	13 000
Målning trappsteg källare	3 000
Målning väggar och tak lgh förråd skyddsrum	8 000
Målning golv lgh förråd skyddsrum	5 000
Målning väggar och tak tvättstugehall	5 000
Målning golv tvättstugehall	3 000
Målning väggar och tak torkrum	4 000
Målning golv torkrum	3 000
Målning golv, väggar och tak mangelrum	7 000
Målning väggar och tak tvättstuga	8 000
Målning golv tvättstuga	4 000

Målning väggar och tak lgh förråd vid tvättstuga	2 000
Målning golv lgh förråd vid tvättstuga	1 000
	435 000

2037

Uppgradering styrning värme	43 000
Byte termostatventiler radiatorer	187 000
Injustering värme	37 000
Brandskyddskontroll öppna spisar	4 000
	271 000

2038

Slipning och lackning entréparti av ek gårdsfasad	6 000
Byte tvättmaskin 1	50 000
	56 000

2039

Sättningsavvägning huskropp	22 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 000
	39 000

2040

Byte entrébelysning gatuplan	4 000
Byte entrébelysning innergård	4 000
Byte belysning trapphus och entré	61 000
Byte belysning förråd vindsskrubb	4 000
Byte belysning lgh förråd vind	11 000
Byte belysning förråd gamla piskbalkongen	4 000
Byte belysning soprum	4 000
Byte belysning cykelrum	4 000
Byte belysning källare	18 000
Byte belysning lgh förråd skyddsrum	18 000
Byte belysning tvättstugehall	4 000
Byte belysning tvättstuga	7 000
Byte belysning torkrum	4 000
Byte belysning mangelrum	7 000
Byte belysning lgh förråd vid tvättstuga	4 000
Byte belysning UC	18 000

Byte tryckknappsats i hiss	14 000
Byte korginredning hiss	58 000
Byte plastgolv hiss	6 000
	254 000

2041	
Dammbindning golv soprum	2 000
Dammbindning golv cykelrum	2 000
	4 000

2042	
Impregnering tegel gatufasad	60 000
Omfogning tegel gatufasad	423 000
Omfogning sten entrénisch gatufasad	6 000
Omfogning sockel gatufasad	6 000
Byte stuprör gatufasad	32 000
Målning ställucka gatufasad	1 000
Impregnering tegel gårdsfasad	53 000
Omfogning tegel gårdsfasad	372 000
Omfogning sockel gårdsfasad	3 000
Byte entréparti av ek gårdsfasad	36 000
Byte stuprör gårdsfasad	27 000
Målning plåtdetaljer tak	29 000
Byte hängränna mot gård	14 000
Målning gesimsränna mot gata	14 000
Byte cirkulationspump VVC UC	17 000
Energideklaration	10 000
	1 103 000

2043	
Målning över- och undersida balkongplattor gatufasad	43 000
Sättningsavvägning huskropp	22 000
Slipning och lackning entréparti av ek gårdsfasad	6 000
Målning över- och undersida balkongplattor gårdsfasad	52 000
Byte postbox entré	22 000
Brandskyddskontroll öppna spisar	4 000
Provtryckning öppna spisar	4 000
	153 000

2044	
Inga åtgärder	0
	0

X = Aktuell eller eftersatt underhållsåtgärd
Kostnader i detta kapitel är inklusive moms och 15% byggherrekostnader.

AVSÄTTNINGSANALYS



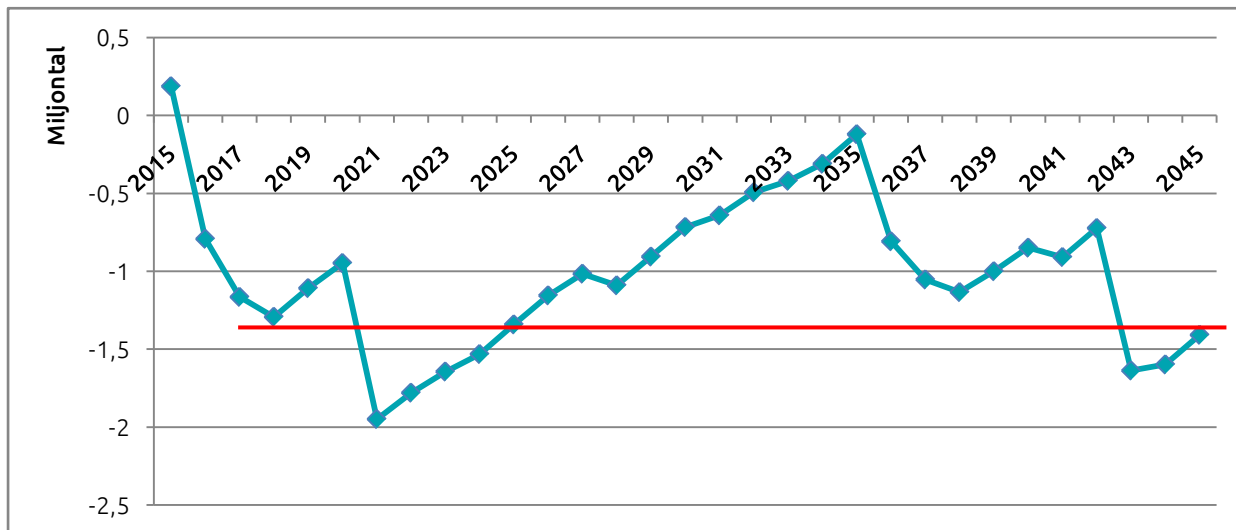
I detta kapitel ges ett förslag till en passande årlig avsättningsnivå till föreningens fond för underhåll. Målet är att försöka hitta en jämn avsättningsnivå på lång sikt som gör att föreningen sparar i samma takt som huset slits. Den rekommenderade avsättningsnivån kan förenklat ses som den årliga genomsnittliga kostnaden för att hålla huset i gott skick de kommande 30 åren. För att ta hänsyn till kostnadsökningar under planens livslängd rekommenderas att den årliga avsättningen höjs i takt med passande index såsom Entreprenadindex eller Labour Cost Index. Detta görs lämpligtvis i samråd med föreningens ekonomiske förvaltare eller revisor vid den årliga uppdateringen av planen.

Avsättningsanalysen grundar sig på uppgifter hämtade ur föreningens årsredovisning och tar främst hänsyn till redovisningsmässiga förutsättningar. Analys av kassaflödespåverkan och utredning av olika finansieringsalternativ erbjuds som en separat tjänst om så önskas.

Minsta rekommenderade avsättning är:

190 000 kr per år

119 kr per år o kvm lägenhetsyta



Bortsett från de första årens aktuella underhåll som är försent att spara till, blir trendlinjen med rekommenderad avsättning horisontell. 190 000 kr är alltså vad fastighetens planerade underhåll kostar per år utspritt över 30 år. Om denna summa sätts av, sparar föreningen i samma takt som fastigheten slits.

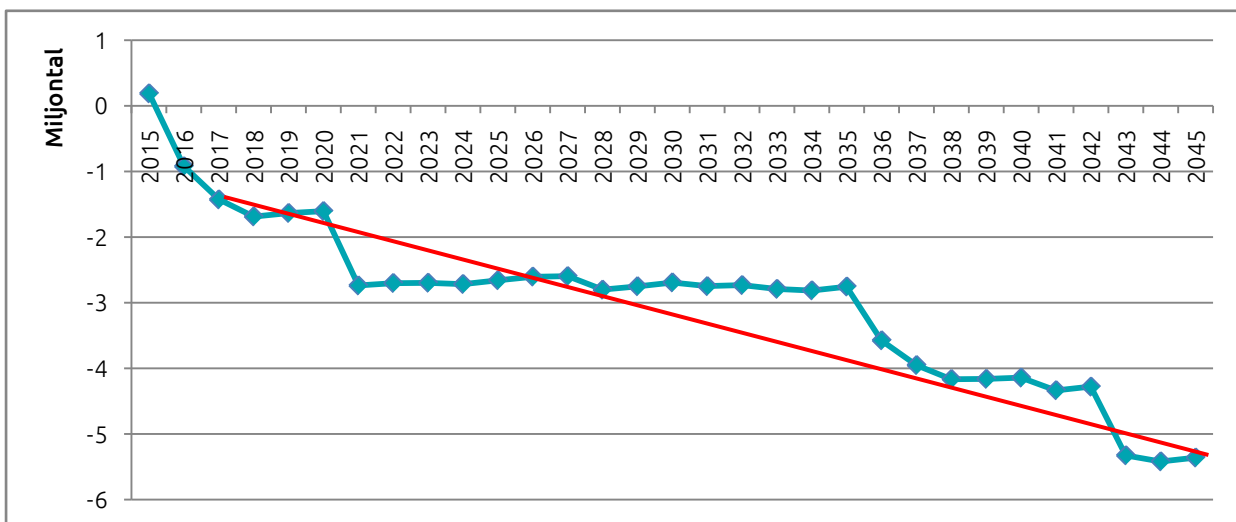
Nuvarande behållning i fond:

187 626 kr

Nuvarande avsättning är:

58 200 kr per år

36 kr per år o kvm lägenhetsyta



Trendlinjen sluttar neråt. Det innebär att nuvarande avsättning är för låg. Fastighetens goda bestånd äventyras, eftersom slitaget är långt högre än sparandet.

DATABAS

I detta kapitel redovisas samtliga underhållsåtgärder i underhållsplanen, komplett med Nästa år, Intervall, Tidigare år, Mängd, Enhet, å-pris och Summa. Här kan alla åtgärder studeras i detalj. Kapitlet är även användbart då det är dags för genomförande av åtgärderna eftersom alla mängder och styckpriser förenklar projektering och kalkylering betydligt.

	Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
FASADER							
GATUFASAD							
Impregnering tegel gatufasad	2027	15	12	420	m2	100	60 375
Omfogning tegel gatufasad	2042	30	12	420	m2	700	422 625
Byte mjukfog mot grannfastighet gatufasad	2032	20	12	21	m1	400	12 075
X Byte entréparti gatufasad	2015	40		1	st	50 000	71 875
Omfogning sten entrénisch gatufasad	2042	30	12	14	m1	300	6 038
Omfogning sockel gatufasad	2042	30	12	14	m1	300	6 038
Byte stuprör gatufasad	2042	30		44	m1	500	31 625
Målning över- och undersida balkongplattor gatufasad	2027	16		10	st	3 000	43 125
Målning ställucka gatufasad	2022	10	12	1	st	700	1 006
X Sättningsavvägning huskropp	2015	4		1	st	15 000	21 563
GÅRDSFASAD							
Impregnering tegel gårdsfasad	2027	15	12	370	m2	100	53 188
Omfogning tegel gårdsfasad	2042	30	12	370	m2	700	372 313
Omfogning sockel gårdsfasad	2042	30	12	8	m1	300	3 450
Slipning och lackning entréparti av ek gårdsfasad	2018	5	12	1	st	4 000	5 750
Byte entréparti av ek gårdsfasad	2042	30	12	1	st	25 000	35 938
Målning över- och undersida balkongplattor gårdsfasad	2027	16		12	st	3 000	51 750
Byte stuprör gårdsfasad	2042	30		38	m1	500	27 313

	Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
TAK							
Omläggning tak av tegelpannor	2035	40		360	m2	1 300	672 750
Målning plåtdetaljer tak	2022	10	12	1	st	20 000	28 750
Byte takbrygga	2035	40		20	m1	1 000	28 750
Byte takfotsräcke	2035	40		40	m1	600	34 500
Byte hängränna mot gård	2042	30		20	m1	500	14 375
Målning gesimsränna mot gata	2022	10	12	20	m1	500	14 375
INVÄNDIGT							
ENTRÉPLAN							
X Målning väggar och tak entré	2016	20		13	m2	500	9 344
X Slipning och polering marmor trappsteg entré	2016	20		9	steg	1 000	12 938
X Slipning och polering marmor entré	2016	20		1	st	3 500	5 031
Byte postbox entré	2043	30	13	1	st	15 000	21 563
X Byte plastmatta entréplan	2016	20		13	m2	400	7 475
TRAPPHUS							
X Målning trapphus	2016	20		7	plan	25 000	251 563
X Byte plastmatta våningsplan	2016	20		35	m2	400	20 125
Slipning vilplan trapphus	2035	40		36	m2	350	18 113
Slipning trappsteg trapphus	2035	40		118	st	600	101 775
X Målning golv vindsplan	2016	20		8	m2	200	2 300
X Målning plåtdörrar vindsplan	2016	20		4	st	1 000	5 750
X Byte trädörrar källarvåning	2016	40		2	st	10 000	28 750
LÄGENHETSFÖRRÅD VIND							
X Målning väggar lgh förråd vind	2016	20		30	m2	200	8 625
X Målning golv lgh förråd vind	2016	10		35	m2	200	10 063
FÖRRÅD VINDSSKRUBB							
X Målning golv förråd vindsvåning	2016	10		6	m2	200	1 725

	Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
X Målning väggar förråd vindsvåning	2016	20		6	m2	200	1 725
FÖRRÅD GAMLA PISKBALKONGEN							
X Målning golv förråd gamla piskbalkongen	2016	10		26	m2	200	7 475
X Målning väggar förråd gamla piskbalkongen	2016	20		26	m2	200	7 475
SOPRUM							
X Montering avbärarplank soprum	2016			4	m1	350	2 013
X Målning väggar och tak soprum	2016	30		9	m2	400	5 175
X Dammbindning golv soprum	2016	5		9	m2	150	1 941
CYKELRUM							
X Målning väggar och tak cykelrum	2016	20		8	m2	400	4 600
X Dammbindning golv cykelrum	2016	5		8	m2	150	1 725
KÄLLARE							
X Målning golv källare	2016	10		30	m2	200	8 625
X Målning väggar och tak källare	2016	20		30	m2	300	12 938
X Målning trappsteg källare	2016	10		9	st	200	2 588
LÄGENHETSFÖRRÅD SKYDDSRUM							
X Målning väggar och tak lgh förråd skyddsrum	2016	20		19	m2	300	8 194
X Målning golv lgh förråd skyddsrum	2016	10		19	m2	200	5 463
UNDERCENTRAL							
X Målning väggar och tak UC	2016	30		45	m2	300	19 406

	Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
X Målning golv UC	2016	15		45	m2	150	9 703
X Byte handfat UC	2016	35		1	st	3 500	5 031
TVÄTTSTUGEHALL							
X Målning väggar och tak tvättstugehall	2016	20		11	m2	300	4 744
X Målning golv tvättstugehall	2016	10		11	m2	200	3 163
X Byte trädörrar tvättstugehall	2016	30		4	st	10 000	57 500
TORKRUM							
X Målning väggar och tak torkrum	2016	20		9	m2	300	3 881
X Målning golv torkrum	2016	10		9	m2	200	2 588
Byte avfuktningssaggregat torkrum	2020	30	91	1	st	25 000	35 938
X Lagning tak i torkrum	2015			1	st	4 000	5 750
MANGELRUM							
X Målning golv, väggar och tak mangelrum	2016	20		13	m2	400	7 475
TVÄTTSTUGA							
X Målning väggar och tak tvättstuga	2016	20		14	m2	400	8 050
X Målning golv tvättstuga	2016	10		14	m2	200	4 025
Byte tvättmaskin 1	2023	15	8	1	st	35 000	50 313
X Byte tvättmaskin 2	2015	15		1	st	30 000	43 125
X Byte torktumlare	2015	15		1	st	22 000	31 625
LÄGENHETSFÖRRÅD VID TVÄTTSTUGA							
X Målning väggar och tak lgh förråd vid tvättstuga	2016	20		5	m2	300	2 156
X Målning golv lgh förråd vid tvättstuga	2016	10		5	m2	200	1 438

INSTALLATIONER

EL

Byte entrébelysning gatuplan

Byte entrébelysning innergård

Byte belysning trapphus och entré

Byte belysning förråd vindsskrubb

Byte belysning lgh förråd vind

Byte belysning förråd gamla
piskbalkongen

Byte belysning soprum

Byte belysning cykelrum

Byte belysning källare

Byte belysning lgh förråd
skyddsrum

Byte belysning tvättstugehall

Byte belysning tvättstuga

Byte belysning torkrum

Byte belysning mangelrum

Byte belysning lgh förråd vid
tvättstuga

Byte belysning UC

VÄRME

Byte reglerventiler UC

Byte cirkulationspump VVC UC

Byte pump värmecirkulation

Uppgradering styrning värme

Energideklaration

Byte till termostatventiler
radiatorer

Injustering värme

	Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
	2040	30	10	1	st	2 500	3 594
	2040	30	10	1	st	2 500	3 594
	2040	30	10	17	st	2 500	61 094
	2040	30	10	1	st	2 500	3 594
	2040	30	10	3	st	2 500	10 781
	2040	30	10	1	st	2 500	3 594
	2040	30	10	1	st	2 500	3 594
	2040	30	10	1	st	2 500	3 594
	2040	30	10	5	st	2 500	17 969
	2040	30	10	5	st	2 500	17 969
	2040	30	10	1	st	2 500	3 594
	2040	30	10	2	st	2 500	7 188
	2040	30	10	1	st	2 500	3 594
	2040	30	10	2	st	2 500	7 188
	2040	30	10	1	st	2 500	3 594
	2040	30	10	5	st	2 500	17 969
	2017	15	2	2	st	5 000	14 375
	2027	15	12	1	st	12 000	17 250
	2017	15		1	st	25 000	35 938
	2017	20		1	st	30 000	43 125
	2022	10	12	1	st	7 000	10 063
	2017	20		130	st	1 000	186 875
	2017	20		26	lgh	1 000	37 375

	Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
X Byte gamla avstängningsventiler värme och vattenledningar källare	2015			27	st	1 500	58 219
ELDSTÄDER							
Brandskyddskontroll öppna spisar	2019	6	13	5	st	500	3 594
Provtryckning öppna spisar	2019	12	9	5	st	500	3 594
VATTEN & AVLOPP							
X Relining avloppsstammar med strumpmetoden	2015	50	9	1	st	600 000	862 500
Byte kall- och varmvattenledningar i nya lägen	2020	50		1	st	800 000	1 150 000
VENTILATION							
X Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2015	6		1	st	12 000	17 250
X Rensning ventilationskanaler	2015	18		1	st	40 000	57 500
HISS							
Byte hissmaskin	2045	35	10	1	st	180 000	258 750
Byte styrsystem hiss	2045	35	10	1	st	150 000	215 625
Byte tryckknappsats i hiss	2040	30	10	1	st	10 000	14 375
Byte korginredning hiss	2040	30	10	1	st	40 000	57 500
Byte plastgolv hiss	2020	10	10	1	st	4 000	5 750
TELE							
Byte portkodlås fasad mot gård	2030	20	10	1	st	4 000	5 750
Byte porttelefon gatufasad	2030	20	10	1	st	20 000	28 750

SLUTSATS

Fastigheten har en del aktuellt underhåll. Genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och en ekonomiskt fördelaktig förvaltning säkerställas.

SUSTEND AB



Andreas Engberg



Roger Harrysson

SUSTEND

Vår affärsidé är enkel: Bygg- och Förvaltningssupport. Vi är byggkonsulterna som erbjuder alla tjänster du behöver för att bygga och förvalta fastigheter. Vi ger dig all hjälp du behöver från första idé till färdigt projekt, presenterat på ett enkelt och tydligt sätt.

Sustend har kontor i Göteborg och Stockholm, men våra kunder finns över hela landet och bland dem hittar du allt från kända industrikoncerner och fastighetsbolag till bostadsrättsföreningar och privatpersoner.



Stockholm

Arenavägen 29, 8tr
121 77 Stockholm
Tel: 08 – 120 583 88
info@sustend.se

Göteborg

Gamlestadsvägen 2
415 02 Göteborg
Tel: 031 – 338 06 52
info@sustend.se