



Brf Vitruvius

Malmö

2017-05-31

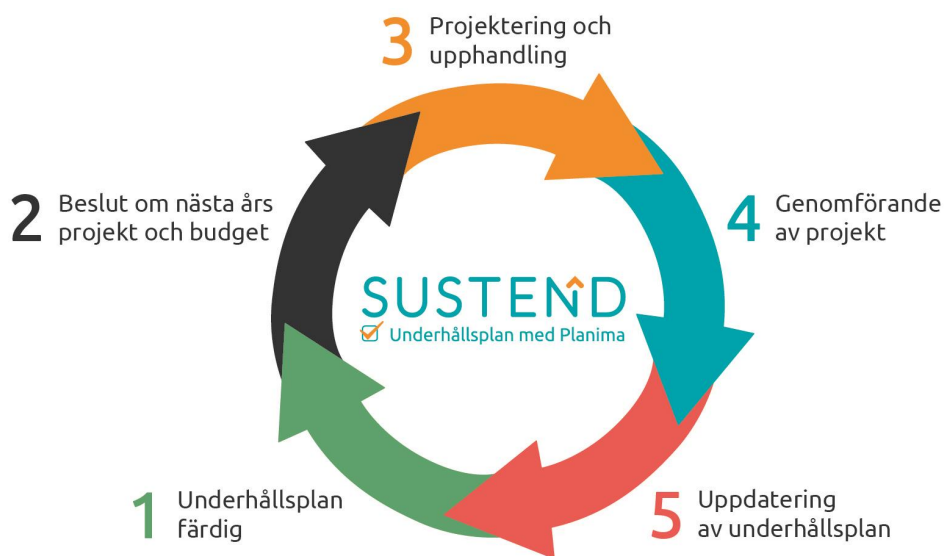
www.sustend.se
© Sustend AB 2017

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! 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 nys 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!

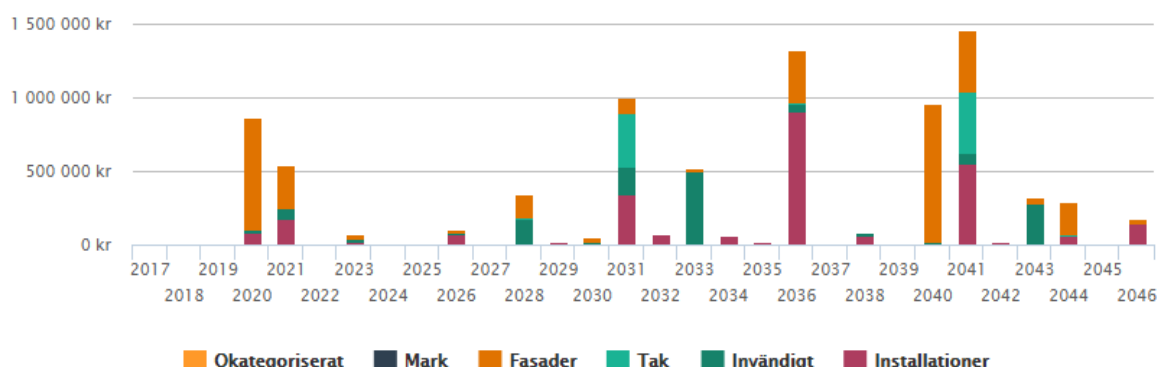
NUVARANDE STATUS



Fastigheten är i gott skick. Genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och en ekonomisk fördelaktig förvaltning säkerställas.

- **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

2017 | Inga rekommenderade projekt

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 240 000 kr/år

Nuvarande: 184 723 kr/år



INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?.....	5
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN	6
UPPDATERAD UNDERHÅLLSPLAN	7
DEL 1 - GUIDE	8
INFORMATION OM FASTIGHETEN.....	8
DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN	10
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR	10
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI.....	10
EKONOMISK ANALYS	10
SLUTSATS	11



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.

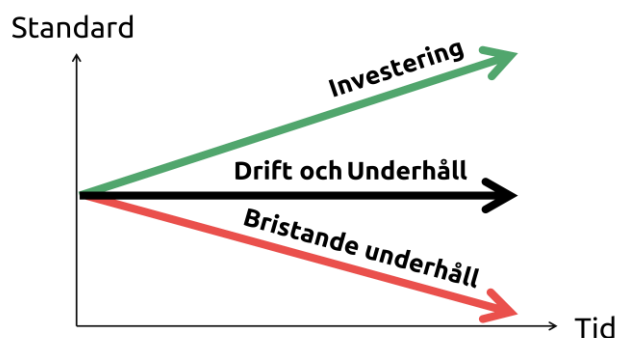


INTRODUKTION

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.

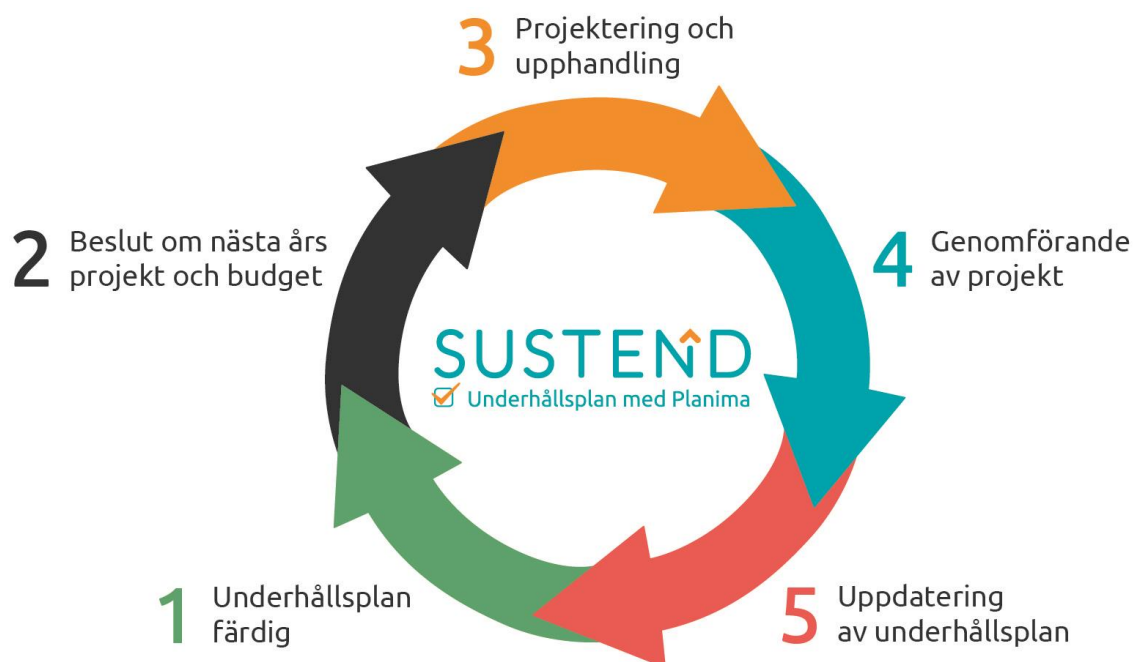
DRIFT är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten, byte av ljuskällor och gräsklippning. Drift hanteras löpande av driftpersonalen och dessa åtgärder finns 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, tvärt emot vad många tror, inte enbart ett dokument eller ett IT-system. Det innebär snarare ett arbetssätt som genomsyrar hela förvaltningen. Genom att arbeta aktivt med underhållsplaneringen som grund kan fastighetsägaren planera långsiktigt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande vilket ger ett antal fördelar.



DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

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

VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

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



VAD SÄGER LAGEN?

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

Bostadsrättslagen

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

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

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

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

Plan- och bygglagen (PBL)

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

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

Boverkets Byggregler (BBR)

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

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



FLER VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

Utöver själva underhållet så finns en lång rad olika myndighetsbesiktningar samt interna kontroller som måste genomföras med jämna mellanrum för att säkerställa att ni som fastighetsägare följer de lagkrav och föreskrifter som finns. Nedan redovisas de som är av störst vikt att hålla koll på.

Läs mer på www.sustend.se/faktabank/ och prata med din kundansvarige om ni vill veta mer och få hjälp med att kontrollera de olika områdena.

- **Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)** - Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras och uppdateras årligen.
- **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)** - OVK-besiktning ska utföras i samtliga flerbostadshus och lokaler. Intervallet mellan besiktningen skiljer sig beroende på vilket ventilationssystem fastigheten har.
- **Lekplatsbesiktning** - Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.
- **Taksäkerhet** - Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av sakkunnig i taksäkerhet, vilka kan hittas på: www.taksakerhet.se.
- **Besiktning av hissar** - För att fastighetens hissar ska få användas, krävs att de besiktigas eller kontrolleras årligen och att anordningen godkänns.
- **Energideklaration** - Enligt Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader, ska energideklaration utföras var 10:e år.
- **Radonmätning** - Regeringen har satt upp ett mål om att radonhalten i alla bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m³ luft. Radonmätare kan beställas via kommunens miljökontor eller direkt från ett mätlaboratorium.
- **PCB-inventering** - Samtliga byggnader uppförda 1956-1969 ska vara inventerade och sanerade senast den 30 juni 2016. Tillsynsmyndigheten, i regel kommunen, har ett visst utrymme för att ge dispenser från tidsgränserna för sanering.
- **Brandskyddskontroll och täthetsprovning av eldstäder** - Eldstäder ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, vilket är något som fastighetsägaren beställer. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkanalerna för att kontrollera tätheten.
- **Besiktning av tryckkärl** - Vissa tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.
- **Besiktning av gasledningar** - Ledningarna bör täthetsbesiktigas vart femte år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.
- **Is och snö på tak** - Det är fastighetsägarens ansvar att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats.



SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

Det finns många tydliga fördelar att hämta för de fastighetsägare som kommer igång med underhållsplanering som arbetsmetodik. De viktigaste av dessa är:

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

- Ger en objektiv och detaljerad bild av hur alla delar av huset mår
- Berättar exakt vad som behöver göras nu och på lång sikt
- Minskar risken för obehagliga överraskningar
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror
- Säkerställer att styrelsen följer lagen och fullföljer sitt fastighetsägaransvar
- För nya hus: identifierar oupptäckta byggfel och ser till att byggaren åtgärdar dem

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

- Minskade kostnader genom smart samordning av underhåll i färdiga projekt
- Jämnar ut underhållskostnaderna över tid
- Reducerar andelen dyrt akut underhåll
- Maximerar fastighetens och lägenheternas värde över tid
- Gör det enklare att låna - bankerna gillar Sustend Underhållsplan!
- Få reda på fastighetens verkliga driftskostnader idag och på lång sikt

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp, slipp onödigt tjat
- Ger fokus på rätt saker: att driva underhållsprojekt istället för att fastna i småfrågor
- En årlig checklista med färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid
- Mindre personberoende tack vare användarvänliga system och fasta rutiner
- Går mycket snabbt att få in nya ledamöter i underhållsarbetet
- Ekonomiska förvaltare, revisorer, entreprenörer, förvaltare, fastighetsskötare, mäklare, köpare - alla hittar informationen de behöver i planen!

Läs mer på vår hemsida:

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)



METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

Du läser resultatet av ett gediget besiktnings- och analysarbete utfört av våra byggkonsulter. Dessa steg ingår i processen för att ta fram er plan:

Förarbete - Vi hämtar in en mängd information om fastigheten via våra system och genom att ställa frågor till boende, styrelse, personal m.m. Ritningar och övrig dokumentation studeras.



Besiktningar - Våra byggkonsulter besiktigar samtliga delar, fotograferar, analyserar och utför olika typer av mätningar såsom mängdning och fuktmätning.



Bearbetning - Planens olika delar arbetas fram på kontoret. Här deltar ofta ännu fler kollegor som var och en bidrar med sina specialistkompetenser inom olika områden. Åtgärder beräknas, prissätts, prioriteras och planeras så att de bildar väl samordnade projekt. Besiktningsrapporten och övriga delar skrivs, förses med foton och packas ihop till ett snyggt och lättarbetat dokument.



Leverans - Planen levereras som PDF samt läggs upp i Planima, där ni själva kan arbeta vidare med den om så önskas. Där är det enkelt att redigera, lägga till och ta bort samt analysera ekonomiska aspekter. Det är även möjligt att exportera planen till Excel eller PDF om så önskas.



Presentation - Byggkonsulten som ansvarar för er plan kommer 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.



Planen startar 2017-01-01 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.

UPPDATERAD UNDERHÅLLSPLAN

Denna underhållsplan är en uppdaterad version av en underhållsplan som togs fram ursprungligen 2014-04-30. Efter dess har uppdateringar utförts vid följande tillfällen:

- 2017-05-22

Vid uppdateringen har en förnyad avstämning med kunden gjorts och därefter har berörda delar av fastigheten besiktigats på nytt. Följande centrala delar av underhållsplanen har uppdaterats:

- Del 2 - Underhållsplan
 - Underhållsåtgärder och kostnader per år
 - Underhållsåtgärder och kostnader per kategori
 - Ekonomisk analys

Dessa delar finns även tillgängliga för kontinuerlig redigering i webbapplikationen Planima. Övriga delar i detta dokument kvarstår från den ursprungliga planen eller har tagits bort i de fall de blivit inaktuella sedan förra uppdateringen. Om en uppdatering av även dessa delar önskas, kontakta er kundansvarige!



DEL 1 - GUIDE

I detta kapitel beskrivs fastighetens olika delar och deras underhållsbehov. Syftet är att ge alla läsare, oavsett kunskap inom underhåll, en tydlig bild av hur fastigheten mår och vad som behöver göras framöver. Kapitlet ger en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som finns i Del 2 - Underhållsplan.

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Salongen 11		
Adress	Sundspromenaden 15, Malmö		
Byggår	2001		
Antal lägenheter	14 st	Total boarea (BOA)	1 621 m ²
Antal lokaler	0 st	Total lokalyta (LOA)	0 m ²



KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett bostadshus med garage i källaren och en komplementbyggnad som används som föreningslokal och övernattningslägenhet. Markytorna och soprum förvaltas av en samfällighet

Grund	Pålning
Stomme	Betong
Fasader	Tegel
Tak	Takpapp och bandtäckt plåt på vissa delar
Ventilation	Mekanisk frånluft (F) Bostäder Mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning (FTX) Garage
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av gjutjärn. Varm- och kallvattenledningar av koppar.
El	Egna elmätare för lägenheter.

ARKITEKTUR

Ett oerhört spännande hus med stort nytänkande och oslagbart läge. Längs med Västra Hamnens yttersta promenadstråk kan de boende sitta på sina stora balkonger och blicka ut över det böljande blå. Med kvalitativa materialval såsom den vackra tegelfasaden och stora fönster har man skapat ett hus som säkerligen väcker avundsjuka hos många av de förbipasserande. För att många generationer ska kunna njuta av fastigheten bör det goda skicket givetvis bevaras.

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	Arkitektmagasinet AB
----------	----------------------

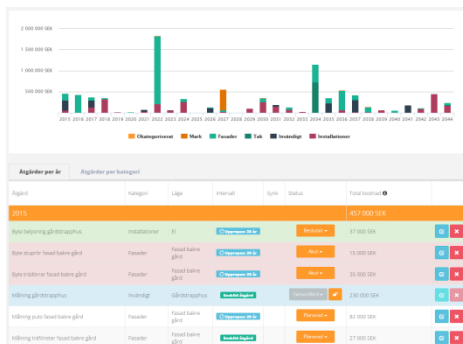


DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

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



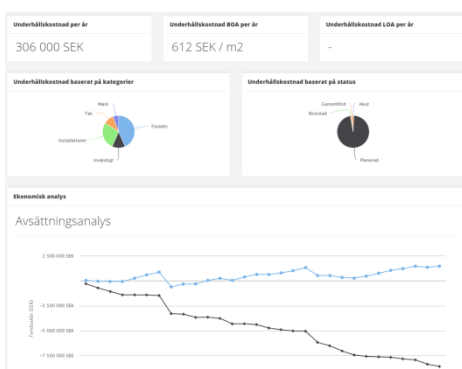
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	År	Antal	Enhet	Kostnad per enhet	Total kostnad
Fasad balkong gård	2012	29	m	10 000 SEK	290 000 SEK
	2015	33	m	400 SEK	13 200 SEK
	2016	33	m	400 SEK	13 200 SEK
	2017	33	m	400 SEK	13 200 SEK
Fasad övrig gata	2012	9	m	10 000 SEK	90 000 SEK
	2014	9	m	9 000 SEK	81 000 SEK
	2017	25	m	300 SEK	7 500 SEK
	2014	9	m	800 SEK	7 200 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 gott skick. Genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och en ekonomisk fördelaktig förvaltning säkerställas.

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.



Valentina Perica





Underhållsplan

År 2017 till 2046

Brf Vitruvius

Salongen 11

Datum för utskrift: 2017-05-31

SUSTEND

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	19
Åtgärdshistorik	25
Ekonomisk Analys	27

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan Brf Vitruvius
Startår	2017
Slutår	2046
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräknning av kostnader (%)	2.0%

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Salongen 11

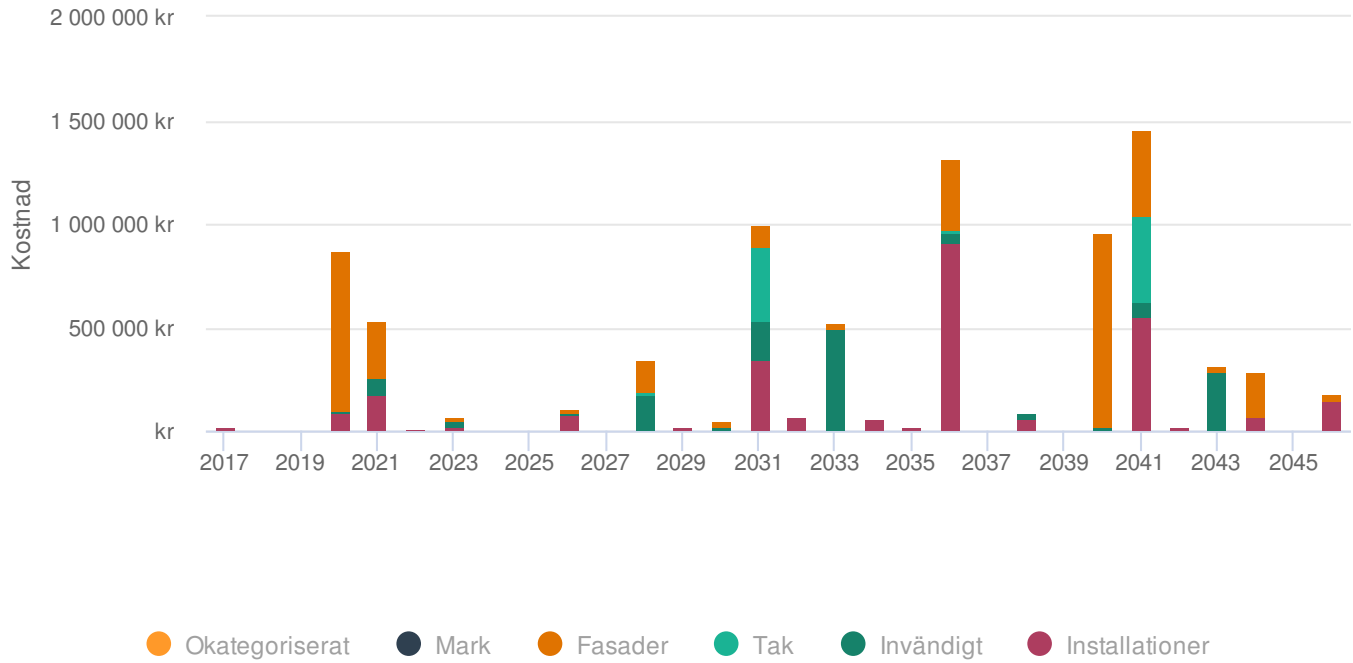


Adress	Sundspromenaden 15 211 16 Malmö
Fastighetstyp	Fastighetstyp 3 - Hyreshusenhet
Boarea (BOA)	1621 m ²
Lokalarea (LOA)	0 m ²
Byggår	2001

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2017

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5	Installationer	Ventilation	Upprepas: 3 år	Beslutad	15 000 kr
					15 000 kr

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte trädetaljer	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	43 000 kr
Målning balkongplattor undersida	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	126 000 kr
Målning balkongräcken av smide	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	137 000 kr
Målning ståddörr tak	Tak	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	3 000 kr
Mätning kloridhalt garage	Invändigt	Garage	Upprepas: 10 år	Planerad	15 000 kr
Mätning kloridhalt och karbonatisering balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 10 år	Planerad	15 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll FF1,2,3,4	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	24 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	16 000 kr
Översyn tegelfasad	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 10 år	Planerad	14 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 14 år	Planerad	44 000 kr
Ställning vid fasadarbete	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	431 000 kr
					868 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte autom. Dörrstängare trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 20 år	Planerad	9 000 kr
Byte blandare WC föreningslokal	Invändigt	Wc i föreningslokal	Upprepas: 20 år	Planerad	6 000 kr
Byte frånluftfläktar tak	Installationer	Ventilation	Upprepas: 20 år	Planerad	43 000 kr
Byte frånluftfläktar UC och elrum	Installationer	Ventilation	Upprepas: 20 år	Planerad	17 000 kr
Byte styrning värmesystem	Installationer	Undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	29 000 kr
Byte termostater	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	65 000 kr
Dammbindning golv elrum	Invändigt	Elrum	Upprepas: 10 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv UC	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 10 år	Planerad	2 000 kr
Injustering värmesystem	Installationer	Värme	Upprepas: 20 år	Planerad	20 000 kr
Komplettering svällist med drevremsa o. mjukfog fönster	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 20 år	Planerad	263 000 kr
Målning väggar elrum	Invändigt	Elrum	Upprepas: 15 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar o. tak föreningslokal	Invändigt	Föreningslokal	Upprepas: 15 år	Planerad	24 000 kr
Målning väggar o. tak WC föreningslokal	Invändigt	Wc i föreningslokal	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Målning väggar UC	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	6 000 kr
Slipning o. lackning ekparkett föreningslokal	Invändigt	Föreningslokal	Upprepas: 10 år	Planerad	28 000 kr
Slipning o. lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 5 år	Planerad	12 000 kr
Slipning o. lackning entréparti trä föreningslokal	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 5 år	Planerad	6 000 kr

537 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepas: 10 år	Planerad	14 000 kr

14 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Impregnering tegel översta våning	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 10 år	Planerad	23 000 kr
Målning entréplan trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 10 år	Planerad	29 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	17 000 kr
					69 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte blandare UC	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 25 år	Planerad	3 000 kr
Byte diskmaskin kök föreningslokal	Invändigt	Föreningslokal	Upprepas: 25 år	Planerad	7 000 kr
Byte porttelefon	Installationer	Tele	Upprepas: 25 år	Planerad	29 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll FF1,2,3,4	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	27 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	18 000 kr
Slipning o. lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	13 000 kr
Slipning o. lackning entréparti trä föreningslokal	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	7 000 kr
					105 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning balkongräcken av smide	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	160 000 kr
Målning ståldörr tak	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 15 år	Planerad	180 000 kr
					343 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	19 000 kr
					19 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Mätning kloridhalt garage	Invändigt	Garage	Upprepad: 10 år	Planerad	18 000 kr
Mätning kloridhalt och karbonatisering balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 10 år	Planerad	18 000 kr
Översyn tegelfasad	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 10 år	Planerad	18 000 kr
					54 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte akutexplattor föreningslokal	Invändigt	Föreningslokal	Upprepas: 30 år	Planerad	25 000 kr
Byte akutexplattor tak trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 30 år	Planerad	17 000 kr
Byte belysning till LED elrum	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysning till LED föreningslokal	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	17 000 kr
Byte belysning till LED garage	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	63 000 kr
Byte belysning till LED trapphus	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	104 000 kr
Byte belysning till LED undercentral	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysning till LED WC	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	17 000 kr
Byte fasadbelysning till LED föreningslokal	Installationer	El	Upprepas: 10 år	Planerad	12 000 kr
Byte garageport föreningslokal	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	22 000 kr
Byte hänggränna föreningslokal	Tak	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	10 000 kr
Byte lådränna	Tak	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	70 000 kr
Byte motoriserade reglerventiler	Installationer	Undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	23 000 kr
Byte postbox trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 30 år	Planerad	29 000 kr
Byte pump värmecirkulation	Installationer	Undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	39 000 kr
Byte ståldörr tak	Tak	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	23 000 kr
Byte ställdon Siemens värmesystem	Installationer	Undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	19 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	61 000 kr
Byte stuprör föreningslokal	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte takpapp	Tak	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	259 000 kr
Byte tryckknappar hiss	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	14 000 kr
Byte VVC-pump	Installationer	Undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	29 000 kr
Dammbindning golv elrum	Invändigt	Elrum	Upprepad: 10 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv UC	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 10 år	Planerad	2 000 kr
Slipning o. lackning ekparkett föreningslokal	Invändigt	Föreningslokal	Upprepad: 10 år	Planerad	34 000 kr
Slipning o. lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	15 000 kr
Slipning o. lackning entréparti trä föreningslokal	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	7 000 kr

Slipning terazzo trappsteg trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 30 år	Planerad	69 000 kr
Slipning terazzo vilplan trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 30 år	Planerad	10 000 kr
					1 004 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepas: 10 år	Planerad	18 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll FF1,2,3,4	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	31 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5	Installationer	Ventilation	Upprepas: 3 år	Planerad	21 000 kr
					69 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte isolerskivor tak elrum	Invändigt	Elrum	Upprepas: 30 år	Planerad	4 000 kr
Byte isolerskivor tak garage	Invändigt	Garage	Upprepas: 30 år	Planerad	299 000 kr
Byte isolerskivor tak UC	Invändigt	Undercentral	Upprepas: 30 år	Planerad	7 000 kr
Impregnering tegel översta våning	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 10 år	Planerad	28 000 kr
Målning entréplan trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepas: 10 år	Planerad	35 000 kr
Målning väggar garage	Invändigt	Garage	Upprepas: 20 år	Planerad	150 000 kr
					523 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 14 år	Planerad	58 000 kr
					58 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	22 000 kr
					22 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte apparatstall hiss	Installationer	Hiss	Upprepas: 35 år	Planerad	259 000 kr
Byte handfat WC föreningslokal	Invändigt	Wc i föreningslokal	Upprepas: 35 år	Planerad	5 000 kr
Byte hängrännor på balkong	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 30 år	Planerad	138 000 kr
Byte hissmaskin	Installationer	Hiss	Upprepas: 35 år	Planerad	345 000 kr
Byte korginredning hiss	Installationer	Hiss	Upprepas: 35 år	Planerad	43 000 kr
Byte solfångare	Installationer	Värme	Upprepas: 35 år	Planerad	262 000 kr
Byte WC-stol WC föreningslokal	Invändigt	Wc i föreningslokal	Upprepas: 35 år	Planerad	6 000 kr
Målning balkongräcken av smide	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	187 000 kr
Målning ståldörr tak	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar elrum	Invändigt	Elrum	Upprepad: 15 år	Planerad	4 000 kr
Målning väggar o. tak föreningslokal	Invändigt	Föreningslokal	Upprepad: 15 år	Planerad	33 000 kr
Målning väggar UC	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	8 000 kr
Slipning o. lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	16 000 kr
Slipning o. lackning entréparti trä föreningslokal	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	8 000 kr
					1 318 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte pentry kök föreningslokal	Invändigt	Föreningslokal	Upprepas: 25 år	Planerad	29 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll FF1,2,3,4	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	35 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	23 000 kr

87 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte trädetaljer	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 20 år	Planerad	64 000 kr
Målning balkongplattor undersida	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 20 år	Planerad	187 000 kr
Mätning kloridhalt garage	Invändigt	Garage	Upprepad: 10 år	Planerad	22 000 kr
Mätning kloridhalt och karbonatisering balkonger	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 10 år	Planerad	22 000 kr
Översyn tegelfasad	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 10 år	Planerad	21 000 kr
Ställning vid fasadarbete	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 20 år	Planerad	641 000 kr

958 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte autom. Dörrstängare trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 20 år	Planerad	13 000 kr
Byte bandtäckt plåt tak	Tak	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	40 000 kr
Byte bandtäckt plåt tak föreningslokal	Tak	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	362 000 kr
Byte belysning till LED elrum	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning till LED föreningslokal	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	21 000 kr
Byte belysning till LED garage	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	77 000 kr
Byte belysning till LED trapphus	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	126 000 kr
Byte belysning till LED undercentral	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Byte belysning till LED WC	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	4 000 kr
Byte blandare WC föreningslokal	Invändigt	Wc i föreningslokal	Upprepad: 20 år	Planerad	9 000 kr
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	21 000 kr
Byte fasadbelysning till LED föreningslokal	Installationer	El	Upprepad: 10 år	Planerad	14 000 kr
Byte frånluftfläktar tak	Installationer	Ventilation	Upprepad: 20 år	Planerad	64 000 kr
Byte frånluftfläktar UC och elrum	Installationer	Ventilation	Upprepad: 20 år	Planerad	26 000 kr
Byte styrning värmesystem	Installationer	Undercentral	Upprepad: 20 år	Planerad	43 000 kr
Byte takfotsräcke föreningslokal	Tak	Bostadshus	Upprepas: 40 år	Planerad	10 000 kr
Byte termostater	Installationer	Värme	Upprepad: 20 år	Planerad	96 000 kr
Dammbindning golv elrum	Invändigt	Elrum	Upprepad: 10 år	Planerad	1 000 kr
Dammbindning golv UC	Invändigt	Undercentral	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
Injustering värmesystem	Installationer	Värme	Upprepad: 20 år	Planerad	30 000 kr
Komplettering svällist med drevremsa o. mjukfog fönster	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 20 år	Planerad	391 000 kr
Målning väggar o. tak WC föreningslokal	Invändigt	Wc i föreningslokal	Upprepad: 20 år	Planerad	4 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	25 000 kr
Slipning o. lackning ekparkett föreningslokal	Invändigt	Föreningslokal	Upprepad: 10 år	Planerad	42 000 kr
Slipning o. lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	18 000 kr
Slipning o. lackning entréparti trä föreningslokal	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 5 år	Planerad	9 000 kr

1 455 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme	Upprepad: 10 år	Planerad	21 000 kr
					21 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Impregnering tegel översta våning	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 10 år	Planerad	34 000 kr
Målning entréplan trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 10 år	Planerad	43 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	Upprepad: 15 år	Planerad	242 000 kr
					319 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning balkongräcken av smide	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	220 000 kr
Målning ståldörr tak	Tak	Bostadshus	Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll FF1,2,3,4	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	39 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5	Installationer	Ventilation	Upprepad: 3 år	Planerad	26 000 kr
					290 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte motoriserade reglerventiler	Installationer	Undercentral	🔄 Upprepad: 15 år	Planerad	31 000 kr
Byte pump värmecirkulation	Installationer	Undercentral	🔄 Upprepad: 15 år	Planerad	52 000 kr
Byte ställdon Siemens värmesystem	Installationer	Undercentral	🔄 Upprepad: 15 år	Planerad	26 000 kr
Byte VVC-pump	Installationer	Undercentral	🔄 Upprepad: 15 år	Planerad	39 000 kr
Slipning o. lackning entréparti	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	20 000 kr
Slipning o. lackning entréparti trä föreningslokal	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 kr
					178 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus							
Byte garageport föreningslokal	2031	30		5	m2	3 000 kr	22 000 kr
Byte hängrännor på balkong	2036	30		120	m1	800 kr	138 000 kr
Byte stuprör	2031	30		85	m1	500 kr	61 000 kr
Byte stuprör föreningslokal	2031	30		5	m1	500 kr	4 000 kr
Byte trädetaljer	2020	20		1	omg	30 000 kr	43 000 kr
Impregnering tegel översta våning	2023	10		80	m2	200 kr	23 000 kr
Komplettering svällist med drevremsa o. mjukfog fönster	2021	20		610	m1	300 kr	263 000 kr
Målning balkongplattor undersida	2020	20		175	m2	500 kr	126 000 kr
Målning balkongräcken av smide	2020	8	2012	190	m1	500 kr	137 000 kr
Mätning kloridhalt och karbonatisering balkonger	2020	10		1	st	10 000 kr	15 000 kr
Översyn tegelfasad	2020	10		1	st	10 000 kr	14 000 kr
Slipning o. lackning entréparti	2021	5	2016	2	st	4 000 kr	12 000 kr
Slipning o. lackning entréparti trä föreningslokal	2021	5	2016	1	st	4 000 kr	6 000 kr
Ställning vid fasadarbete	2020	20		1500	m2	200 kr	431 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El							
Byte belysning till LED elrum	2031	10		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Byte belysning till LED föreningslokal	2031	10		6	st	2 000 kr	17 000 kr
Byte belysning till LED garage	2031	10		22	st	2 000 kr	63 000 kr
Byte belysning till LED trapphus	2031	10		36	st	2 000 kr	104 000 kr
Byte belysning till LED undercentral	2031	10		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Byte belysning till LED WC	2031	10		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Byte fasadbelysning till LED	2031	10		6	st	2 000 kr	17 000 kr
Byte fasadbelysning till LED föreningslokal	2031	10		4	st	2 000 kr	12 000 kr
Hiss							
Byte apparatställ hiss	2036	35		1	st	180 000 kr	259 000 kr
Byte hissmaskin	2036	35		1	st	240 000 kr	345 000 kr
Byte korginredning hiss	2036	35		1	st	30 000 kr	43 000 kr
Byte tryckknappar hiss	2031	30		5	st	2 000 kr	14 000 kr
Tele							
Byte porttelefon	2026	25		1	st	20 000 kr	29 000 kr
Undercentral							
Byte motoriserade reglerventiler	2031	15	2016	2	st	6 000 kr	23 000 kr
Byte pump värmecirkulation	2031	15	2016	1	st	20 000 kr	39 000 kr
Byte ställdon Siemens värmesystem	2031	15	2016	2	st	5 000 kr	19 000 kr
Byte styrning värmesystem	2021	20		1	st	20 000 kr	29 000 kr
Byte VVC-pump	2031	15	2016	1	st	15 000 kr	29 000 kr
Värme							
Byte solfångare	2036	35		52	m2	3 500 kr	262 000 kr
Byte termostater	2021	20		90	st	500 kr	65 000 kr
Energideklaration	2022	10	2012	1	st	10 000 kr	14 000 kr
Injustering värmesystem	2021	20		14	lgh	1 000 kr	20 000 kr
Ventilation							
Byte frånluftfläktar tak	2021	20		3	st	10 000 kr	43 000 kr

Byte frånluftfläktar UC och elrum	2021	20		2	st	6 000 kr	17 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll FF1,2,3,4	2020	6	2014	1	st	15 000 kr	24 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5	2017	3	2014	1	st	10 000 kr	15 000 kr
Rensning ventilationskanaler	2020	14		18	lgh	1 500 kr	44 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Elrum							
Byte isolerskivor tak elrum	2033	30		7	m2	400 kr	4 000 kr
Dammbindning golv elrum	2021	10		7	m2	100 kr	1 000 kr
Målning väggar elrum	2021	15		7	m2	300 kr	3 000 kr
Föreningslokal							
Byte akutexplattor föreningslokal	2031	30		43	m2	400 kr	25 000 kr
Byte diskmaskin kök föreningslokal	2026	25		1	st	5 000 kr	7 000 kr
Byte pentry kök föreningslokal	2038	25	2013	1	st	20 000 kr	29 000 kr
Målning väggar o. tak föreningslokal	2021	15		54	m2	300 kr	24 000 kr
Slipning o. lackning ekparkett föreningslokal	2021	10		47	m2	400 kr	28 000 kr
Garage							
Byte isolerskivor tak garage	2033	30		520	m2	400 kr	299 000 kr
Målning väggar garage	2033	20	2013	520	m2	200 kr	150 000 kr
Mätning kloridhalt garage	2020	10		1	st	10 000 kr	15 000 kr
Trapphus							
Byte akutexplattor tak trapphus	2031	30		30	m2	400 kr	17 000 kr
Byte autom. Dörrstängare trapphus	2021	20		1	st	6 000 kr	9 000 kr
Byte postbox trapphus	2031	30		1	st	20 000 kr	29 000 kr
Målning entréplan trapphus	2023	10	2013	1	plan	20 000 kr	29 000 kr
Målning trapphus	2028	15	2013	5	plan	25 000 kr	180 000 kr
Slipning terazzo trappsteg trapphus	2031	30		80	st	600 kr	69 000 kr
Slipning terazzo vilplan trapphus	2031	30		20	m2	350 kr	10 000 kr
Undercentral							
Byte blandare UC	2026	25		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Byte isolerskivor tak UC	2033	30		13	m2	400 kr	7 000 kr
Dammbindning golv UC	2021	10		13	m2	100 kr	2 000 kr
Målning väggar UC	2021	15		13	m2	300 kr	6 000 kr
Wc i föreningslokal							
Byte blandare WC föreningslokal	2021	20		2	st	2 000 kr	6 000 kr

Byte handfat WC föreningslokal	2036	35	1	st	3 500 kr	5 000 kr
Byte WC-stol WC föreningslokal	2036	35	1	st	4 000 kr	6 000 kr
Målning väggar o. tak WC föreningslokal	2021	20	1	st	2 000 kr	3 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus							
Byte bandtäckt plåt tak	2041	40		14	m2	2 000 kr	40 000 kr
Byte bandtäckt plåt tak föreningslokal	2041	40		126	m2	2 000 kr	362 000 kr
Byte hängränna föreningslokal	2031	30		14	m1	500 kr	10 000 kr
Byte lådränna	2031	30		70	m1	700 kr	70 000 kr
Byte ståldörr tak	2031	30		2	st	8 000 kr	23 000 kr
Byte takfotsräcke föreningslokal	2041	40		14	m1	500 kr	10 000 kr
Byte takpapp	2031	30		400	m2	450 kr	259 000 kr
Målning ståldörr tak	2020	8		2	st	1 000 kr	3 000 kr

Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder som markerats som genomförda och sparats i fastighetens åtgärdshistorik.

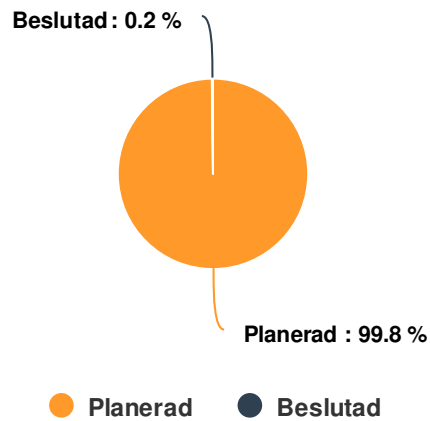
År	Namn	Budgeterad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
2016	Byte motoriserade reglerventiler Kategori: Installationer Läge: Undercentral	17 000 kr Inkl. moms		
2016	Byte motoriserade reglerventiler Kategori: Installationer Läge: Undercentral	17 000 kr Inkl. moms		
2016	Byte pump värmecirkulation Kategori: Installationer Läge: Undercentral	29 000 kr Inkl. moms		
2016	Byte pump värmecirkulation Kategori: Installationer Läge: Undercentral	29 000 kr Inkl. moms		
2016	Byte ställdon Siemens värmesystem Kategori: Installationer Läge: Undercentral	14 000 kr Inkl. moms		
2016	Byte ställdon Siemens värmesystem Kategori: Installationer Läge: Undercentral	14 000 kr Inkl. moms		
2016	Byte VVC-pump Kategori: Installationer Läge: Undercentral	22 000 kr Inkl. moms		
2016	Byte VVC-pump Kategori: Installationer Läge: Undercentral	22 000 kr Inkl. moms		
2016	Slipning o. lackning entréparti Kategori: Fasader	12 000 kr Inkl. moms		
2016	Slipning o. lackning entréparti trä föreningslokal Kategori: Fasader	6 000 kr Inkl. moms		
2014	X Obligatorisk ventilationskontroll FF1,2,3,4 Kategori: Installationer Läge: Ventilation	22 000 kr Inkl. moms		
2014	X Obligatorisk ventilationskontroll TF1,FF5 Kategori: Installationer Läge: Ventilation	14 000 kr Inkl. moms		

Ekonomisk Analys

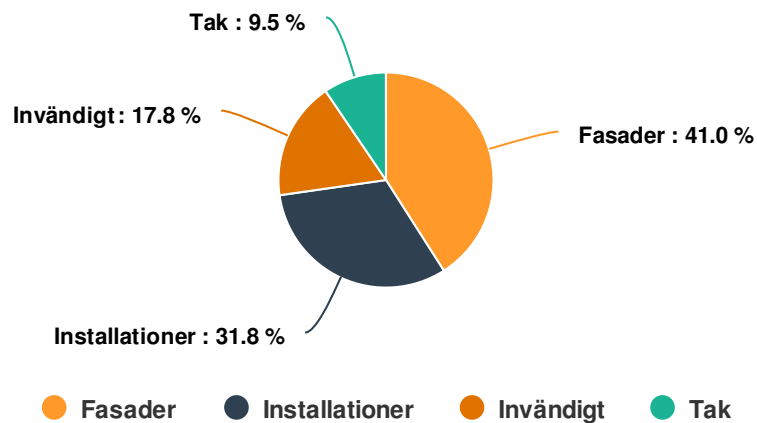
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	277 528 kr
Underhållskostnad BOA per år	171 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	-
Underhållskostnad baserat på status	Inkl (25%)

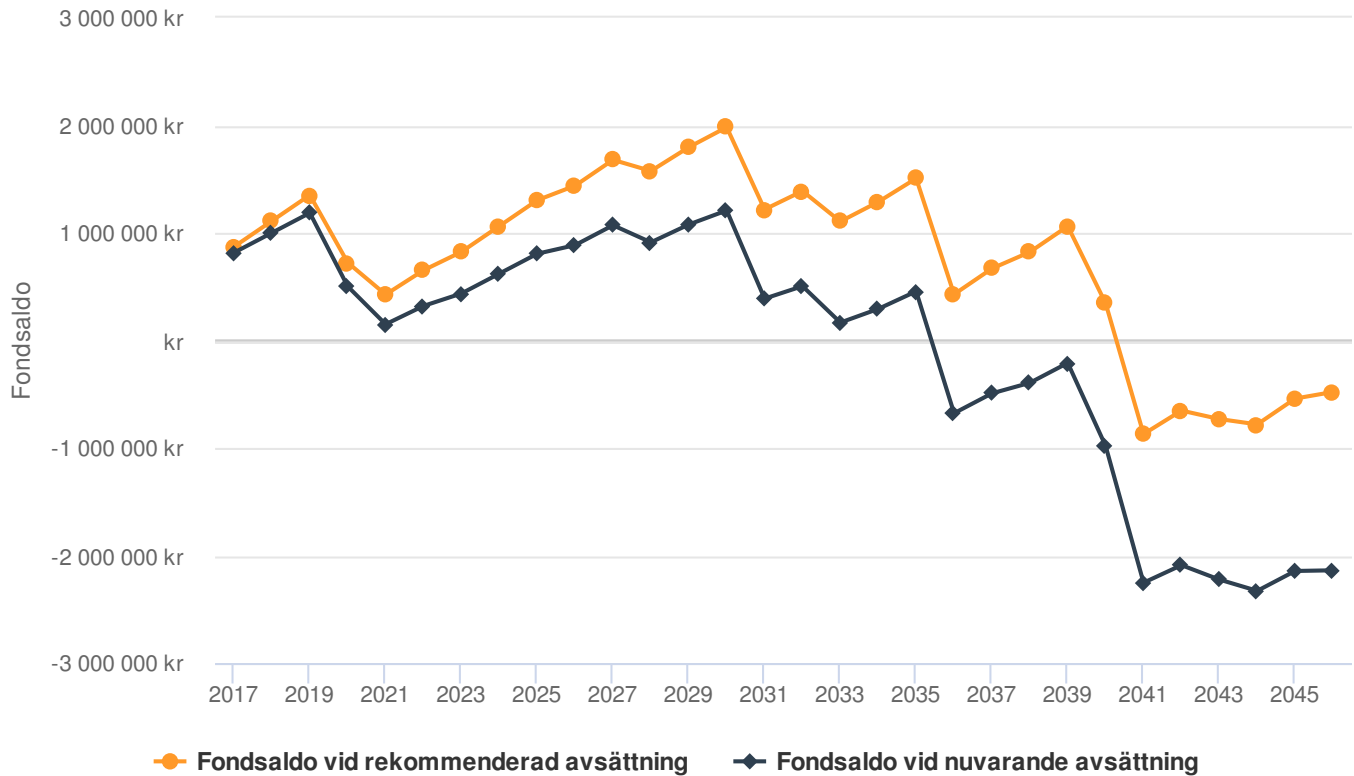
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	114 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	148 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	240 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	184 723 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	646 164 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