



Brf Långbrodal Älvsjö

2015-08-13

www.sustend.se
© Sustend AB 2015

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 Byggledning](#).

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!

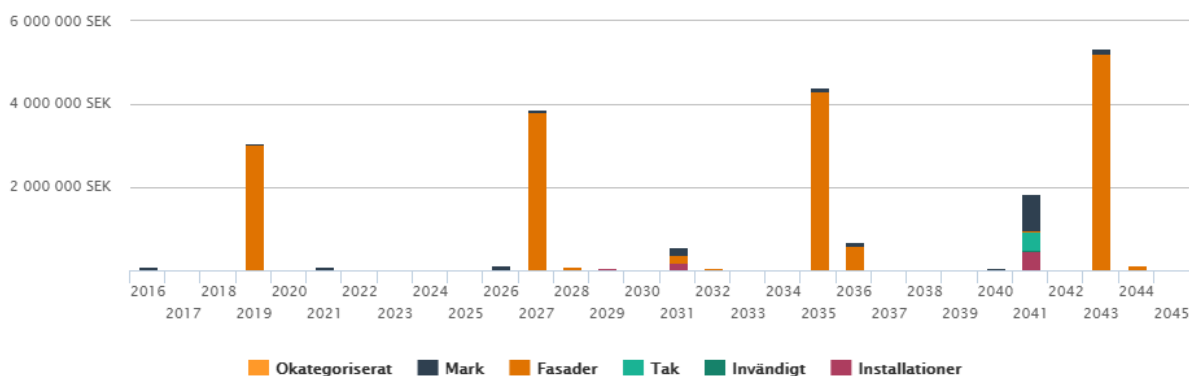
NUVARANDE STATUS



Fastigheterna är i gott skick. Husen är välbyggda med bra materialval sett ur ett underhållsperspektiv. Målning av träpanelen är den enskilt största återkommande underhållskostnaden som det gäller att ta höjd för i god tid.

- **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

2016	-
2017	-
2018	-
2019	Målning fasader

Akuta åtgärder

Inga.

EKONOMI

Snittkostnad underhåll

154 kr/m²/år

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 620 000 kr/år

Nuvarande: 89 640 kr/år



INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPANERING?	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPANERA?	4
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPAN	5
DEL 1 - GUIDE	7
INFORMATION OM FASTIGHETEN	7
HISTORIK	9
BESIKTNINGSRAPPORT	10
EKONOMISK ANALYS	25
DEL 2 - UNDERHÅLLSPAN	27
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR	27
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI	27
EKONOMISK ANALYS	27
SLUTSATS	28



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 - UNDERHÅLLSPAN

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

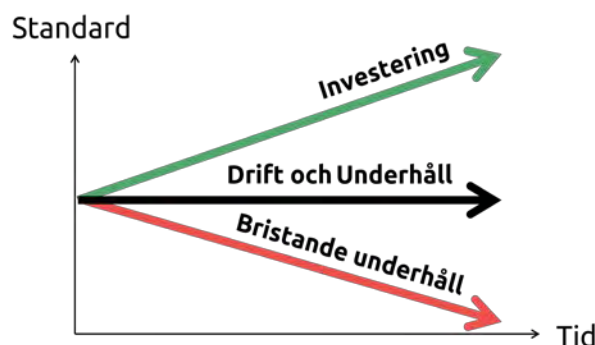


INTRODUKTION

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 byggs, och bör sträcka sig över en lång tidsperiod.



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!



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. Planen och övriga filer vi tar fram under processen, såsom foton och ritningar, laddas även upp i Fastighetsarkivet. Detta är en kostnadsfri tjänst för våra kunder där ni kan lagra era fastighetsrelaterade filer.



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 augusti månad 2015. Planen startar 2016-01-01 och 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.

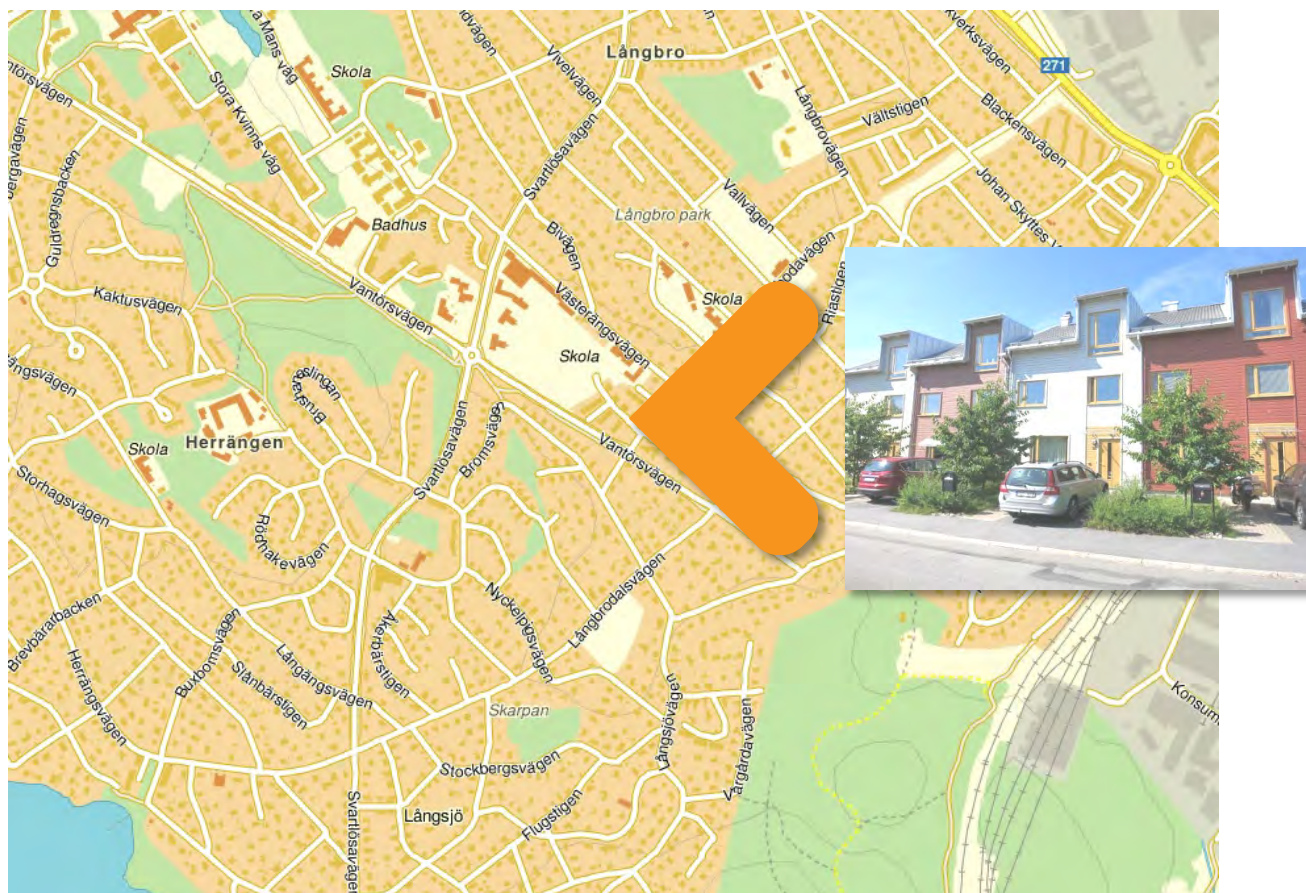
Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från prisdatabaser, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer. Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för det faktiska genomförandet blir den 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



Fastighetsbeteckning	Akvariet 9 och Bergtungan 1		
Adress	Blåoxgränd 1-14, Linbodavägen 1-16, 88-94, Linbodagränd 3-13		
Byggår	2011		
Antal lägenheter	34 st	Total boarea (BOA)	4 482 m ²
Antal lokaler	0 st	Total lokalarea (LOA)	0 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheterna består utav nio huskroppar varav fem är radhus och fyra är parhus. Till fastigheterna tillhör även omringliggande markanläggning.

Grund	Betongplatta på mark.
Stomme	Trä.
Fasader	Trä.
Tak	Betongpannor. Papp.
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning.
Värme	Vattenburen frånluftsvärmepump.
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast. Varm- och kallvattenledningar av PEX-rör och koppar.
El	Egna elmätare för lägenheter.

ARKITEKTUR

Husens utformning ger ett funktionellt och varierat intryck. Arkitekturen är lekfull både med avseende på form och färgsättning, och ger bostadsområdet en unik prägel.

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	Brunnberg & Forshed
----------	---------------------



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
2013	Målning skärmar vid uteplatser.
2013	Komplettering snörasskydd.

BESIKTNINGSRAPPORT

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

MARK



Fastighetens markanläggning är en mycket viktig del av helheten, men dock ofta nedprioriterad till förmån för byggnaderna. Här ska människor och varor kunna transporteras säkert till och från huset och erbjuda en trivsamt miljö för dem som vill njuta av den friska luften.

MARKYTOR

Sett ur underhållsynpunkt utgörs föreningens åtagande av de allmänna ytorna bestående av grusgångar, parkeringsplatser, grönytor med mera. Skötselmässigt står respektive boende för trädgårdstäpporna vid respektive lägenhet.



Asfalten är i fint skick. En trettioårig livslängd kan förutsättas.



Linjemålningen mellan P-platserna är målade med riktig linjemassa. Den klarar sig i femton år innan den är dags att förnya.



Parkeringsplatserna omgärdas av avbärrarbalkar av trä. Här kan en oljning av planken vart tredje år höja intrycket av ett välhålllet område. En minimal insats.



Grusgångarna behöver utöver löpande insatser i form av ogrässkyffling, en pågrusning med mera material vart fjärde år.

UTRUSTNING



Skärmarna mellan lägenheternas uteplatser är målade med slamfärg (Falu rödfärg, här i svart utförande). Detta gjordes om för två år sedan. Inte så förvånande eftersom färgtypen har en kort livslängd. Speciellt i början innan man hunnit mätta virket.



Postlådorna är en detalj som föreningen gärna vill ha enhetlig. En livslängd på tjugo år förutsättes.





Smidesgrindarna till områdets grusgångar kommer att behöva målas framgent. Första tillfället bedöms till år 2019.



Föreningens motorvärmare bedöms ha en livslängd om tjugo år, varefter de byts.

KRINGBYGGNADER



Föreningens byggnader, utöver bostadshusen, består av återvinningshus, carportar, lägenhetsförråd och sopskåp. Fasaderna är klädda med målad träpanel. Skicket är fint. Om fyra år är det dags för första ommålningen. Då har det gått åtta år sedan de målades första gången. Slitaget mellan de olika väderstrecken är olika, men merarbetet och påfrestningen av att dela upp ett målningsprojekt i olika fasadsidor och år är så betydande att det inte går att rymma i en normal förvaltning. Det innebär ju efter några år att man har målningsprojekt på gång i sitt område mer eller mindre jämt. Något som de boende definitivt inte accepterar.



Därför är målningsintervallet på åtta år främst dimensionerat efter de mest utsatta sidorna, så att träpanelen där inte förstörs.



Taken på kringbyggnaderna är låglutande och täckta med papp. Så mycket papp är det nu inte, rättare sagt inget alls, eftersom dagens takpapp består av bärande glasfiberväv och olika skikt av bitumenprodukter och stenkross på ytan. Benämningen papp hänger dock fortfarande med, vilket nästan är lite synd eftersom namnet inte ger ett så beständigt och bra intryck av materialet som det faktiskt är. Runt trettio år kan nämligen förflyta i ur och skur och brännande sol innan materialet ger upp och behöver bytas.

BELYSNING



Stolpbelysningarna är i fint skick. Armaturerna beräknas ha en livslängd på tjugo år innan byte är aktuellt. Då byter man förslagsvis till LED-armaturer, om inte annan ännu mer energieffektiv teknik sett dagens ljus då. Redan nu kan en LED-armatur producera ljus för mindre än en fjärdedel av energiåtgången hos tidigare tekniker och kosta mindre i inköp.

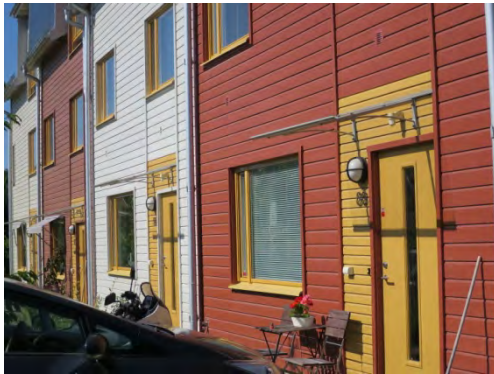
Stolparna är vackert lackerade i en grön kulör. Trevligt. Man får dock räkna med att de någon gång behöver målas om. Det dröjer dock ett tag tills dess. Vi har förutsatt år 2027 i planen. Efter det behöver de dock målas ånyo vart åttonde år.



FASADER

Denna del av byggnadens skal är ofta det första man möter och det som ger fastigheten mycket av sin karaktär och själ. En välmående fasad skyddar mot väder och vind och ser till att huset håller sig varmt, tyst och torrt.

FASADMATERIAL



Fasaderna består av målad träpanel. Skicket är fint. Om fyra år är det dags för målning igen. Räkna med ett målningsintervall på åtta år om man vill undvika rötskador och förkortad livslängd på fasadpanelen.

TAKFOT



Även takfoten med sina synliga takstolstassar behöver målas. Något som med fördel görs samtidigt med övrig fasadpanel, det vill säga vart åttonde år.

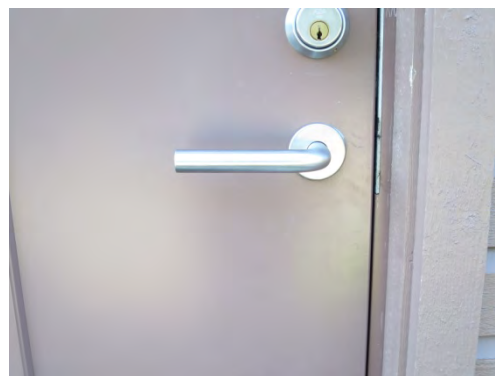


SOCKEL



Sockeln består av en obehandlad cementfiberskiva. Denna har inget underhållsbehov så länge den får slippa kraftig mekanisk påverkan, vilket den bedöms göra i detta fall.

DÖRRAR



Ytterdörrarna är i fint skick. De består av trä med yta av målad board. Målas samtidigt med fasadpanelen för att hålla sin fräschör även framledes.

FÖNSTER



Fönstren är i fint skick. De är förnämligt konstruerade med ytterprofiler av aluminium som skyddar hela träkonstruktionen. Resultatet blir ett fönster med mycket lågt underhållsbehov.



Under de trettio närmaste åren noteras bara byte av tätningslister och justering, in som underhållsåtgärder. Aluminiumprofilerna är dessutom pulverlackerade vilket är en väldigt motståndskraftig form av målning. En liten reservation kanske för de starka kulörerna som valts, vilka kan komma att blekas mer eller mindre med åren. Om blekningen blir stor kan en målning komma att krävas. Det är dock lite svårt att sia om nu. I nuläget tror vi kulören står sig.

PLÅT



All plåt utom fönsterblecken består av aluzink. Ett material som har en suverän motståndskraft mot rost. Livslängden blir 40 år minst. Under den tiden behöver inga underhållsåtgärder ske. Suveränt!

Vad gäller fönsterblecken är målning inlagd samtidigt med fasadpanelen med början nästnasta gång det är dags att måla, det vill säga år 2027.

BELYSNING



Belysningen är föredömligt enhetligt utförd med endast en och samma armatur i hela området. Lätt att förvalta. En livslängd på trettio år förutsattes. När de byts ändrar man troligtvis till en LED-armatur som har betydligt lägre energibehov.



ÖVRIGA DETALJER



Entréernas smäckra glastak ger ett ljust och luftigt intryck. Om de bara får vara i fred, bedömer vi att de kan klara sig sexton år innan behov av byte föreligger. De är dock känsliga för snöras, vilket föreningen redan erfarit, då flera har gått sönder av denna anledning.

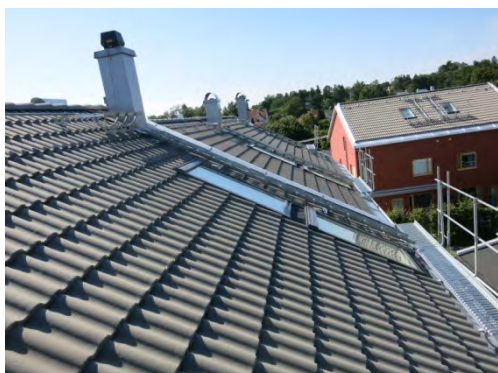


TAK



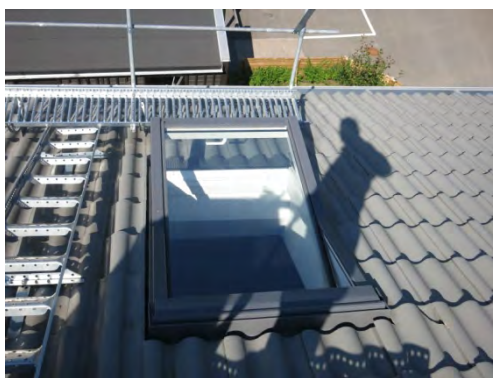
Trots att man inte alltid lägger märke till det så är taket en oerhört viktig del av byggnadens skal, både tekniskt och estetiskt. Taket tar ständigt emot stora mängder nederbörd och dess utformning ska se till att det transporteras bort utan att huset och dess invånare blir blöta.

TAKBELÄGGNINGAR



Taken är av typen sadeltak och beklädda med betongtakpannor. Under dessa finns läkt och underlagspapp. Det som framförallt avgör takets livslängd är pappen, som med tiden blir spröd och börjar spricka upp. En livslängd på 40 år kan förutsättas innan det är dags att lägga om taket.

FÖNSTER, DÖRRAR OCH LUCKOR



Takfönstren har en bedömd livslängd på 30 år innan bytesbehov föreligger.



TAKSÄKERHET



Takbryggor, räcken och snörasskydd är i gott skick. De är varmgalvade och kräver inget planerat underhåll alls under planens 30-åriga tidshorisont. Den dagen då taket läggs om byts taksäkerheten ut.



INVÄNDIGT



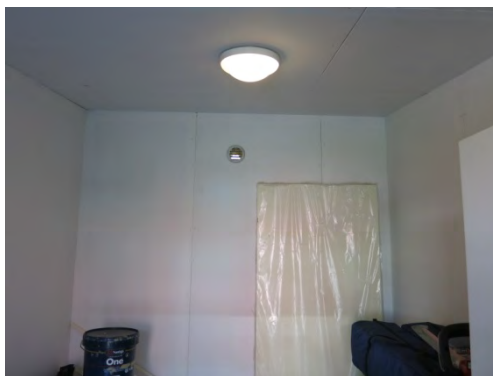
De som bor eller arbetar i fastigheten får förmånen att njuta av dess inre. Här finner man lägenheter, lokaler och ofta en uppsjö av olika utrymmen som inte är lika välbesökta, såsom förråd och vindar. I underhållsplanen ingår dock enbart de allmänna invändiga utrymmena.

GROVSOPRUM



Grovsoprummets väggar är obehandlade och kräver således inget återkommande underhåll. Taket däremot är målat, vart 20:e år är det lämpligt att fräscha till ytan. För golvet föreslås en dammbindning vilket innebär att en färglös vätska påförs golvet som impregnerar betongen något och därmed minskar absorptionsförmågan. Dammbindningen gör golvet lättare att hålla rent samt minskar risken för odörrer. Den återkommer med ett intervall på fem år i planen.

TEKNIKFÖRRÅD



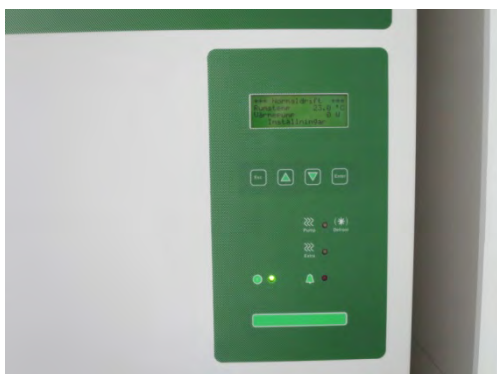
Teknikrummets väggar och tak är målade. Vart 20:e år är det även här lämpligt att måla om dessa ytor. För golven gäller dammbindning, likt grovsoprummet.

INSTALLATIONER



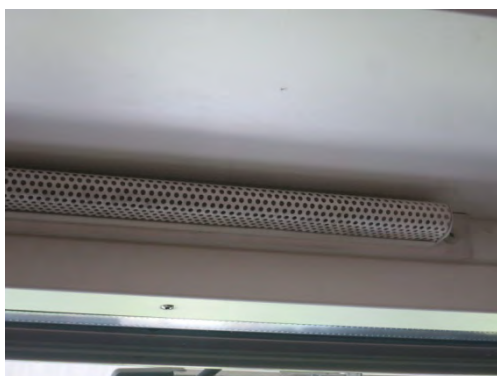
Ofta dolda, men helt avgörande för att huset ska fungera. Huset ska värmas och kylas, el och vatten ska fram och frisk luft ska cirkuleras bland mycket annat. Installationerna är ofta i drift dygnet runt och kräver aktivt förebyggande underhåll eftersom skador eller driftstopp snabbt kan få mycket svåra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

VÄRME



Enligt föreningens stadgar ska värmeanläggningen i varje bostad underhållas av respektive medlem. Vi har därför inte tagit med några underhållsåtgärder för detta i underhållsplanen.

VENTILATION



Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft. Det innebär att luften kommer in i husen via springventiler i fönstren och sugs ut genom frånluftsdon i kök, klädkammare och badrum. Värmen i frånluften tas tillvara genom en värmepump. Ett väl beprövat system.

Vad gäller underhållet av anläggningen är den största kostnaden byte av värmepumpen med sin ingående fläkt. Den utgör dock medlemmens ansvar och ska inte ingå i underhållsplanen enligt föreningens stadgar. I övrigt kommer frånluftskanalerna behöva rensas efter en period av arton år eller tidigare, främst beroende på antalet personer och eventuella husdjur i hushållet.

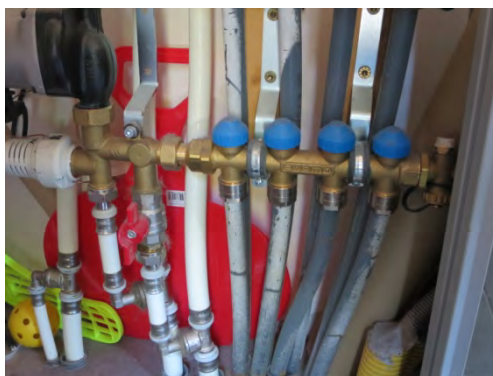


Lagen om obligatorisk ventilationskontroll omfattar inte villor, vilket denna byggnation har klassats som i detta avseende eftersom något OVK-krav inte utfärdats av byggnadsnämnden för objektet.

I och med att eldstäder finns i fastigheten är fastighetsägaren skyldig att ansvara för sotning och brandskyddskontroll. Det går inte att lagmässigt delegera detta ansvar till den boende, fastän braskaminerna är ett tillval som bara finns i hälften av lägenheterna. Därför har dessa åtgärder lagts in i planen. Kostnaden för åtgärderna däremot kan krävas vidare till varje berörd lägenhet.

Vad gäller själva utrustningen, det vill säga braskamin och skorsten, räknas det som ett tillval och därför något som medlemmen själv får byta eller reparera om så krävs framledes.

VATTEN



Vattenledningarna utgörs av så kallade rör i rör av plast, respektive rör av koppar. Båda varianterna har en livslängd som sträcker sig långt bortom planens trettioåriga tidshorisont.

AVLOPP



Avloppssystemet består av plast både vad det gäller ledningar och golvbrunnar. Likt vattenledningarna är detta ett material som i nuläget har en livslängd på minst femtio år och därmed även här bortom planens sträckning framåt.



EL

Elkomponenternas livslängd bedöms vara minst fyrtio år. Möjligen kan komponenter bytas ut tidigare, men då troligtvis snarare av efterfrågan på nyare teknik än att det gamla slitits ut. Därför noteras inga åtgärder i planen ännu.

TELE

Fastigheten har optisk fiber installerad. Ledningarna utgör föreningens egendom, medan centralen och dess komponenter med stor sannolikhet hör till bredbandsleverantören. Vad gäller livslängden för optisk fiber är den oklar eftersom det fortfarande inte finns tillräcklig erfarenhet då det är en ganska ny teknik. Troligtvis är den dock lång. I nuläget förutsättes en livslängd bortom trettio år framåt.

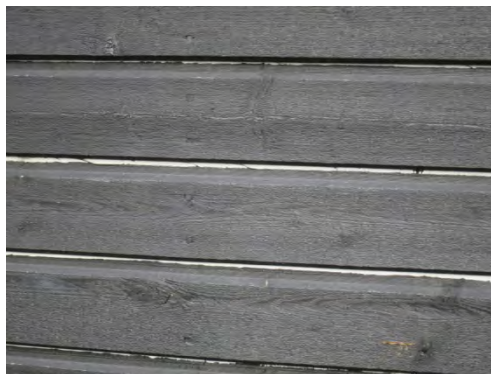


BYGGFEL



Ibland blir det fel. Beroende på ett antal faktorer så kan det vara så att entreprenören fortfarande ansvarar för att åtgärda felet. I detta avsnitt sammanfattar vi de åtgärder som vi anser ryms inom entreprenörernas garantiåtagande. På så vis blir det enkelt att starta garantiprocessen.

FRISTÄLLEN



På återvinningshuset visar träpanelen friställen mellan brädorna. Det beror på att man grundat virket med ljus kulör innan montage och sedan färdigstrukt brädorna när de monterats, i en annan kulör. När sedan brädorna torkar isär, kommer grundfärgen i dagen i springorna. Detta är ett välbekant fenomen som man måste känna till när man bygger. Det undviks genom att grundfärgen bryts till rätt kulör innan den appliceras. I detta fall får man försöka bättra i, i efterhand. Felet är ett garantifel. Det vill säga ett sådant fel som uppträtt under pågående garantitid.



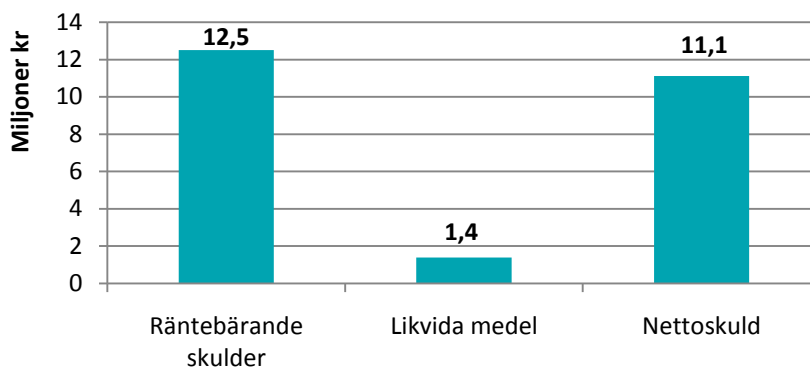
EKONOMISK ANALYS

Nedan analyserar vi 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.

NETTOSKULD

(Nettoskuld = Räntebärande skulder - Likvida medel)

Ett mer rättvisande mått på föreningens totala skuldsättning än att enbart titta på lånens storlek, eftersom nettoskulden också tar hänsyn till föreningens likvida medel. Stora skulder behöver alltså inte vara oroande, så länge det finns tillgångar som kan användas för att täcka föreningens kostnader och amortera på lånen.



Nettoskuld (kr)	Totalt	Per lgh	Per m2 BOA
Idag	11 111 293	326 803	2 479
Efter lånefinansiering	11 111 293	326 803	2 479
Nyckeltal per m2 BOA	0 - 6 000 = Lågt	6 000 - 12 000 = Medel	> 12 000 kr = Högt

SKULDKVOT (RÄNTEKÄNSLIGHET)

(Skuldkvot = Räntebärande skulder / Totala intäkter)

Detta nyckeltal visar föreningens förmåga att hantera sina skulder genom att sätta den totala skuldsättningen i förhållande till intäkterna. Detta nyckeltal visar även föreningens räntekänslighet, d.v.s hur många procentenheter som intäkterna måste höjas för varje procentenhet som föreningens räntor stiger.

Skuldkvot			
Idag	8		
Efter lånefinansiering	8		
Nyckeltal per m2 BOA	1 - 5 = Lågt	6 - 10 = Medel	> 10 = Högt

SLUTSATSER

Föreningens nettoskuld är låg. Föreningen har ett positivt läge med god handlingsfrihet och låg risk. Det finns utrymme för att öka belåningen om så skulle krävas, utan att detta behöver bli speciellt alarmerande.

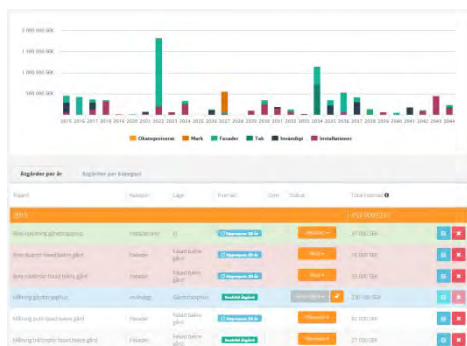
Föreningens skuldkvot är medelhög. Det behöver inte innebära ett så stort problem om inte räntorna skulle stiga snabbt och oförutsett. För att förebygga risken för detta kan föreningen se över sin amorteringsplan och eventuellt justera sina intäkter för att stå bättre rustade.

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. Inloggningsuppgifter har skickats med mail till föreningens kontaktperson.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



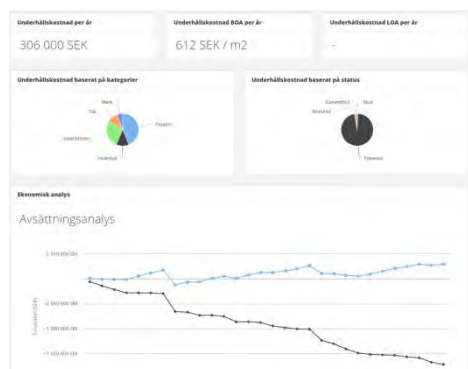
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	År	Kostnad	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal
Fasadrenovering	2012	1000000	10	10	10	10	10	10	10
Fönster	2013	1000000	10	10	10	10	10	10	10
Tak	2014	1000000	10	10	10	10	10	10	10
Vägg	2015	1000000	10	10	10	10	10	10	10
Golv	2016	1000000	10	10	10	10	10	10	10
Andra	2017	1000000	10	10	10	10	10	10	10

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

Fastigheterna är i gott skick. Husen är välbyggda med bra materialval sett ur ett underhållsperspektiv. Målning av träpanelen är den enskilt största återkommande underhållskostnaden som det gäller att höjd för i god tid.

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**

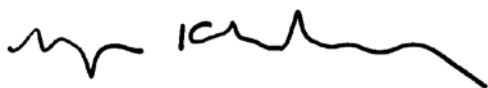
Den projektansvarige byggkonsulten har haft övergripande ansvar för framtagandet av underhållsplanen och hjälper er gärna om ni har frågor.



Andreas Engberg

BITRÄDANDE BYGGKONSULT

Den biträdande byggkonsulten har deltagit i olika skeden av framtagandet av planen.



Magnus Klintonberg





Underhållsplan

Brf Långbrodal

Akvariet 9 och Bergtungan 1

Datum för utskrift: 2015-08-13

Översikt

Grundläggande information om underhållsplanen.

Akvariet 9 och Bergtungan 1



Adress

Blåoxgränd 1-14, Linbodavägen 1-16, 88-94,
Linbodagränd 3-13
12558 Älvsjö

Boarea (BOA)

4482 m²

Lokalarea (LOA)

0 m²

Benämning på underhållsplan i webbapplikation

Underhållsplan Brf Långbrodal 2016

Startår

2016

Slutår

2045

Moms på kostnadssummor

Inkl (25%)

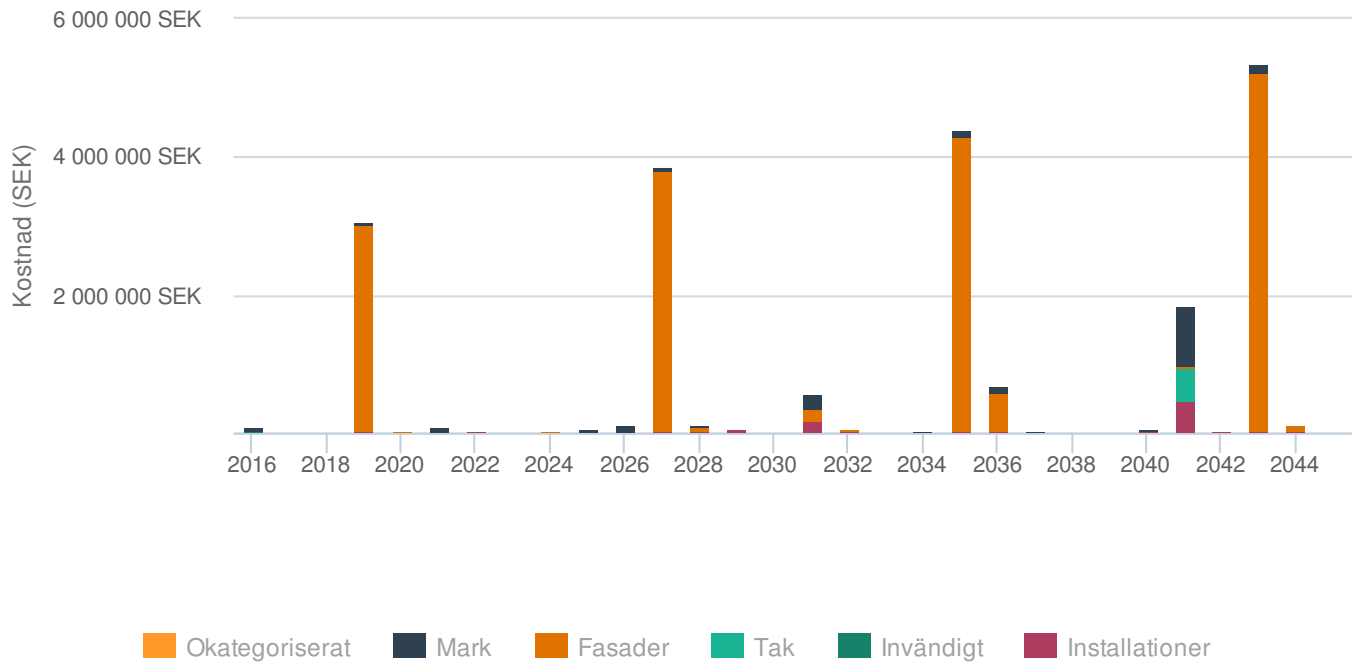
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)

15.0%

Åtgärder per år

Denna vy sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2016

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Dammbindning golv	Invändigt	Grovsoprum	🔄 Upprepas: 5 år	Planerad	2 000 SEK
Dammbindning golv	Invändigt	Teknikrum	🔄 Upprepas: 5 år	Planerad	2 000 SEK
Målning föreningens staket	Mark	Allmänna ytor	🔄 Upprepas: 5 år	Planerad	7 000 SEK
Målning skärmar vid uteplatser	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepas: 4 år	Planerad	15 000 SEK
Oljning avbärarplank	Mark	Allmänna ytor	🔄 Upprepas: 4 år	Planerad	6 000 SEK
Pågrusning gångar	Mark	Allmänna ytor	🔄 Upprepas: 5 år	Planerad	24 000 SEK
Slamsugning brunnar	Mark	Allmänna ytor	🔄 Upprepas: 5 år	Planerad	35 000 SEK
Sotning eldstäder	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepas: 4 år	Planerad	12 000 SEK

102 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Beskärning träd	Mark	Allmänna ytor	Upprepas: 3 år	Planerad	12 000 SEK
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Ventilation	Upprepas: 8 år	Planerad	24 000 SEK
Målning smidesgrindar	Mark	Allmänna ytor	Upprepas: 8 år	Planerad	11 000 SEK
Målning takfot	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	282 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Lghförråd	Upprepas: 8 år	Planerad	45 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Återvinning	Upprepas: 8 år	Planerad	3 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Carportar	Upprepas: 8 år	Planerad	14 000 SEK
Målning trädörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	59 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Sopskåp	Upprepas: 8 år	Planerad	14 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Återvinning	Upprepas: 8 år	Planerad	25 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 8 år	Planerad	2 238 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Lghförråd	Upprepas: 8 år	Planerad	221 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Carportar	Upprepas: 8 år	Planerad	102 000 SEK

3 049 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Målning skärmar vid uteplatser	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	16 000 SEK
Oljning avbärrarplank	Mark	Allmänna ytor	Upprepad: 4 år	Planerad	6 000 SEK
Sotning eldstäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 4 år	Planerad	13 000 SEK

35 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Dammbindning golv	Invändigt	Teknikrum	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 SEK
Dammbindning golv	Invändigt	Grovsoprum	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 SEK
Målning föreningens staket	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	8 000 SEK
Målning väggar och tak	Invändigt	Teknikrum	🕒 Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 SEK
Pågrusning gångar	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	26 000 SEK
Slamsugning brunnar	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	38 000 SEK

80 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Beskärning träd	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 3 år	Planerad	12 000 SEK
Energideklaration	Installationer	Värme	🕒 Upprepas: 10 år	Planerad	22 000 SEK

34 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Målning skärmar vid uteplatser	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	17 000 SEK
Oljning avbärarplank	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	7 000 SEK
Sotning eldstäder	Installationer	Ventilation	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	14 000 SEK

38 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Beskärning träd	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 3 år	Planerad	13 000 SEK
Byte smidesgrindar	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepas: 24 år	Planerad	32 000 SEK
					45 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Dammbindning golv	Invändigt	Teknikrum	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 SEK
Dammbindning golv	Invändigt	Grovsoprum	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 SEK
Linjemålning p-platser	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepas: 15 år	Planerad	25 000 SEK
Målning föreningens staket	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	9 000 SEK
Pågrusning gångar	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	29 000 SEK
Slamsugning brunnar	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	42 000 SEK
					110 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Ventilation	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	29 000 SEK
Byte entréskärmtak	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepas: 16 år	Planerad	122 000 SEK
Målning belysningsstolpar	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepas: 8 år	Planerad	55 000 SEK
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepas: 8 år	Planerad	139 000 SEK
Målning smidesgrindar	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	13 000 SEK
Målning takfot	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	330 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Lghförråd	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	53 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Återvinning	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	4 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Carportar	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	16 000 SEK
Målning trädörrar	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	69 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Lghförråd	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	259 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	2 623 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Carportar	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	119 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Återvinning	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	29 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Sopskåp	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	16 000 SEK

3 875 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Beskärning träd	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 3 år	Planerad	14 000 SEK
Målning elskåp	Fasader	Lghförråd	🕒 Upprepas: 8 år	Planerad	49 000 SEK
Målning skärmar vid uteplatser	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	19 000 SEK
Oljning avbärrarplank	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	7 000 SEK
Sotning eldstäder	Installationer	Ventilation	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	15 000 SEK

104 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Rengöring ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	🔄 Upprepas: 18 år	Planerad	59 000 SEK

59 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Beskärning träd	Mark	Allmänna ytor	🔄 Upprepad: 3 år	Planerad	15 000 SEK
Byte avbärare	Mark	Allmänna ytor	🔄 Upprepas: 20 år	Planerad	23 000 SEK
Byte motorvärmare	Installationer	El	🔄 Upprepas: 20 år	Planerad	73 000 SEK
Byte nummerskyltar	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepas: 20 år	Planerad	24 000 SEK
Byte postlådor	Mark	Allmänna ytor	🔄 Upprepas: 20 år	Planerad	75 000 SEK
Byte stolpbelysningar	Installationer	El	🔄 Upprepas: 20 år	Planerad	109 000 SEK
Byte tätningslister i fönster och dörrar	Fasader	Bostadshus	🔄 Upprepas: 20 år	Planerad	147 000 SEK
Dammbindning golv	Invändigt	Grovsoprum	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	3 000 SEK
Dammbindning golv	Invändigt	Teknikrum	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 SEK
Målning föreningens staket	Mark	Allmänna ytor	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	10 000 SEK
Målning tak	Invändigt	Grovsoprum	🔄 Upprepas: 20 år	Planerad	4 000 SEK
Pågrusning gångar	Mark	Allmänna ytor	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	32 000 SEK
Slamsugning brunnar	Mark	Allmänna ytor	🔄 Upprepad: 5 år	Planerad	46 000 SEK

564 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Energideklaration	Installationer	Värme	🕒 Upprepad: 10 år	Planerad	26 000 SEK
Målning skärmar vid uteplatser	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	20 000 SEK
Oljning avbärrarplank	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	8 000 SEK
Sotning eldstäder	Installationer	Ventilation	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	17 000 SEK

71 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Beskärning träd	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 3 år	Planerad	15 000 SEK

15 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Ventilation	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	34 000 SEK
Målning belysningsstolpar	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	64 000 SEK
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	163 000 SEK
Målning smidesgrindar	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	15 000 SEK
Målning takfot	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	387 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Lghförråd	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	62 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Återvinning	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	5 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Carportar	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	19 000 SEK
Målning trädörrar	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	81 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Carportar	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	140 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	3 073 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Sopskåp	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	19 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Lghförråd	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	304 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Återvinning	🕒 Upprepad: 8 år	Planerad	34 000 SEK

4 397 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Byte skärmar vid uteplatser	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 25 år	Planerad	88 000 SEK
Byte trädörr	Fasader	Lghförråd	Upprepas: 35 år	Planerad	299 000 SEK
Byte trädörr	Fasader	Carportar	Upprepas: 35 år	Planerad	92 000 SEK
Dammbindning golv	Invändigt	Teknikrum	Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 SEK
Dammbindning golv	Invändigt	Grovsoprum	Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 SEK
Målning elskåp	Fasader	Lghförråd	Upprepad: 8 år	Planerad	57 000 SEK
Målning föreningens staket	Mark	Allmänna ytor	Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 SEK
Målning skärmar vid uteplatser	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	22 000 SEK
Oljning avbärarplank	Mark	Allmänna ytor	Upprepad: 4 år	Planerad	9 000 SEK
Pågrusning gångar	Mark	Allmänna ytor	Upprepad: 5 år	Planerad	35 000 SEK
Slamsugning brunnar	Mark	Allmänna ytor	Upprepad: 5 år	Planerad	51 000 SEK
Sotning eldstäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 4 år	Planerad	18 000 SEK

688 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Beskärning träd	Mark	Allmänna ytor	Upprepad: 3 år	Planerad	16 000 SEK

16 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Beskärning träd	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 3 år	Planerad	17 000 SEK
Målning skärmar vid uteplatser	Fasader	Bostadshus	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	24 000 SEK
Oljning avbärrarplank	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	9 000 SEK
Sotning eldstäder	Installationer	Ventilation	🕒 Upprepad: 4 år	Planerad	20 000 SEK

70 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Byte betongplattor på allmänna ytor	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	146 000 SEK
Byte takfönster	Tak	Bostadshus	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	242 000 SEK
Byte takpapp	Tak	Lghförråd	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	92 000 SEK
Byte takpapp	Tak	Carportar	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	104 000 SEK
Byte takpapp	Tak	Återvinning	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	14 000 SEK
Byte takplåt	Tak	Sopskåp	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	8 000 SEK
Byte trädgårdskranar	Installationer	Va	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	75 000 SEK
Byte trädörr	Fasader	Återvinning	🕒 Upprepas: 25 år	Planerad	23 000 SEK
Byte utvändiga belysningar på ÅVhus	Installationer	El	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	7 000 SEK
Byte utvändiga belysningar på bostadshus	Installationer	El	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	244 000 SEK
Byte utvändiga belysningar på carportar	Installationer	El	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	29 000 SEK
Byte utvändiga belysningar på lghförråd	Installationer	El	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	119 000 SEK
Dammbindning golv	Invändigt	Grovsoprum	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	4 000 SEK
Dammbindning golv	Invändigt	Teknikrum	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	2 000 SEK
Linjemålning p-platser	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 15 år	Planerad	34 000 SEK
Målning föreningens staket	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	12 000 SEK
Målning väggar och tak	Invändigt	Teknikrum	🕒 Upprepad: 20 år	Planerad	5 000 SEK
Omläggning asfalt på allmänna ytor	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepas: 30 år	Planerad	594 000 SEK
Pågrusning gångar	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	39 000 SEK
Slamsugning brunnar	Mark	Allmänna ytor	🕒 Upprepad: 5 år	Planerad	57 000 SEK

1 849 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Energideklaration	Installationer	Värme	⌚ Upprepad: 10 år	Planerad	32 000 SEK

32 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Beskärning träd	Mark	Allmänna ytor	⌚ Upprepad: 3 år	Planerad	18 000 SEK
Brandskyddskontroll eldstäder	Installationer	Ventilation	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	39 000 SEK
Byte entréskärmtak	Fasader	Bostadshus	⌚ Upprepad: 16 år	Planerad	168 000 SEK
Målning belysningsstolpar	Mark	Allmänna ytor	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	75 000 SEK
Målning fönsterbleck	Fasader	Bostadshus	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	191 000 SEK
Målning smidesgrindar	Mark	Allmänna ytor	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	17 000 SEK
Målning takfot	Fasader	Bostadshus	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	454 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Återvinning	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	6 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Carportar	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	22 000 SEK
Målning trädörr	Fasader	Lghförråd	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	72 000 SEK
Målning trädörrar	Fasader	Bostadshus	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	94 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Återvinning	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	40 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Bostadshus	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	3 600 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Carportar	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	163 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Lghförråd	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	356 000 SEK
Målning träpanel	Fasader	Sopskåp	⌚ Upprepad: 8 år	Planerad	22 000 SEK

5 339 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Målning elskåp	Fasader	Lghförråd	Upprepad: 8 år	Planerad	67 000 SEK
Målning skärmar vid uteplatser	Fasader	Bostadshus	Upprepad: 4 år	Planerad	26 000 SEK
Oljning avbärrarplank	Mark	Allmänna ytor	Upprepad: 4 år	Planerad	10 000 SEK
Sotning eldstäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 4 år	Planerad	21 000 SEK

124 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad*
Byte trädörrar	Fasader	Bostadshus	Upprepas: 35 år	Planerad	489 000 SEK

489 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad*
Återvinning							
Byte trädörr	2041	25	2011	2	st	8 000 SEK	23 000 SEK
Målning trädörr	2019	8	2011	2	st	1 200 SEK	3 000 SEK
Målning träpanel	2019	8	2011	49	m2	350 SEK	25 000 SEK
Bostadshus							
Byte entréskärmtak	2027	16	2011	34	st	2 500 SEK	122 000 SEK
Byte nummerskyltar	2031	20	2011	34	st	500 SEK	24 000 SEK
Byte skärmar vid uteplatser	2036	25	2011	102	m2	600 SEK	88 000 SEK
Byte tätningslister i fönster och dörrar	2031	20	2011	34	lgh	3 000 SEK	147 000 SEK
Byte trädörrar	2046	35	2011	34	st	10 000 SEK	489 000 SEK
Målning fönsterbleck	2027	8	2011	485	m1	200 SEK	139 000 SEK
Målning skärmar vid uteplatser	2016	4	2013	34	st	300 SEK	15 000 SEK
Målning takfot	2019	8	2011	654	m1	300 SEK	282 000 SEK
Målning trädörrar	2019	8	2011	34	st	1 200 SEK	59 000 SEK
Målning träpanel	2019	8	2011	4449	m2	350 SEK	2 238 000 SEK
Carportar							
Byte trädörr	2036	35	2011	8	st	8 000 SEK	92 000 SEK
Målning trädörr	2019	8	2011	8	st	1 200 SEK	14 000 SEK
Målning träpanel	2019	8	2011	202	m2	350 SEK	102 000 SEK
Lghförråd							
Byte trädörr	2036	35	2011	26	st	8 000 SEK	299 000 SEK
Målning elskåp	2028	8	2011	34	st	1 000 SEK	49 000 SEK
Målning trädörr	2019	8	2011	26	st	1 200 SEK	45 000 SEK
Målning träpanel	2019	8	2011	440	m2	350 SEK	221 000 SEK
Sopskåp							
Målning träpanel	2019	8	2011	27	m2	350 SEK	14 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

Installationer

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad*
El							
Byte motorvärmare	2031	20	2011	17	st	3 000 SEK	73 000 SEK
Byte stolpbelysningar	2031	20	2011	19	st	4 000 SEK	109 000 SEK
Byte utvändiga belysningar på ÅVhus	2041	30	2011	2	st	2 500 SEK	7 000 SEK
Byte utvändiga belysningar på bostadshus	2041	30	2011	68	st	2 500 SEK	244 000 SEK
Byte utvändiga belysningar på carportar	2041	30	2011	8	st	2 500 SEK	29 000 SEK
Byte utvändiga belysningar på lghförråd	2041	30	2011	33	st	2 500 SEK	119 000 SEK
Va							
Byte trädgårdskranar	2041	30	2011	35	st	1 500 SEK	75 000 SEK
Värme							
Energideklaration	2022	10	2012	1	st	15 000 SEK	22 000 SEK
Ventilation							
Brandskyddskontroll eldstäder	2019	8	2011	17	st	1 000 SEK	24 000 SEK
Rengöring ventilationskanaler	2029	18	2011	34	lgh	1 200 SEK	59 000 SEK
Sotning eldstäder	2016	4	2011	17	st	500 SEK	12 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

Invändigt

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad*
Grovsoprum							
Dammbindning golv	2016	5	2011	11	m2	150 SEK	2 000 SEK
Målning tak	2031	20	2011	11	m2	250 SEK	4 000 SEK
Teknikrum							
Dammbindning golv	2016	5	2011	7	m2	150 SEK	2 000 SEK
Målning väggar och tak	2021	20	2011	7	m2	350 SEK	4 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

Mark

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad*
Allmänna ytor							
Beskärning träd	2019	3		1	omg	8 000 SEK	12 000 SEK
Byte avbärare	2031	20	2011	40	m1	400 SEK	23 000 SEK
Byte betongplattor på allmänna ytor	2041	30	2011	127	m2	800 SEK	146 000 SEK
Byte postlådor	2031	20	2011	35	st	1 500 SEK	75 000 SEK
Byte smidesgrindar	2025	24	2011	5	st	4 500 SEK	32 000 SEK
Linjemålning p-platser	2026	15	2011	35	st	500 SEK	25 000 SEK
Målning belysningsstolpar	2027	8	2011	19	st	2 000 SEK	55 000 SEK
Målning föreningens staket	2016	5	2011	13	m1	400 SEK	7 000 SEK
Målning smidesgrindar	2019	8	2011	5	st	1 500 SEK	11 000 SEK
Oljning avbärarplank	2016	4	2011	40	m1	100 SEK	6 000 SEK
Omläggning asfalt på allmänna ytor	2041	30	2011	1180	m2	350 SEK	594 000 SEK
Pågrusning gångar	2016	5	2011	165	m1	100 SEK	24 000 SEK
Slamsugning brunnar	2016	5	2011	12	st	2 000 SEK	35 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

Tak

Namn	Nästa år	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad*
Återvinning							
Byte takpapp	2041	30	2011	21	m2	450 SEK	14 000 SEK
Bostadshus							
Byte takfönster	2041	30	2011	14	st	12 000 SEK	242 000 SEK
Carportar							
Byte takpapp	2041	30	2011	160	m2	450 SEK	104 000 SEK
Lghförråd							
Byte takpapp	2041	30	2011	142	m2	450 SEK	92 000 SEK
Sopskåp							
Byte takplåt	2041	30	2011	12	m2	450 SEK	8 000 SEK

* Totala kostnader avrundas till närmaste tusental.

Ekonomisk Analys

Här presenteras användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år

689 933 SEK

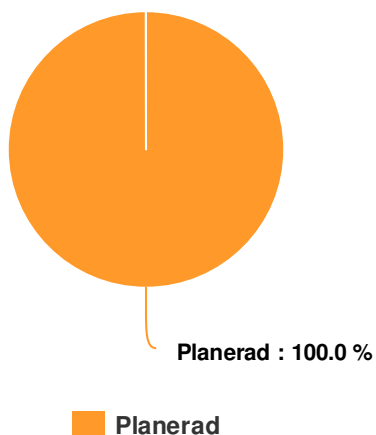
Underhållskostnad BOA per år

154 SEK / m²

Underhållskostnad LOA per år

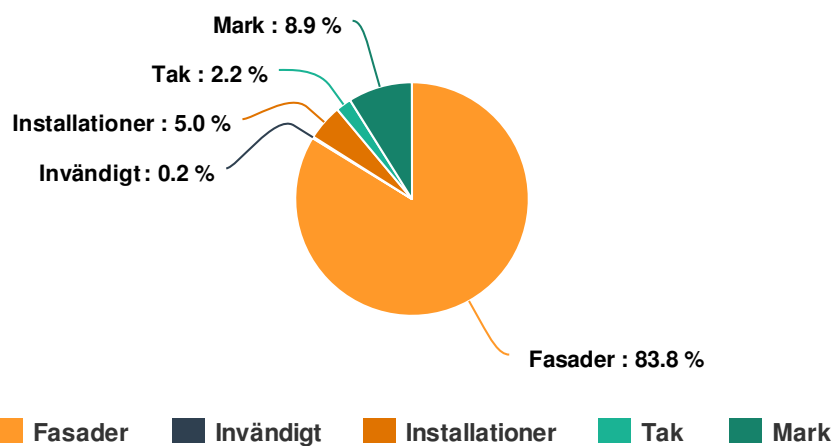
-

Underhållskostnad baserat på status



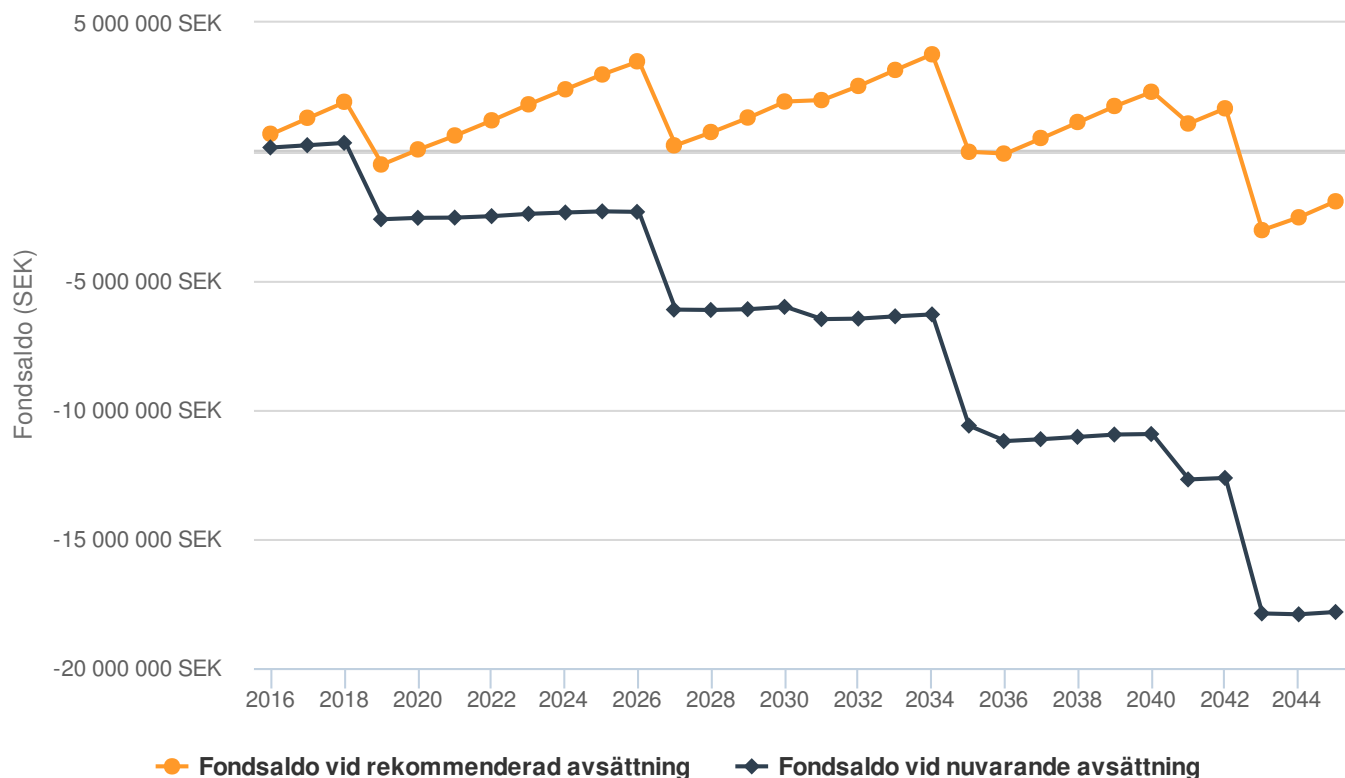
Highcharts.com

Underhållskostnad baserat på kategorier



Highcharts.com

Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)

20 SEK / m2

Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)

138 SEK / m2

Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll

620 000 SEK

Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll

89 640 SEK

Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår

179 280 SEK

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 märkvärdiga. 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

Adolfsbergsvägen 31
168 67 Bromma
08 - 120 583 88
info@sustend.se

Göteborg

Gamlestadsvägen 2
415 02 Göteborg
031 - 338 06 52
info@sustend.se

www.sustend.se