



Ypsilon Dalénum samfällighetsförening Stockholm

2021-12-02

www.sustend.se
© Sustend AB 2021

Enklare styrelsearbete med Sustend Underhållsplan

ATT GÖRA: NÄR NI FÅTT UNDERHÅLLSPLANEN

- **KONTAKTA OSS: 010 - 175 69 09 eller jm@sustend.se**

Våra experter berättar gärna mer om er underhållsplan och hur ni bäst använder den i ert styrelsearbete. Det är helt förutsättningslöst och kostnadsfritt.

- **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 tydliga rutiner för hur ni ska arbeta med planen och hur den ska uppdateras, så att det effektiva underhållsarbete ni startat kan fortsätta år efter år. Lägga även gärna ut underhållsplanen på er hemsida då det skapar mer engagemang i arbetet.

ATT GÖRA: 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.

INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?	4
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN	5
UPPDATERING AV UNDERHÅLLSPLANEN.....	5
DEL 1 - GUIDE	7
INFORMATION OM FASTIGHETEN	7
BESIKTNINGSRAPPORT	9
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

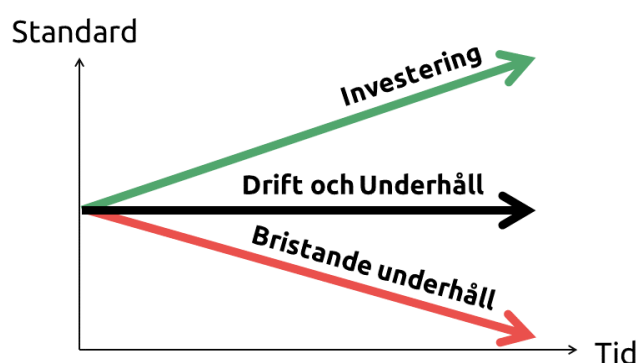
Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

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.



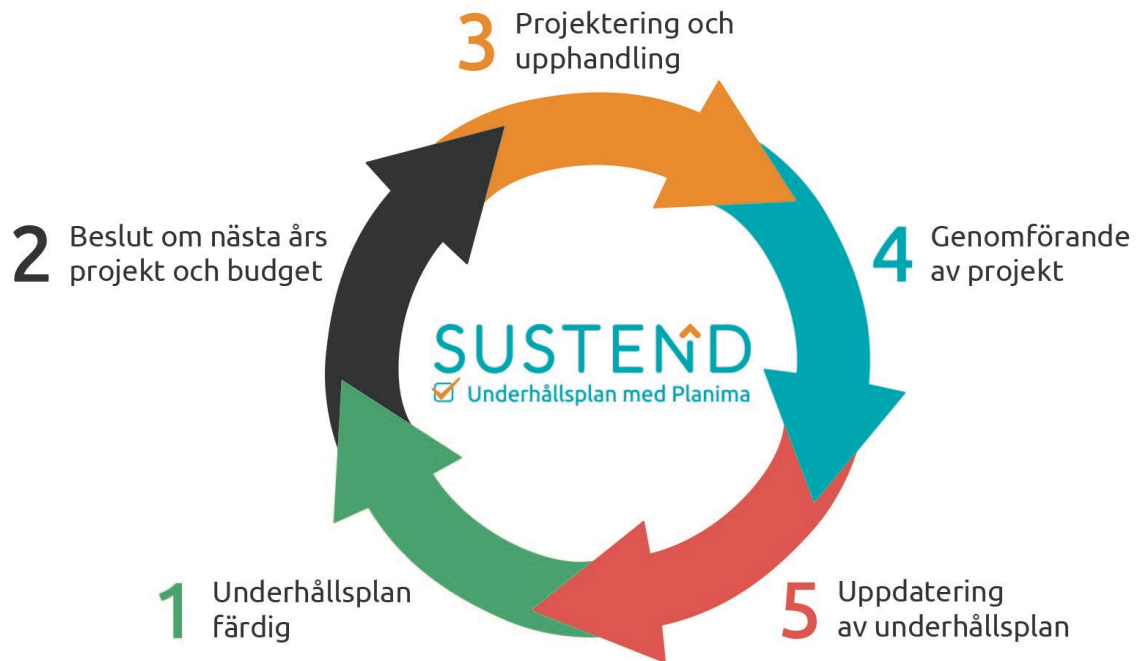
UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: det är 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 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 samfällighetens ekonomi så att avsättningar och avgiftsnivå är anpassade till husets underhållsbehov.

VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg. För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. För detta finns Planima, en användarvänlig webbapplikation utvecklad speciellt för detta ändamål. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras. Genom att arbeta med Planima säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver.

VAD SÄGER LAGEN?

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

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.

Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

"19§ Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälig omfattning.

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning skall avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen, när gemensamhetsanläggningen

1. är av kommunalteknisk natur eller annars av större värde samt inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter tillsammans med hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter, eller
2. tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988).

I de fall som avses i andra stycket skall föreningens styrelse också upprätta en underhålls- och förnyelseplan. Den skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas. Lag (2003:629)."

Kommentar: Styrelser för samfälligheter i bostadsområden ska upprätta en underhållsplan som anger hur mycket medel som ska avsättas till underhåll och förnyelse.

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

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, fastighetskötare, 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 analysarbete utfört av våra byggkonsulter. Dessa steg ingår i processen för att ta fram er plan:

Analys - Våra byggkonsulter analyserar ritningar, beskrivningar och övriga underlag för att fastställa vilka material och konstruktioner som finns och deras framtida underhållsbehov.



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. Övriga delar skrivs 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.



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.

UPPDATERING AV UNDERHÅLLSPLANEN

Denna underhållsplan har utarbetats innan fastigheten färdigställts, vilket innebär att den grundar sig enbart på ritningar och övriga dokument. Planen ska uppdateras inom fem år från färdigställandet för att den ska bli så exakt och användbar som möjligt i den långsiktiga förvaltningen. Detta görs genom en besiktning av fastigheten och genomgång med styrelsen. Därefter uppdateras planen för att kunna fortsätta ligga till grund för förvaltningen på lång sikt.

Planen startar 2022-01-01 och sträcker sig 30 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten där samfällighetsföreningen ansvarar för underhållet. Innehållet är uppdelat i:

- Mark
- Fasader
- Tak
- Invändigt
- 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.

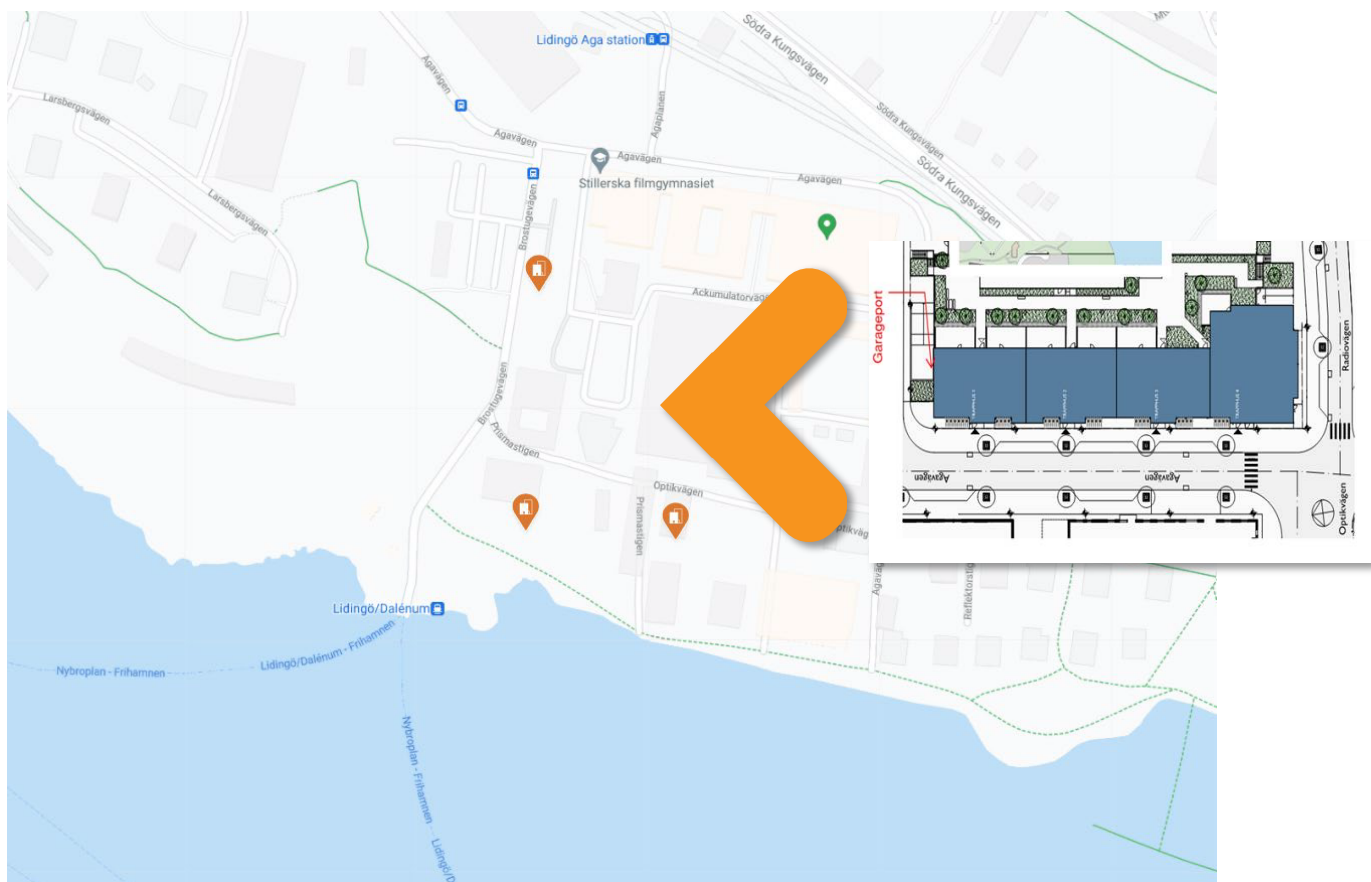
Åtgärder, kostnader och intervall i underhållsplanen förutsätter att föreningen följer planen samt övriga instruktioner för underhåll och drift av fastigheten.

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 gemensamhetsanläggningens 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	Agaspisen S:1		
Adress	Agavägen 19-25, 181 55 Lidingö		
Byggår	2020		

Anslutna hushåll	101 st	Total boarea (BOA)	6 430 m ²
Anslutna lokaler	0 st	Total lokalarea (LOA)	0 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett lamellhus med fyra trapphus. Husets bostadsform är ägandelägenheter med en samfällighet för garage och allmänna utrymmen. Även marken runtomkring hör till fastigheten.

Grund	Bottenplatta på pålar
Stomme	Betong Stålpelare
Fasader	Tegel Skivor Träpanel
Tak	Plåt Sedum
Ventilation	Mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FX)
Värme	Vattenburen fjärrvärme
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast Varm- och kallvattenledningar av PEX-rör
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

Alla hus är konstverk, oavsett utformning och tidsepok. Med sina tidstypiska detaljer och material är de viktiga kulturhistoriska objekt som bjuder kommande generationer på en lärorik resa bakåt i tiden. Underhållet ska givetvis ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och ska bevara husets säregna uttryck, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

Arkitekt	ETTELVA arkitekter
----------	--------------------

BESIKTNINGSRAPPORT

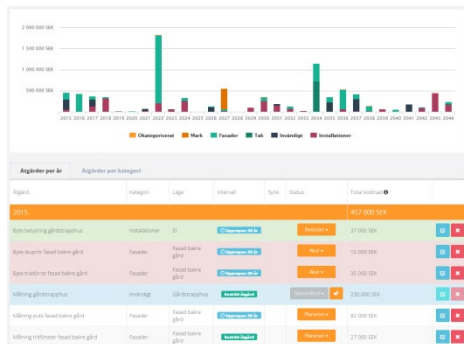
Besiktningssrapporten beskriver fastighetens status och underhållsbehov uppdelat på dess olika delar. Iakttagelser redovisas enkelt och tydligt med ord och bild. Kapitlet syftar till att skapa förståelse och ge en komplett bakgrund till de åtgärder och kostnader som redovisas senare i Del 2 - Underhållsplan.

Denna rapport kan tas fram och integreras med underhållsplanen genom att besiktning utförs av den färdigställda fastigheten.

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.

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



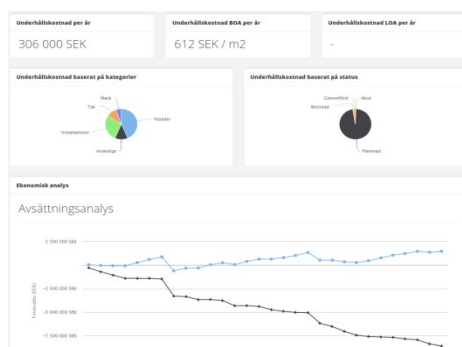
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Kategori	Åtgärd	År	Läge	Intervall	Storlek	Status	Total kostnad	
Fasad balkar glöd	Rengöring balkar glöd	2022	29	25	10 000 SEK	504 000 SEK	46	
	Byta maxinre fasad balkar glöd	2016	30	25	400 SEK	10 000 SEK	46	
	Byta maxinre fasad balkar glöd	2015	30	2	10 000 SEK	20 000 SEK	46	
	Vårdning yttre fasad balkar glöd	2016	1980	20	220	320 SEK	60 000 SEK	46
	Vårdning inre fasad balkar glöd	2016	20	20	10	800 SEK	27 000 SEK	46
Fasad gavel och gata	Byta fönster fasad gavel och gata	2022	6	10	10 000 SEK	50 000 SEK	46	
	Uppgradera inredning i fasad gavel och gata	2014	1	10	3 000 SEK	3 000 SEK	46	
	Vårdning yttre fasad gavel och gata	2017	20	220	140	300 SEK	61 000 SEK	46
	Vårdning inre fasad gavel och gata	2014	6	10	800 SEK	5 000 SEK	46	
Fasad yttre glöd	Byta fönster fasad yttre glöd	2022	92	10	10 000 SEK	1 000 000 SEK	46	
	Byta maxinre fasad yttre glöd	2016	30	25	400 SEK	20 000 SEK	46	
	Byta maxinre fasad yttre glöd	2017	1982	45	8	3 000 SEK	27 000 SEK	46
	Vårdning yttre fasad yttre glöd	2024	8	8	3 000 SEK	20 000 SEK	46	
	Vårdning yttre fasad yttre glöd	2014	20	110	120	320 SEK	201 000 SEK	46
	Vårdning inre fasad yttre glöd	2014	4	4	1 000 SEK	7 000 SEK	46	
	Vårdning inre fasad yttre glöd	2016	8	8	1 000 SEK	3 000 SEK	46	
	Vårdning inre fasad yttre glöd	2018	92	10	800 SEK	60 000 SEK	46	

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

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 2022 till 2051

Ypsilon Dalénum samfällighetsförening

Agaspisen S:1

Datum för utskrift: 2022-05-16

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	6
Åtgärder per kategori	15
Ekonomisk analys	22

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan Ypsilon Dalénum samfällighetsförening
Startår	2022
Slutår	2051
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig uppräknings (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2022 - 2051• Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Agaspisen S:1

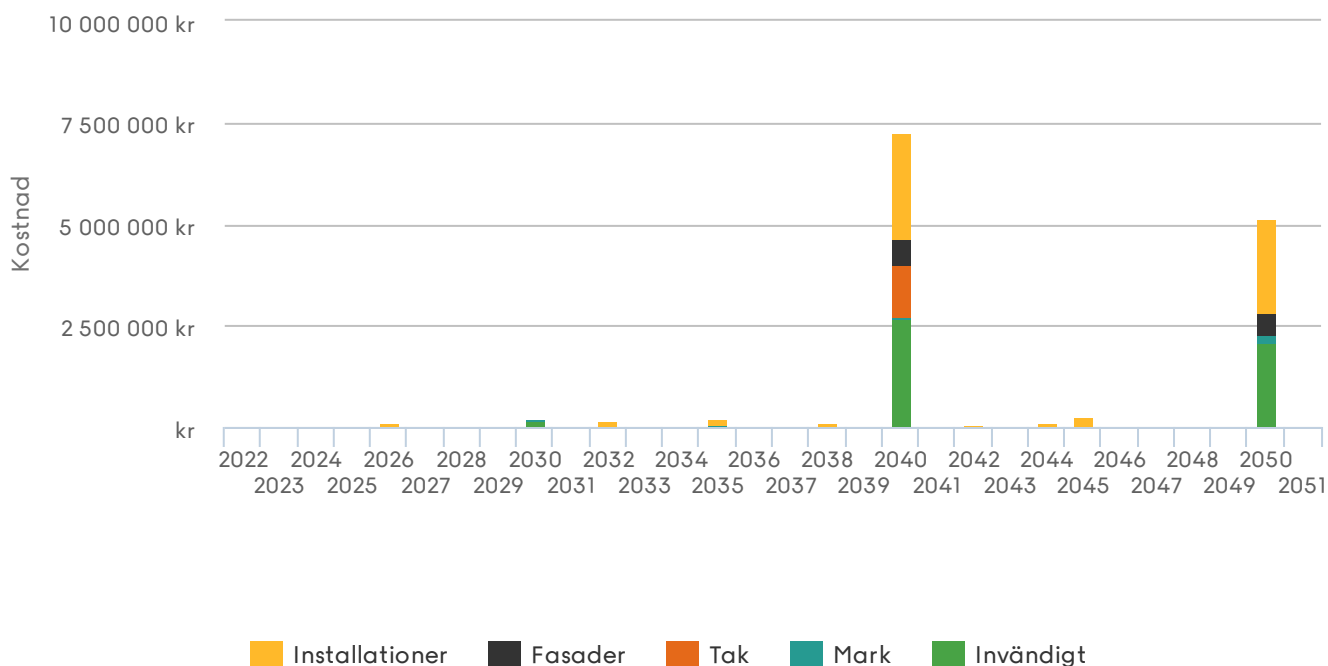


Adress	Agavägen 19-25 181 55 Lidingö
Boarea (BOA)	6430 m ²
Byggår	2020

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr

7 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	108 000 kr

108 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning brandluckor	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning pelare	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	71 000 kr
Målning ståldörrar	Mark	Komplementbyggnader	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Garageslussar	10 år	Planerad	17 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Entréer	10 år	Planerad	75 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr

190 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	44 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	108 000 kr

151 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	22 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	43 000 kr
Byte dränkbar avloppspump i pumpgrop	Installationer	Vatten och avlopp	15 år	Planerad	104 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	23 000 kr
Linjemålning parkeringsplatser	Invändigt	Garage	15 år	Planerad	18 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr

217 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	108 000 kr

108 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte automatiska dörröppnare	Installationer	El	20 år	Planerad	725 000 kr
Byte belysningar LED cykelförråd	Installationer	El	20 år	Planerad	31 000 kr
Byte belysningar LED elrum	Installationer	El	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte belysningar LED entréer	Installationer	El	20 år	Planerad	217 000 kr
Byte belysningar LED fläktrum	Installationer	El	20 år	Planerad	41 000 kr
Byte belysningar LED garage	Installationer	El	20 år	Planerad	179 000 kr
Byte belysningar LED garageslussar	Installationer	El	20 år	Planerad	28 000 kr
Byte belysningar LED lägenhetsförråd	Installationer	El	20 år	Planerad	121 000 kr
Byte belysningar LED miljörum	Installationer	El	20 år	Planerad	17 000 kr
Byte belysningar LED rullstolsrum	Installationer	El	20 år	Planerad	28 000 kr
Byte belysningar LED sopsugsrum	Installationer	El	20 år	Planerad	7 000 kr
Byte belysningar LED städtrum	Installationer	El	20 år	Planerad	3 000 kr
Byte belysningar LED trapphus	Installationer	El	20 år	Planerad	297 000 kr
Byte belysningar LED undercentral	Installationer	El	20 år	Planerad	14 000 kr
Byte belysningspollare LED	Installationer	El	20 år	Planerad	52 000 kr
Byte blandare	Invändigt	Undercentral	20 år	Planerad	3 000 kr
Byte blandare	Invändigt	Fläktrum	20 år	Planerad	10 000 kr
Byte blandare och utslagsback	Invändigt	Städtrum	20 år	Planerad	6 000 kr
Byte fasadbelysningar LED bostadshus	Installationer	El	20 år	Planerad	72 000 kr
Byte fasadbelysningar LED komplementbyggnader	Installationer	El	20 år	Planerad	10 000 kr
Byte garageport	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	50 000 kr
Byte pergola	Mark	Generellt	20 år	Planerad	36 000 kr
Byte stolpbelysning LED	Installationer	El	20 år	Planerad	86 000 kr
Byte takfläkt	Installationer	Ventilation	20 år	Planerad	129 000 kr
Byte värmepumpar	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	201 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Undercentral	20 år	Planerad	17 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Elrum	20 år	Planerad	5 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Lägenhetsförråd	20 år	Planerad	60 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Sopsugsrum	20 år	Planerad	9 000 kr

Dammbindning golv	Invändigt	Garageslussar	20 år	Planerad	12 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Cykelförråd	20 år	Planerad	41 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	17 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Rullstolsrum	20 år	Planerad	19 000 kr
Dammbindning golv	Invändigt	Städrum	20 år	Planerad	3 000 kr
Dammbindning golv hisshallar källarplan	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	10 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	20 år	Planerad	174 000 kr
Målning brandluckor	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning pelare	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	71 000 kr
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning ståldörrar	Mark	Komplementbyggnader	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning takplåt med färgmassa	Tak	Bostadshus	20 år	Planerad	1 287 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus	20 år	Planerad	827 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Garage	20 år	Planerad	587 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Garageslussar	10 år	Planerad	17 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Cykelförråd	20 år	Planerad	33 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Rullstolsrum	20 år	Planerad	23 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Miljörum	20 år	Planerad	21 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Entréer	10 år	Planerad	75 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Lägenhetsförråd	20 år	Planerad	72 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Städrum	20 år	Planerad	4 000 kr
Renovering frånluftsaggregat	Installationer	Ventilation	20 år	Planerad	86 000 kr
Renovering tilluftsaggregat	Installationer	Ventilation	20 år	Planerad	43 000 kr
Skylift	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	72 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr
Stålglätta golv	Invändigt	Garage	20 år	Planerad	734 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	20 år	Planerad	35 000 kr
Översyn och komplettering fogar tegel	Fasader	Bostadshus	20 år	Planerad	503 000 kr

7 257 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	44 000 kr

44 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	108 000 kr

108 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte kanalfläktar	Installationer	Ventilation	25 år	Planerad	18 000 kr
Byte låssystem i allmänna dörrar	Installationer	Tele	25 år	Planerad	212 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr

237 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Miljörum	30 år	Planerad	28 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Garageslussar	30 år	Planerad	20 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Garage	30 år	Planerad	1 174 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Cykelförråd	30 år	Planerad	66 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Trapphus	30 år	Planerad	190 000 kr
Byte akustikplattor tak	Invändigt	Entréer	30 år	Planerad	119 000 kr
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	22 000 kr
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	43 000 kr
Byte dränkbar avloppspump i pumpgrop	Installationer	Vatten och avlopp	15 år	Planerad	104 000 kr
Byte entrédörrar	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	115 000 kr
Byte entrépartier	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	345 000 kr
Byte hissmaskiner	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	863 000 kr
Byte korginredning hiss	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	219 000 kr
Byte parkmöbler	Mark	Generellt	30 år	Planerad	69 000 kr
Byte plastmatta golv	Invändigt	Fläktrum	30 år	Planerad	141 000 kr
Byte postboxar	Invändigt	Entréer	30 år	Planerad	46 000 kr
Byte reglerventiler	Installationer	Värme undercentral	15 år	Planerad	23 000 kr
Byte styrning	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	805 000 kr
Byte ståldörrar	Fasader	Bostadshus	30 år	Planerad	69 000 kr
Byte ståldörrar	Mark	Komplementbyggnader	30 år	Planerad	69 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	114 000 kr
Byte tryckknappsats i hiss	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	58 000 kr
Byte vattenutkastare	Mark	Komplementbyggnader	30 år	Planerad	2 000 kr
Byte WC-stol	Invändigt	Städtrum	30 år	Planerad	6 000 kr
Linjemålning parkeringsplatser	Invändigt	Garage	15 år	Planerad	18 000 kr
Målning brandluckor	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning pelare	Invändigt	Garage	10 år	Planerad	71 000 kr
Målning ståldörrar	Fasader	Bostadshus	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning ståldörrar	Mark	Komplementbyggnader	10 år	Planerad	7 000 kr
Målning väggar	Invändigt	Garageslussar	10 år	Planerad	17 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Undercentral	30 år	Planerad	21 000 kr

Målning väggar och tak	Invändigt	Sopsugsrum	30 år	Planerad	11 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Entréer	10 år	Planerad	75 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Elrum	30 år	Planerad	6 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Fläktrum	30 år	Planerad	84 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation	6 år	Planerad	108 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	Mark	Generellt	5 år	Planerad	7 000 kr

5 146 000 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 entrédörrar	2050	30 år		4	st	20 000 kr	115 000 kr
Byte entrépartier	2050	30 år		4	st	60 000 kr	345 000 kr
Byte garageport	2040	20 år		1	st	35 000 kr	50 000 kr
Byte ståldörrar	2050	30 år		4	st	12 000 kr	69 000 kr
Målning brandluckor	2030	10 år		8	st	600 kr	7 000 kr
Målning ståldörrar	2030	10 år		4	st	1 200 kr	7 000 kr
Skylift	2040	20 år		1	omg	50 000 kr	72 000 kr
Översyn och komplettering fogar tegel	2040	20 år		1	omg	350 000 kr	503 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El							
Byte automatiska dörröppnare	2040	20 år		28	st	18 000 kr	725 000 kr
Byte belysningar LED cykelförråd	2040	20 år		9	st	2 400 kr	31 000 kr
Byte belysningar LED elrum	2040	20 år		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte belysningar LED entréer	2040	20 år		63	st	2 400 kr	217 000 kr
Byte belysningar LED fläktrum	2040	20 år		12	st	2 400 kr	41 000 kr
Byte belysningar LED garage	2040	20 år		52	st	2 400 kr	179 000 kr
Byte belysningar LED garageslussar	2040	20 år		8	st	2 400 kr	28 000 kr
Byte belysningar LED lägenhetsförråd	2040	20 år		35	st	2 400 kr	121 000 kr
Byte belysningar LED miljörum	2040	20 år		5	st	2 400 kr	17 000 kr
Byte belysningar LED rullstolsrum	2040	20 år		8	st	2 400 kr	28 000 kr
Byte belysningar LED sopsugsrum	2040	20 år		2	st	2 400 kr	7 000 kr
Byte belysningar LED städtrum	2040	20 år		1	st	2 400 kr	3 000 kr
Byte belysningar LED trapphus	2040	20 år		86	st	2 400 kr	297 000 kr
Byte belysningar LED undercentral	2040	20 år		4	st	2 400 kr	14 000 kr
Byte belysningspollare LED	2040	20 år		12	st	3 000 kr	52 000 kr
Byte fasadbelysningar LED bostadshus	2040	20 år		21	st	2 400 kr	72 000 kr
Byte fasadbelysningar LED komplementbyggnader	2040	20 år		3	st	2 400 kr	10 000 kr
Byte stolpbelysning LED	2040	20 år		10	st	6 000 kr	86 000 kr
Hiss							
Byte hissmaskiner	2050	30 år		4	st	150 000 kr	863 000 kr
Byte korginredning hiss	2050	30 år		4	st	38 000 kr	219 000 kr
Byte styrning	2050	30 år		4	st	140 000 kr	805 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	2050	30 år		33	st	2 400 kr	114 000 kr
Byte tryckknappsats i hiss	2050	30 år		4	st	10 000 kr	58 000 kr
Tele							
Byte låssystem i allmänna dörrar	2045	25 år		59	st	2 500 kr	212 000 kr
Vatten och avlopp							
Byte dränkbar avloppspump i pumpgrop	2035	15 år		3	st	24 000 kr	104 000 kr
Ventilation							

Byte kanalfläktar	2045	25 år		5	st	2 500 kr	18 000 kr
Byte takfläkt	2040	20 år		5	st	18 000 kr	129 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2026	6 år		1	omg	75 000 kr	108 000 kr
Renovering frånluftsaggregat	2040	20 år		3	st	20 000 kr	86 000 kr
Renovering tilluftsaggregat	2040	20 år		3	st	10 000 kr	43 000 kr
Värme generellt							
Energideklaration	2032	10 år	2022	101	lgh	300 kr	44 000 kr
Injustering värme	2040	20 år		101	lgh	1 200 kr	174 000 kr
Värme undercentral							
Byte cirkulationspump VVC	2035	15 år		1	st	15 000 kr	22 000 kr
Byte cirkulationspump värme	2035	15 år		1	st	30 000 kr	43 000 kr
Byte reglerventiler	2035	15 år		3	st	5 400 kr	23 000 kr
Byte värmepumpar	2040	20 år		2	st	70 000 kr	201 000 kr
Uppgradering styrning	2040	20 år		1	st	24 000 kr	35 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Cykelförråd							
Byte akustikplattor tak	2050	30 år		96	m2	480 kr	66 000 kr
Dammbindning golv	2040	20 år		96	m2	300 kr	41 000 kr
Målning väggar	2040	20 år		96	m2	240 kr	33 000 kr
Elrum							
Dammbindning golv	2040	20 år		11	m2	300 kr	5 000 kr
Målning väggar och tak	2050	30 år		11	m2	360 kr	6 000 kr
Entréer							
Byte akustikplattor tak	2050	30 år		173	m2	480 kr	119 000 kr
Byte postboxar	2050	30 år		4	st	8 000 kr	46 000 kr
Målning väggar och tak	2030	10 år		173	m2	300 kr	75 000 kr
Fläktrum							
Byte blandare	2040	20 år		3	st	2 400 kr	10 000 kr
Byte plastmatta golv	2050	30 år		163	m2	600 kr	141 000 kr
Målning väggar och tak	2050	30 år		163	m2	360 kr	84 000 kr
Garage							
Byte akustikplattor tak	2050	30 år		1702	m2	480 kr	1 174 000 kr
Linjemålning parkeringsplatser	2035	15 år		24	st	520 kr	18 000 kr
Målning pelare	2030	10 år		41	st	1 200 kr	71 000 kr
Målning väggar	2040	20 år		1702	m2	240 kr	587 000 kr
Stålglätta golv	2040	20 år		1702	m2	300 kr	734 000 kr
Garageslussar							
Byte akustikplattor tak	2050	30 år		4	st	3 500 kr	20 000 kr
Dammbindning golv	2040	20 år		4	st	2 000 kr	12 000 kr
Målning väggar	2030	10 år		4	st	3 000 kr	17 000 kr
Lägenhetsförråd							
Dammbindning golv	2040	20 år		140	m2	300 kr	60 000 kr
Målning väggar och tak	2040	20 år		140	m2	360 kr	72 000 kr
Miljörum							
Byte akustikplattor tak	2050	30 år		40	m2	480 kr	28 000 kr
Dammbindning golv	2040	20 år		40	m2	300 kr	17 000 kr
Målning väggar och tak	2040	20 år		40	m2	360 kr	21 000 kr

Rullstolsrum							
Dammbindning golv	2040	20 år	45	m2	300 kr		19 000 kr
Målning väggar och tak	2040	20 år	45	m2	360 kr		23 000 kr
Sopsugsrum							
Dammbindning golv	2040	20 år	21	m2	300 kr		9 000 kr
Målning väggar och tak	2050	30 år	21	m2	360 kr		11 000 kr
Städrum							
Byte blandare och utslagsback	2040	20 år	1	st	4 000 kr		6 000 kr
Byte WC-stol	2050	30 år	1	st	4 500 kr		6 000 kr
Dammbindning golv	2040	20 år	1	st	2 000 kr		3 000 kr
Målning väggar och tak	2040	20 år	1	st	2 500 kr		4 000 kr
Trapphus							
Byte akustikplattor tak	2050	30 år	275	m2	480 kr		190 000 kr
Dammbindning golv hisshallar källarplan	2040	20 år	24	m2	300 kr		10 000 kr
Målning trapphus	2040	20 år	23	vån	25 000 kr		827 000 kr
Undercentral							
Byte blandare	2040	20 år	1	st	2 400 kr		3 000 kr
Dammbindning golv	2040	20 år	40	m2	300 kr		17 000 kr
Målning väggar och tak	2050	30 år	40	m2	360 kr		21 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Generellt							
Byte parkmöbler	2050	30 år		10	st	4 800 kr	69 000 kr
Byte pergola	2040	20 år		1	st	25 000 kr	36 000 kr
Slamsugning dagvattenbrunnar	2025	5 år		1	omg	5 000 kr	7 000 kr
Komplementbyggnader							
Byte ståldörrar	2050	30 år		4	st	12 000 kr	69 000 kr
Byte vattenutkastare	2050	30 år		1	st	1 200 kr	2 000 kr
Målning ståldörrar	2030	10 år		4	st	1 200 kr	7 000 kr

Tak

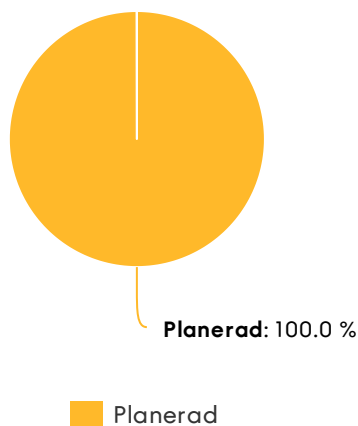
Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Bostadshus							
Målning takplåt med färgmassa	2040	20 år		1243	m2	720 kr	1 287 000 kr

Ekonomisk analys

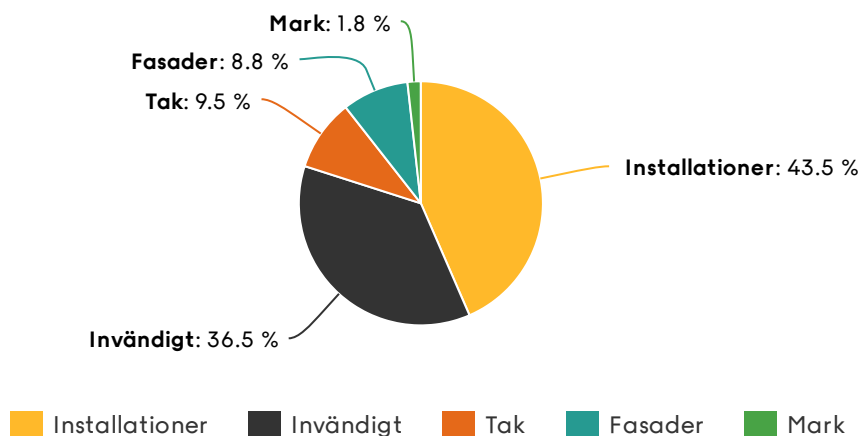
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	13 572 760 kr
Kostnad per år	452 425 kr
Kostnad per år och m ²	70 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier



SUSTEND

Välmående fastigheter, idag och imorgon

Fastigheter är mer än byggnader. De är människors hem, arbetsplatser och investeringar. De är avgörande för samhällsfunktioner som skola, sjukvård och räddningstjänst. De fastigheter som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som i framtiden. Det handlar både om att fastigheterna ska klara anpassning i ett föränderligt samhälle, och att påverka utvecklingen positivt med så liten inverkan på miljö och klimat som möjligt. Därför sprider vi kunskap och hjälper till att ta hand om och utveckla fastigheter på ett hållbart sätt.

Vi utmanar och utvecklar oss själva, varandra och branschen att tänka nytt och bättre. "Vi gör som vi alltid har gjort" har ingen på Sustend någonsin sagt. Våra innovativa metoder och tjänster effektiviserar, förenklar och gör det roligare att bygga, äga och utveckla fastigheter.

SÅ HÄR KAN DU KONTAKTA OSS

010 - 175 69 09
info@sustend.se
www.sustend.se

