



Brf Västgötagatan

Göteborg

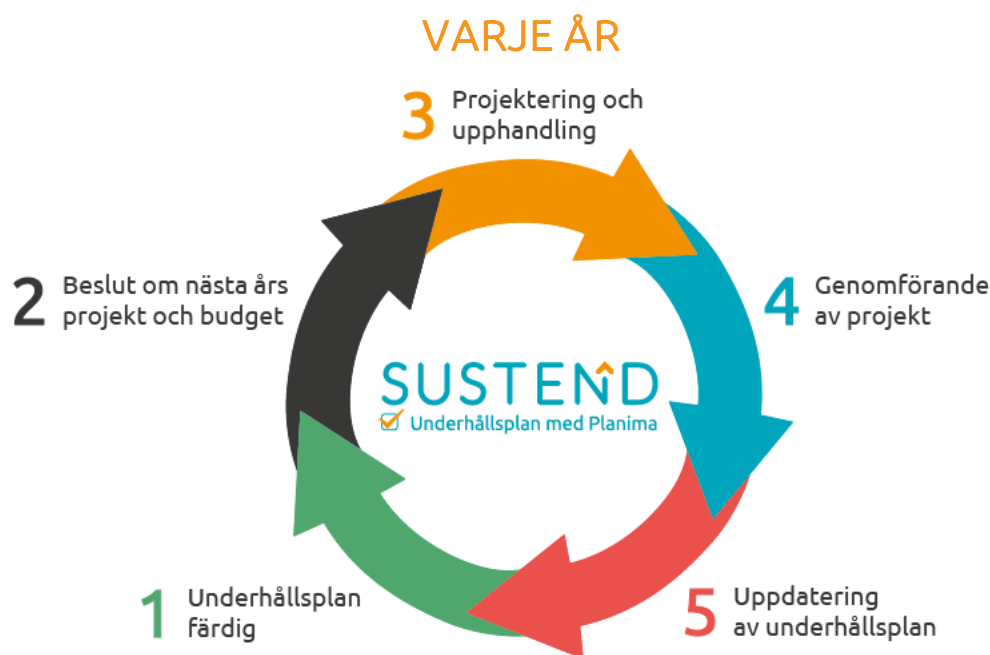
2018-09-21

www.sustend.se
© Sustend AB 2018

Arbeta framgångsrikt med Sustend Underhållsplan!

DIREKT NÄR NI FÅTT UNDERHÅLLSPLANEN

- **LÄS PÅ** - Säkerställ att alla i styrelsen förstår underhållsplanen och är överens om dess innehåll. Fråga er kundansvarige om något är oklart, det kostar inget.
- **BESLUTA** - Bestäm så fort som möjligt vilka åtgärder som ska genomföras under innevarande och nästa år. Med hjälp av [Planima](#) kan ni själva enkelt flytta åtgärder och er kundansvarige hjälper gärna till om ni vill göra ändringar i planen.
- **SKAPA RUTINER** - Inför fasta rutiner för hur ni ska arbeta med underhållsplanen och hur den ska uppdateras, så att det effektiva underhållsarbete ni startat kan fortsätta år efter år. Här är tjänsten Sustend Uppdatering Underhållsplan oundgänglig! Lägga även gärna ut underhållsplanen på er hemsida då det skapar mer engagemang i arbetet.
- **PROJEKTERA OCH UPPHANDLA** - En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten Sustend Projektledning.



1. Styrelsen samlas och diskuterar den nyss framtagna/uppdaterade underhållsplanen.
2. Utifrån planen beslutas vilka åtgärder som ska genomföras nästa år.
3. Projektering och upphandling av nästa års underhåll inleds innan årsskiftet. Upphandling av de stora projekten bör vara färdigställt under januari-februari.
4. Projekten genomförs och följs upp så att alla erfarenheter kan läggas i planen.
5. Planen uppdateras utifrån de nya förutsättningarna och erfarenheterna.



SAMMANFATTNING

Hela underhållsplanen på en sida, enkelt och tydligt!

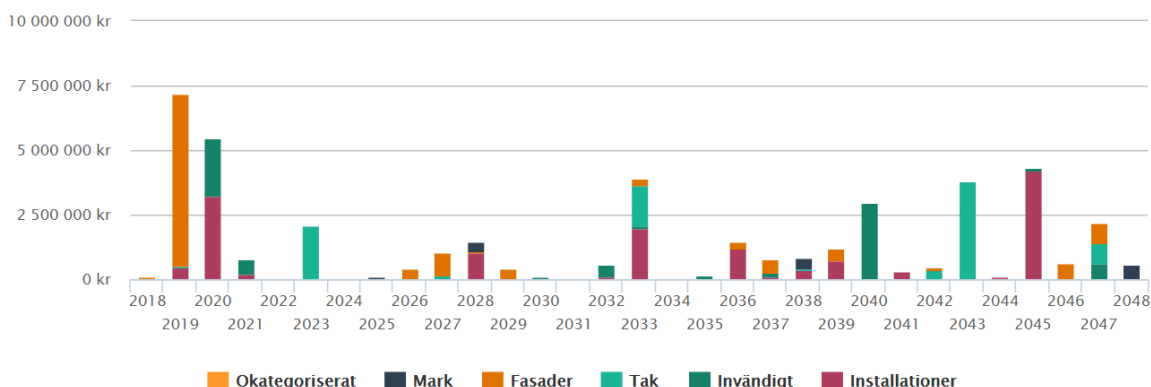
NUVARANDE STATUS



Fastigheten är i generellt gott skick men det finns en del kostsamma aktuella åtgärder, främst i form av fönsterbyte och upprustning av ventilationsanläggningen.

- GUL** - Eftersatt underhåll förekommer och åtgärder krävs för att detta inte ska förvärras. Planen är utformad för att på ett strukturerat vis komma upp till Grön status och bibehålla denna nivå på lång sikt.

KOMMANDE ÅTGÄRDER



Rekommenderade projekt

2018	Renovering portar
2019	Fönsterbyte
2020	Ventilation, avlopp och trapphus

Akuta åtgärder

Inga akuta åtgärder

EKONOMI

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 1 100 000 kr/år

Nuvarande: 581 000 kr/år



INNEHÅLL

INTRODUKTION	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPANERA?.....	5
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPAN	6
UPPDATERAD UNDERHÅLLSPAN	7
DEL 1 - GUIDE	8
INFORMATION OM FASTIGHETEN.....	8
DEL 2 - UNDERHÅLLSPAN	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 - UNDERHÅLLSPAN

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

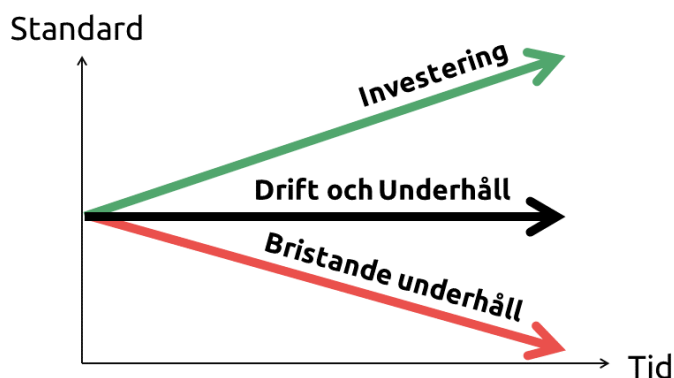


INTRODUKTION

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 bostads-rättsföreningar, 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 huvud-författningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."

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



FLER VIKTIGA SAKER ATT HÅLLA KOLL PÅ

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

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

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



SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

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

Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

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

Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

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

Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

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

Läs mer på vår hemsida:

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)



METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

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

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



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



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



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



Planen startar 2018-01-01 och sträcker sig 31 år framåt i tiden. Den omfattar samtliga delar av fastigheten där föreningen ansvarar för underhållet. Innehållet är uppdelat i:

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

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

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

UPPDATERAD UNDERHÅLLSPLAN

Denna underhållsplan är en uppdaterad version av en underhållsplan som togs fram ursprungligen 2015-10-23. Efter dess har uppdateringar utförts vid följande tillfällen:

- 2018-01-05
- 2018-09-13

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

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

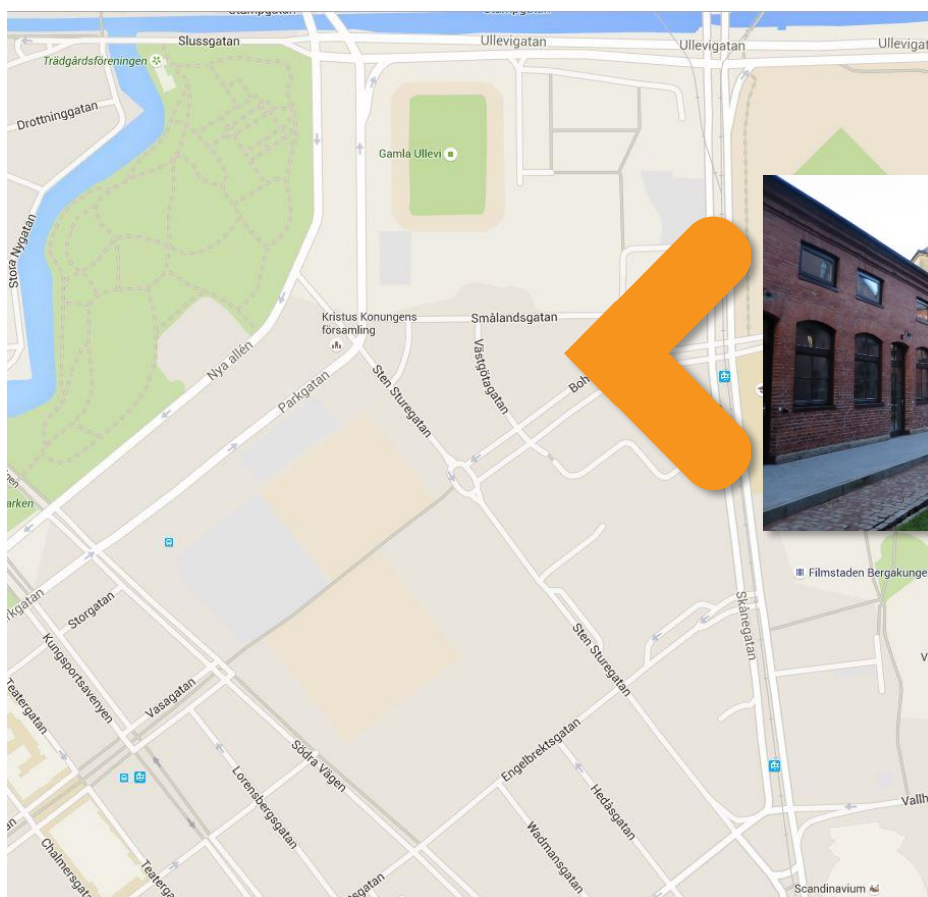
Dessa delar finns även tillgängliga för kontinuerlig redigering i webbapplikationen Planima. Övriga delar i detta dokument kvarstår från den ursprungliga planen eller har tagits bort i de fall de blivit inaktuella sedan förra uppdateringen. Om en uppdatering av även dessa delar önskas, kontakta er kundansvarige!



DEL 1 - GUIDE

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

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Fastighetsbeteckning	Heden 21:1
Adress	Västgötagatan 1,3,5,7,9,11 och Bohusgatan 4, 411 39 Göteborg
Byggår	1888

Antal lägenheter	89 st	Total boarea (BOA)	7 782 m ²
Antal lokaler	2 st	Total lokalaria (LOA)	288 m ²

KORT BESKRIVNING

Fastigheten består av ett u-format bostadshus i fyra våningsplan samt källare och vindsplaner. Till fastigheten hör även en innergård och ett gårdshus.

Grund	Rustbädd med kohesionsspålning
Stomme	Tegel Trä
Fasader	Tegel Puts
Tak	Bandtäckning av plåt
Ventilation	Självdug (S) Mekanisk frånluft (F)
Värme	Vattenburen fjärrvärme Direktverkande el
Vatten och avlopp	Avloppsrör av gjutjärn Varm- och kallvattenledningar av koppar
El	Egna elmätare för lägenheter

ARKITEKTUR

Järnvägshuset är ett mycket vackert och välbevarat stenstadshus från sent 1880-tal med livfull och rikt utsmyckad taksiluett. Husets utformning och karaktär ger liv åt hela kvarteret.

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.

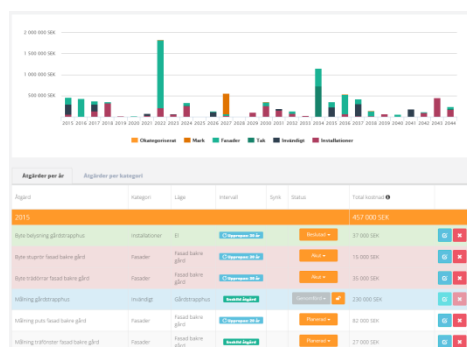
Arkitekt	J A Westerberg
Klassificering	Fastigheten Heden 21:1 är sedan 1987 upptagen i bevarandeprogrammet för Göteborg. Heden 21:1 ingår i ett område som klassas som riksintresse med värdefulla kulturmiljöer och skyddas enligt Miljöbalken 3 kap 16.



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



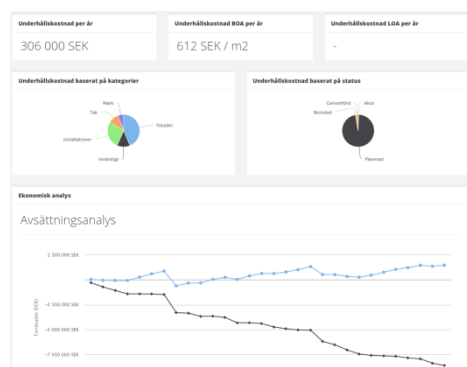
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

Fasad									
Fasad bakre gård									
Byggnadens fasad gård	2022		29	10	10 000 SEK	304 000 SEK			
Byggnadens fasad gård	2019	1993	30	10	400 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad gård	2019	20	2	10	10 000 SEK	20 000 SEK			
Byggnadens fasad gård	2019	1999	20	100	500 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad gård	2019		29	10	800 SEK	27 000 SEK			
Fasad gäst vill gata									
Byggnadens fasad gäst vill gata	2022		9	10	10 000 SEK	90 000 SEK			
Byggnadens fasad gäst vill gata	2014		1	10	3 000 SEK	3 000 SEK			
Byggnadens fasad gäst vill gata	2017	1997	20	100	500 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad gäst vill gata	2014		9	10	800 SEK	7 200 SEK			
Fasad yttre gård									
Byggnadens fasad yttre gård	2022		62	10	10 000 SEK	620 000 SEK			
Byggnadens fasad yttre gård	2019	1993	30	10	400 SEK	10 000 SEK			
Byggnadens fasad yttre gård	2017	1992	41	10	8 000 SEK	328 000 SEK			
Byggnadens fasad yttre gård	2024		8	10	3 000 SEK	24 000 SEK			
Byggnadens fasad yttre gård	2019	20	100	100	500 SEK	50 000 SEK			
Byggnadens fasad yttre gård	2019		8	10	1 000 SEK	8 000 SEK			
Byggnadens fasad yttre gård	2014		8	10	1 000 SEK	8 000 SEK			
Byggnadens fasad yttre gård	2014		62	10	800 SEK	50 000 SEK			

I denna vy sorteras alla åtgärder efter Kategori och Läge istället för år. På så vis blir det enkelt att exempelvis se alla underhållsåtgärder som ligger under kategorin "Tak", eller direkt se hur många fönster som finns i fasaderna. Denna vy är utmärkt för att få en detaljerad överblick över olika delars underhållsbehov och den är även mycket praktisk när det är dags att upphandla olika åtgärder tack vare att alla mängder och styckpriser visas här.

EKONOMISK ANALYS



Hur mycket kostar underhållet egentligen? Hur mycket ska vi spara varje år? Hur stor andel av kostnaderna är akuta? Här finns svaren. I den ekonomiska analysen kan ni enkelt se hur underhållsåtgärderna påverkar den ekonomiska planeringen. Ni kan snabbt testa fram en passande avsättningsnivå till underhållsfonden och se hur underhållskostnaderna fördelar sig på olika Kategorier och Status.



SLUTSATS

Fastigheten är i generellt gott skick men det finns en del kostsamma aktuella åtgärder, främst i form av fönsterbyte och upprustning av ventilationsanläggningen.

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.



Sven Löwenmark





Underhållsplan

År 2018 till 2048

Brf Västgötagatan

Heden 21:1

Datum för utskrift: 2018-09-21

SUSTEND

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

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	23
Kommentarer	29
Åtgärdshistorik	31
Ekonomisk Analys	33

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Benämning på underhållsplan i webbapplikation	Underhållsplan Brf Västgötagatan
Startår	2018
Slutår	2048
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	15.0%
Årlig indexuppräkning av kostnader (%)	2.0%
Startår för indexering	2018

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Heden 21:1

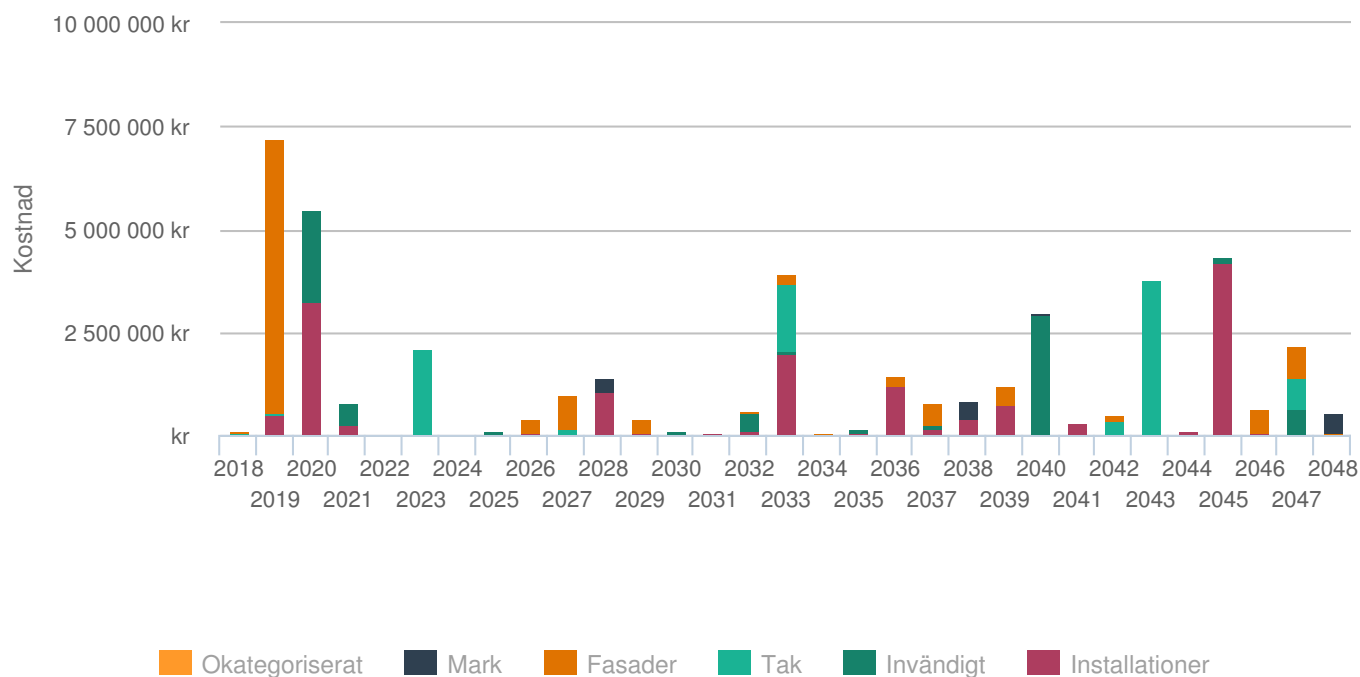


Adress	Smålandsgatan 3, Västgötagatan 1,3,5,7,9,11 och Bohusgatan 4 411 39 Göteborg
Boarea (BOA)	7782 m ²

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2018

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Enskild åtgärd	Genomförd	9 000 kr
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	EI	Enskild åtgärd	Genomförd	20 000 kr
Renovering portar till gård	Fasader	Gatufasader	Enskild åtgärd	Beslutad	72 000 kr

101 000 kr

2019

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning takfönster inför fönsterbyte	Tak	Generellt	Enskild åtgärd	Planerad	15 000 kr
Byte entrédörrar	Fasader	Gatufasader	Upprepas: 40 år	Planerad	211 000 kr
Byte fönster	Fasader	Gatufasader	Upprepas: 50 år	Eftersatt	4 035 000 kr
Byte fönster små	Fasader	Gårdsfasader	Upprepas: 50 år	Eftersatt	574 000 kr
Byte fönster stora	Fasader	Gårdsfasader	Upprepas: 50 år	Eftersatt	1 506 000 kr
Byte portkodlås gårdsfasad	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	3 000 kr
Byte porttelefoner	Installationer	Tele	Upprepas: 20 år	Planerad	460 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	29 000 kr
Förbättring taktillgänglighet	Tak	Generellt	Enskild åtgärd	Eftersatt	31 000 kr
Lagning sprickor	Fasader	Gatufasader	Enskild åtgärd	Eftersatt	30 000 kr
Målning gårdsdörrar	Fasader	Gårdsfasader	Upprepas: 10 år	Eftersatt	18 000 kr
Målning räcken äldre balkonger	Fasader	Gårdsfasader	Upprepas: 10 år	Eftersatt	60 000 kr
Målning ramar äldre balkonger	Fasader	Gårdsfasader	Upprepas: 10 år	Eftersatt	48 000 kr
Översyn tegelfogar	Fasader	Gatufasader	Upprepas: 10 år	Planerad	88 000 kr
Översyn tegelfogar	Fasader	Gårdsfasader	Upprepas: 10 år	Planerad	88 000 kr

7 195 000 kr

2020

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepas: 5 år	Planerad	13 000 kr
Byte plastmatta	Installationer	Hiss	Upprepas: 15 år	Planerad	17 000 kr
Dammbindning golv gångar	Invändigt	Källare	Upprepas: 5 år	Planerad	65 000 kr
Garantibesiktning GK's installation av styrutrustning i UC	Installationer	Värme undercentral	Enskild åtgärd	Planerad	12 000 kr
Installation tryckstyrda frånluftsfläktar på skorstenar	Installationer	Ventilation	Enskild åtgärd	Eftersatt	122 000 kr
Kartläggning ventilationssystem	Installationer	Ventilation	Enskild åtgärd	Eftersatt	204 000 kr
Komplettering fogar stengolv viloplan	Invändigt	Trapphus (8 st)	Enskild åtgärd	Eftersatt	54 000 kr
Lagning tegel väggar gångar	Invändigt	Källare	Enskild åtgärd	Eftersatt	198 000 kr
Målning tak och marmorade väggar entréhallar	Invändigt	Trapphus (8 st)	Upprepas: 20 år	Planerad	453 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus (8 st)	Upprepas: 20 år	Planerad	1 358 000 kr
Målning väggar och tak vindsvåning	Invändigt	Trapphus (8 st)	Upprepas: 20 år	Planerad	108 000 kr
Montering torforsspjäll köksfläktar	Installationer	Ventilation	Enskild åtgärd	Eftersatt	43 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Eftersatt	49 000 kr
Relining avloppsrör	Installationer	Vatten & avlopp	Upprepas: 25 år	Planerad	2 559 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepas: 18 år	Eftersatt	204 000 kr
Rivning Pax fläktar i badrum och montering frånluftsdon	Installationer	Ventilation	Enskild åtgärd	Eftersatt	18 000 kr

5 476 000 kr

2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte gammal belysning till LED med närvarostyrn. källare	Installationer	El	Upprepas: 20 år	Planerad	24 000 kr
Byte klotbelysning till LED med närvarostyrn. källare	Installationer	El	Upprepas: 20 år	Planerad	171 000 kr
Byte pump värmecirkulation	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	36 000 kr
Omläggning stenplattor våningsplan	Invändigt	Trapphus (8 st)	Enskild åtgärd	Eftersatt	564 000 kr

796 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte stuprör	Fasader	Gårdshus befintligt	Upprepas: 30 år	Planerad	9 000 kr
Sotning	Installationer	Eldstäder	Upprepas: 4 år	Planerad	0 kr

9 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepas: 5 år	Planerad	10 000 kr
Byte betongkantstöd rabatter	Mark	Innergård	Upprepas: 30 år	Planerad	7 000 kr
Målning bandtäckt plåt med Noxyde	Tak	Generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	2 063 000 kr

2 080 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll	Installationer	Eldstäder	Upprepas: 6 år	Planerad	0 kr
					0 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepas: 5 år	Planerad	15 000 kr
Byte styrventil	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	6 000 kr
Dammbindning golv gångar	Invändigt	Källare	Upprepas: 5 år	Planerad	71 000 kr
					93 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning balkongplattor	Fasader	Gårdsfasader	Upprepas: 20 år	Planerad	194 000 kr
Målning plåtbleck på fasad	Fasader	Gatufasader	Upprepas: 10 år	Planerad	147 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepas: 6 år	Planerad	55 000 kr
Sotning	Installationer	Eldstäder	Upprepas: 4 år	Planerad	0 kr
					396 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning puts omfattningar entréer	Fasader	Gatufasader	Upprepas: 10 år	Planerad	105 000 kr
Målning puts sockel	Fasader	Gatufasader	Upprepas: 10 år	Planerad	70 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Gårdshus tillbyggnad	Upprepas: 10 år	Planerad	199 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Tvättstuga	Upprepas: 10 år	Planerad	62 000 kr
Noxydering takplåt	Tak	Gårdshus befintligt	Upprepas: 20 år	Planerad	170 000 kr
Omfogning tegel	Fasader	Gårdshus befintligt	Upprepas: 40 år	Planerad	413 000 kr

1 020 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	11 000 kr
Byte frånluftsfläktar källare	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	65 000 kr
Byte pumpar pumpgropar	Installationer	Vatten & avlopp	Upprepas: 25 år	Planerad	46 000 kr
Byte rökgasfläktar	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	129 000 kr
Byte takfläktar	Installationer	Ventilation	Upprepas: 25 år	Planerad	431 000 kr
Justering gatsten	Mark	Innergård	Upprepas: 10 år	Planerad	352 000 kr
Kontroll sprinklerhuvud	Installationer	Sprinkleranläggning	Upprepas: 25 år	Planerad	359 000 kr
Målning portar till gård	Fasader	Gatufasader	Upprepas: 10 år	Eftersatt	14 000 kr

1 408 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte styrventil	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	6 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	35 000 kr
Målning gårdsdörrar	Fasader	Gårdsfasader	Upprepad: 10 år	Planerad	22 000 kr
Målning räcken äldre balkonger	Fasader	Gårdsfasader	Upprepad: 10 år	Planerad	73 000 kr
Målning ramar äldre balkonger	Fasader	Gårdsfasader	Upprepad: 10 år	Planerad	58 000 kr
Översyn tegelfogar	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 10 år	Planerad	107 000 kr
Översyn tegelfogar	Fasader	Gårdsfasader	Upprepad: 10 år	Planerad	107 000 kr

409 000 kr

2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepad: 5 år	Planerad	16 000 kr
Brandskyddskontroll	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 6 år	Planerad	0 kr
Dammbindning golv gångar	Invändigt	Källare	Upprepad: 5 år	Planerad	79 000 kr
Sotning	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 4 år	Planerad	0 kr

95 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte pump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 15 år	Planerad	26 000 kr

26 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte expansionskärl med automatik	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 30 år	Planerad	50 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	47 000 kr
Byte torktumlare stor	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	57 000 kr
Byte tvättmaskiner	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 15 år	Planerad	332 000 kr
Målning smidesräcken balkonger	Fasader	Gårdshus generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	39 000 kr
Målning ståldörr	Fasader	Tvättstuga	Upprepas: 10 år	Planerad	3 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	62 000 kr

590 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	12 000 kr
Byte belysning källare till LED med närvarostyrn.	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Planerad	115 000 kr
Byte belysning till LED med närvarostyrn. trapphus	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Planerad	230 000 kr
Byte belysning till LED med närvarostyrn. vindsvåning	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Planerad	95 000 kr
Byte belysning till LED terrasser	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Planerad	52 000 kr
Byte entrébelysning till LED med närvarostyrn.	Installationer	EI	Upprepas: 20 år	Planerad	23 000 kr
Byte hänggrännor mot gård	Tak	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	86 000 kr
Byte hissmaskin	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	647 000 kr
Byte korginredning	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	151 000 kr
Byte plastmatta vindsvåning	Invändigt	Trapphus (8 st)	Upprepas: 30 år	Planerad	72 000 kr
Byte pump	Installationer	Sprinkleranläggning	Upprepas: 30 år	Planerad	72 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Gårdsfasader	Upprepas: 30 år	Planerad	92 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Gatufasader	Upprepas: 30 år	Planerad	147 000 kr
Byte styrskåp	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	518 000 kr
Byte takfönster	Tak	Generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	1 509 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	43 000 kr
Byte tryckknappsats i hisskorg	Installationer	Hiss	Upprepas: 30 år	Planerad	43 000 kr

3 906 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning entrédörrar	Fasader	Gatufasader	Upprepas: 8 år	Eftersatt	32 000 kr
Sotning	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 4 år	Planerad	0 kr

32 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepad: 5 år	Planerad	18 000 kr
Byte plastmatta	Installationer	Hiss	Upprepad: 15 år	Planerad	23 000 kr
Dammbindning golv gångar	Invändigt	Källare	Upprepad: 5 år	Planerad	87 000 kr
Uppgradering styrning	Installationer	Värme undercentral	Upprepas: 20 år	Planerad	29 000 kr

157 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 6 år	Planerad	0 kr
Byte pump värmecirkulation	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	48 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	942 000 kr
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	186 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gårdsfasader	Upprepas: 10 år	Planerad	37 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gatufasader	Upprepas: 10 år	Planerad	41 000 kr
Målning plåtbleck på fasad	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 10 år	Planerad	179 000 kr

1 433 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysningar tvättstuga	Installationer	El	Upprepas: 20 år	Planerad	13 000 kr
Byte bokningsdisplay	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	21 000 kr
Byte fasadbelysning till LED gårdshus	Installationer	El	Upprepas: 20 år	Planerad	80 000 kr
Byte luft-luftvärmepump tvättstuga	Installationer	Värme generellt	Upprepas: 20 år	Planerad	31 000 kr
Byte pax-fläktar tvättstuga	Installationer	Ventilation	Upprepas: 20 år	Planerad	6 000 kr
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	63 000 kr
Målning puts omfattningar entréer	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 10 år	Planerad	128 000 kr
Målning puts sockel	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 10 år	Planerad	85 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Tvättstuga	Upprepad: 10 år	Planerad	75 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Gårdshus tillbyggnad	Upprepad: 10 år	Planerad	243 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	28 000 kr

774 000 kr

2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	13 000 kr
Byte fasadbelysning till LED	Installationer	El	Upprepas: 20 år	Planerad	30 000 kr
Justering gatsten	Mark	Innergård	Upprepad: 10 år	Planerad	429 000 kr
Målning portar till gård	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 10 år	Planerad	17 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	70 000 kr
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation	Upprepad: 18 år	Planerad	291 000 kr
Sotning	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 4 år	Planerad	0 kr

851 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte portkodlås gårdsfasad	Installationer	Tele	Upprepad: 20 år	Planerad	4 000 kr
Byte porttelefoner	Installationer	Tele	Upprepad: 20 år	Planerad	684 000 kr
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	43 000 kr
Målning gårdsdörrar	Fasader	Gårdsfasader	Upprepad: 10 år	Planerad	27 000 kr
Målning räcken äldre balkonger	Fasader	Gårdsfasader	Upprepad: 10 år	Planerad	89 000 kr
Målning ramar äldre balkonger	Fasader	Gårdsfasader	Upprepad: 10 år	Planerad	71 000 kr
Översyn tegelfogar	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 10 år	Planerad	131 000 kr
Översyn tegelfogar	Fasader	Gårdsfasader	Upprepad: 10 år	Planerad	131 000 kr

1 179 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepad: 5 år	Planerad	20 000 kr
Byte styrventil	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	9 000 kr
Dammbindning golv gångar	Invändigt	Källare	Upprepad: 5 år	Planerad	96 000 kr
Målning tak och marmorerade väggar entréhallar	Invändigt	Trapphus (8 st)	Upprepad: 20 år	Planerad	673 000 kr
Målning trapphus	Invändigt	Trapphus (8 st)	Upprepad: 20 år	Planerad	2 019 000 kr
Målning väggar och tak vindsvåning	Invändigt	Trapphus (8 st)	Upprepad: 20 år	Planerad	160 000 kr

2 976 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte gammal belysning till LED med närvarostyrn. källare	Installationer	El	Upprepad: 20 år	Planerad	36 000 kr
Byte klotbelysning till LED med närvarostyrn. källare	Installationer	El	Upprepad: 20 år	Planerad	254 000 kr

290 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Brandskyddskontroll	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 6 år	Planerad	0 kr
Målning entrédörrar	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 8 år	Planerad	38 000 kr
Målning smidesräcken balkonger	Fasader	Gårdshus generellt	Upprepad: 10 år	Planerad	47 000 kr
Målning ståldörr	Fasader	Tvättstuga	Upprepad: 10 år	Planerad	3 000 kr
Målning stålkonstruktion balkonger	Fasader	Gårdshus generellt	Upprepas: 10 år	Planerad	46 000 kr
Noxydering takplåt	Tak	Tvättstuga	Upprepas: 20 år	Planerad	53 000 kr
Noxydering takplåt	Tak	Gårdshus tillbyggnad	Upprepas: 20 år	Planerad	319 000 kr
Sotning	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 4 år	Planerad	0 kr

507 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	15 000 kr
Byte taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepas: 40 år	Planerad	719 000 kr
Målning bandtäckt plåt med Noxyde	Tak	Generellt	Upprepad: 20 år	Planerad	3 065 000 kr

3 799 000 kr

2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte styrventil	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	9 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	Installationer	Ventilation	Upprepad: 6 år	Planerad	79 000 kr
					87 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Beskärning träd	Mark	Innergård	Upprepad: 5 år	Planerad	22 000 kr
Dammbindning golv gångar	Invändigt	Källare	Upprepad: 5 år	Planerad	106 000 kr
Relining avloppsrör	Installationer	Vatten & avlopp	Upprepad: 25 år	Planerad	4 198 000 kr
					4 326 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte pump VVC	Installationer	Värme undercentral	Upprepad: 15 år	Planerad	35 000 kr
Målning balkongplattor	Fasader	Gårdsfasader	Upprepad: 20 år	Planerad	288 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 10 år	Planerad	50 000 kr
Målning fönsterbleck	Fasader	Gårdsfasader	Upprepad: 10 år	Planerad	45 000 kr
Målning plåtbleck på fasad	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 10 år	Planerad	218 000 kr
Sotning	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 4 år	Planerad	0 kr
					636 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte hängränna	Tak	Tvättstuga	Upprepas: 30 år	Planerad	11 000 kr
Byte hängrännor	Tak	Gårdshus tillbyggnad	Upprepas: 30 år	Planerad	46 000 kr
Byte kallmangel	Invändigt	Tvättstuga	Upprepas: 30 år	Planerad	38 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Tvättstuga	Upprepas: 30 år	Planerad	5 000 kr
Byte stuprör	Fasader	Gårdshus tillbyggnad	Upprepas: 30 år	Planerad	11 000 kr
Byte takfönster	Tak	Gårdshus generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	459 000 kr
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	64 000 kr
Byte torktumlare stor	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	77 000 kr
Byte trall balkonger	Fasader	Gårdshus generellt	Upprepas: 30 år	Planerad	126 000 kr
Byte tvättmaskiner	Invändigt	Tvättstuga	Upprepad: 15 år	Planerad	447 000 kr
Målning puts omfattningar entréer	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 10 år	Planerad	156 000 kr
Målning puts sockel	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 10 år	Planerad	104 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Tvättstuga	Upprepad: 10 år	Planerad	92 000 kr
Målning träpanel	Fasader	Gårdshus tillbyggnad	Upprepad: 10 år	Planerad	296 000 kr
Noxydering takplåt	Tak	Gårdshus befintligt	Upprepad: 20 år	Planerad	253 000 kr

2 186 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning taksäkerhet	Tak	Generellt	Upprepad: 5 år	Planerad	16 000 kr
Brandskyddskontroll	Installationer	Eldstäder	Upprepad: 6 år	Planerad	0 kr
Justering gatsten	Mark	Innergård	Upprepad: 10 år	Planerad	523 000 kr
Målning portar till gård	Fasader	Gatufasader	Upprepad: 10 år	Planerad	21 000 kr

561 000 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
Gårdsfasader							
Byte fönster små	2019	50		48	st	8 000 kr	574 000 kr
Byte fönster stora	2019	50		53	st	19 000 kr	1 506 000 kr
Byte stuprör	2033	30		128	m1	500 kr	92 000 kr
Målning balkongplattor	2026	20		45	st	3 000 kr	194 000 kr
Målning fönsterbleck	2036	10		102	m1	250 kr	37 000 kr
Målning gårdsdörrar	2019	10		8	st	1 500 kr	18 000 kr
Målning räcken äldre balkonger	2019	10		16	st	2 500 kr	60 000 kr
Målning ramar äldre balkonger	2019	10		16	st	2 000 kr	48 000 kr
Översyn tegelfogar	2019	10		1	omg	60 000 kr	88 000 kr
Gårdshus befintligt							
Byte stuprör	2022	30		11	m1	500 kr	9 000 kr
Omfogning tegel	2027	40		185	m2	1 300 kr	413 000 kr
Gårdshus generellt							
Byte trall balkonger	2047	30	2017	55	m2	900 kr	126 000 kr
Målning smidesräcken balkonger	2032	10	2017	41	m1	500 kr	39 000 kr
Målning stålkonstruktion balkonger	2042	10	2017	1	omg	20 000 kr	46 000 kr
Gårdshus tillbyggnad							
Byte stuprör	2047	30	2017	9	m1	500 kr	11 000 kr
Målning träpanel	2027	10	2017	290	m2	400 kr	199 000 kr
Gatufasader							
Byte entrédörrar	2019	40		8	st	18 000 kr	211 000 kr
Byte fönster	2019	50		142	st	19 000 kr	4 035 000 kr
Byte stuprör	2033	30		204	m1	500 kr	147 000 kr
Lagning sprickor	2019			1	omg	20 000 kr	30 000 kr
Målning entrédörrar	2034	8		8	st	2 000 kr	32 000 kr
Målning fönsterbleck	2036	10		114	m1	250 kr	41 000 kr
Målning plåtbleck på fasad	2026	10		340	m1	300 kr	147 000 kr
Målning portar till gård	2028	10		2	st	4 000 kr	14 000 kr
Målning puts omfattningar entréer	2027	10	2017	10	st	6 000 kr	105 000 kr

Målning puts sockel	2027	10	2017	200	m2	200 kr	70 000 kr
Översyn tegelfogar	2019	10		1	omg	60 000 kr	88 000 kr
Renovering portar till gård	2018			2	st	25 000 kr	72 000 kr
Tvättstuga							
Byte stuprör	2047	30	2017	4	m1	500 kr	5 000 kr
Målning ståldörr	2032	10	2017	1	st	1 500 kr	3 000 kr
Målning träpanel	2027	10	2017	90	m2	400 kr	62 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
EI							
Byte belysningar tvättstuga	2037	20	2017	3	st	2 000 kr	13 000 kr
Byte belysning källare till LED med närvarostyrn.	2033	20		40	st	2 000 kr	115 000 kr
Byte belysning till LED med närvarostyrn. trapphus	2033	20		80	st	2 000 kr	230 000 kr
Byte belysning till LED med närvarostyrn. vindsvåning	2033	20		33	st	2 000 kr	95 000 kr
Byte belysning till LED terrasser	2033	20		18	st	2 000 kr	52 000 kr
Byte entrébelysning till LED med närvarostyrn.	2033	20		8	st	2 000 kr	23 000 kr
Byte fasadbelysning till LED	2038	20	2018	7	st	2 000 kr	30 000 kr
Byte fasadbelysning till LED gårdshus	2037	20	2017	19	st	2 000 kr	80 000 kr
Byte gammal belysning till LED med närvarostyrn. källare	2021	20		8	st	2 000 kr	24 000 kr
Byte klotbelysning till LED med närvarostyrn. källare	2021	20		56	st	2 000 kr	171 000 kr
Eldstäder							
Brandskyddskontroll	2024	6	2018	10	st	0 kr	0 kr
Sotning	2022	4	2018	10	st	0 kr	0 kr
Hiss							
Byte hissmaskin	2033	30		3	st	150 000 kr	647 000 kr
Byte korginredning	2033	30		3	st	35 000 kr	151 000 kr
Byte plastmatta	2020	15		3	st	4 000 kr	17 000 kr
Byte styrskåp	2033	30		3	st	120 000 kr	518 000 kr
Byte tryckknappar våningsplan	2033	30		15	st	2 000 kr	43 000 kr

Byte tryckknappsats i hisskorg	2033	30		3	st	10 000 kr	43 000 kr
Sprinkleranläggning							
Byte pump	2033	30		1	st	50 000 kr	72 000 kr
Kontroll sprinklerhuvud	2028	25		1	omg	250 000 kr	359 000 kr
Tele							
Byte portkodlås gårdsfasad	2019	20		1	st	2 000 kr	3 000 kr
Byte porttelefoner	2019	20		8	st	40 000 kr	460 000 kr
Värme generellt							
Byte luft-luftvärmepump tvättstuga	2037	20	2017	1	st	15 000 kr	31 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	2036	20	2016	450	st	1 000 kr	942 000 kr
Energideklaration	2019	10		1	st	20 000 kr	29 000 kr
Injustering värme	2036	20	2016	89	lgh	1 000 kr	186 000 kr
Värme undercentral							
Byte expansionskärl med automatik	2032	30		1	st	35 000 kr	50 000 kr
Byte pump värmecirkulation	2021	15		1	st	25 000 kr	36 000 kr
Byte pump VVC	2031	15	2016	1	st	15 000 kr	26 000 kr
Byte styrventil	2025	15		1	st	4 500 kr	6 000 kr
Byte styrventil	2029	15	2014	1	st	4 500 kr	6 000 kr
Garantibesiktning GK's installation av styrutrustning i UC	2020			1	st	8 000 kr	12 000 kr
Uppgradering styrning	2035	20	2015	1	st	20 000 kr	29 000 kr
Vatten & avlopp							
Byte pumpar pumpgröpar	2028	25		4	st	8 000 kr	46 000 kr
Relining avloppsrör	2020	25		89	lgh	20 000 kr	2 559 000 kr
Ventilation							
Byte frånluftsfläktar källare	2028	25		3	st	15 000 kr	65 000 kr
Byte pax-fläktar tvättstuga	2037	20	2017	2	st	1 500 kr	6 000 kr
Byte rökgasfläktar	2028	25		6	st	15 000 kr	129 000 kr
Byte takfläktar	2028	25		60	st	5 000 kr	431 000 kr
Installation tryckstyrda frånluftsfläktar på skorstenar	2020			16	st	5 000 kr	122 000 kr
Kartläggning ventilationssystem	2020			89	lgh	1 500 kr	204 000 kr
Montering torforsspjäll köksfläktar	2020			14	st	2 000 kr	43 000 kr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) bostäder	2020	6		1	st	32 000 kr	49 000 kr

Rensning ventilationskanaler	2020	18	89	lgh	1 500 kr	204 000 kr
Rivning Pax fläktar i badrum och montering frånluftsdon	2020		8	st	1 500 kr	18 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Källare							
Dammbindning golv gångar	2020	5		450	m2	100 kr	65 000 kr
Lagning tegel väggar gångar	2020			1	m2	130 000 kr	198 000 kr
Trapphus (8 st)							
Byte plastmatta vindsvåning	2033	30		125	m2	400 kr	72 000 kr
Komplettering fogar stengolv viloplan	2020			145	m2	250 kr	54 000 kr
Målning tak och marmorade väggar entréhallar	2020	20		210	m2	1 500 kr	453 000 kr
Målning trapphus	2020	20		35	plan	27 000 kr	1 358 000 kr
Målning väggar och tak vindsvåning	2020	20		125	m2	600 kr	108 000 kr
Omläggning stenplattor våningsplan	2021			370	m2	1 000 kr	564 000 kr
Tvättstuga							
Byte bokningsdisplay	2037	20	2017	1	st	10 000 kr	21 000 kr
Byte kallmangel	2047	30	2017	1	st	15 000 kr	38 000 kr
Byte torkskåp	2037	20	2017	2	st	15 000 kr	63 000 kr
Byte torktumlare	2032	15	2017	1	st	25 000 kr	47 000 kr
Byte torktumlare stor	2032	15	2017	1	st	30 000 kr	57 000 kr
Byte tvättmaskiner	2032	15	2017	5	st	35 000 kr	332 000 kr
Målning väggar och tak	2037	20	2017	30	m2	450 kr	28 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Innergård							
Beskärning träd	2020	5		6	st	1 500 kr	13 000 kr
Byte betongkantstöd rabatter	2023	30		13	m1	350 kr	7 000 kr
Justering gatsten	2028	10		670	m2	300 kr	352 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
Gårdshus befintligt							
Noxydering takplåt	2027	20		165	m2	600 kr	170 000 kr
Gårdshus generellt							
Byte takfönster	2047	30	2017	18	st	10 000 kr	459 000 kr
Gårdshus tillbyggnad							
Byte hängrännor	2047	30	2017	36	m1	500 kr	46 000 kr
Noxydering takplåt	2042	20	2017	230	m2	600 kr	319 000 kr
Generellt							
Besiktning takfönster inför fönsterbyte	2019			1	st	10 000 kr	15 000 kr
Besiktning taksäkerhet	2023	5	2018	1	st	6 000 kr	10 000 kr
Byte hängrännor mot gård	2033	30		120	m1	500 kr	86 000 kr
Byte takfönster	2033	30		105	st	10 000 kr	1 509 000 kr
Byte taksäkerhet	2043	40		1	st	500 000 kr	719 000 kr
Förbättring taktillgänglighet	2019			1	st	20 000 kr	31 000 kr
Målning bandtäckt plåt med Noxyde	2023	20		2050	m2	700 kr	2 063 000 kr
Tvättstuga							
Byte hängränna	2047	30	2017	9	m1	500 kr	11 000 kr
Noxydering takplåt	2042	20		38	m2	600 kr	53 000 kr

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och tidpunkt Kommentar

Garantibesiktning GK's installation av styrutrustning i UC (2020)

henningkarlsson@msn.com
2016-01-18 16:01

Hösten 2015 installerade GK's styrutrustning till undercentralen på Smålandsgatan 3, på inrådan av MEMAB i Energiutmaningen. Detta slutbesiktigades av Elektrokyl Energiteknik (Thomas Martinsson) 2015-11-05. Garantiid t.o.m. 2020-11-05, beställaren (Brf. Västgötagatan) påkallar och bekostar garantibesiktning underhösten 2020. Thomas Martinsson var en väldigt bra besiktningsman, kolla om han finns kvar på Elektrokyl Energiteknik.

Åtgärdshistorik

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

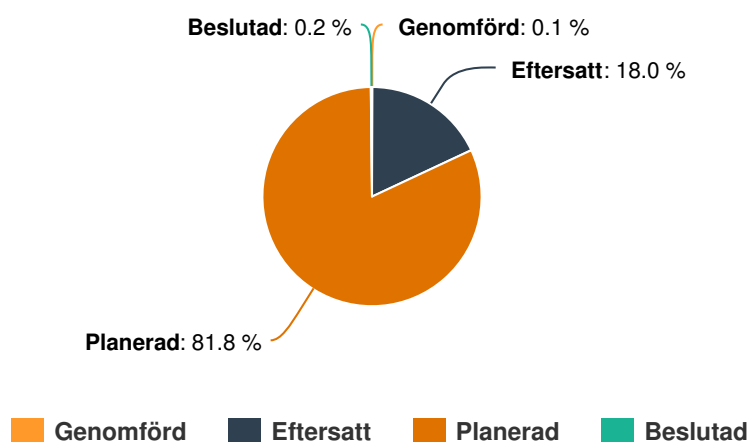
År	Namn	Budgeterad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
2018	Besiktning taksäkerhet Kategori: Tak Läge: Generellt	9 000 kr Inkl. moms	12 500 kr Inkl. moms	Sustend utförde.
2018	Byte fasadbelysning till LED Kategori: Installationer Läge: El	20 000 kr Inkl. moms		
2017	Dränering med Isodränsystemet runt hela fastigheten Kategori: Mark	3 817 000 kr Inkl. moms	3 500 000 kr Inkl. moms	Pris inkl. 100 000 kr bh Inkl. lagn o mål puts sockel o portomfattn. o borttagn. plastfärg
2017	Lagning puts sockel Kategori: Fasader Läge: Gatufasader	65 000 kr Inkl. moms		
2017	Målning puts omfattningar entréer Kategori: Fasader Läge: Gatufasader	86 000 kr Inkl. moms		
2017	Målning puts sockel Kategori: Fasader Läge: Gatufasader	58 000 kr Inkl. moms		
2017	Upprustning gårdsplan Kategori: Mark Läge: Innergård	578 000 kr Inkl. moms		
2016	Byte pump VVC Kategori: Installationer Läge: Värme undercentral	22 000 kr Inkl. moms		
2016	Byte termostatventiler radiatorer Kategori: Installationer Läge: Värme generellt	323 000 kr Inkl. moms	1 813 000 kr Inkl. moms	Inkl: Injustering värmesystem Konvertering elvärme till vattenburen på bottenplan Sektionera av vindsvåningar kontra plan 1-4 (VS2/VS3) Avgasare, magnetitfilter
2016	Injustering värme Kategori: Installationer Läge: Värme generellt	128 000 kr Inkl. moms		

Ekonomisk Analys

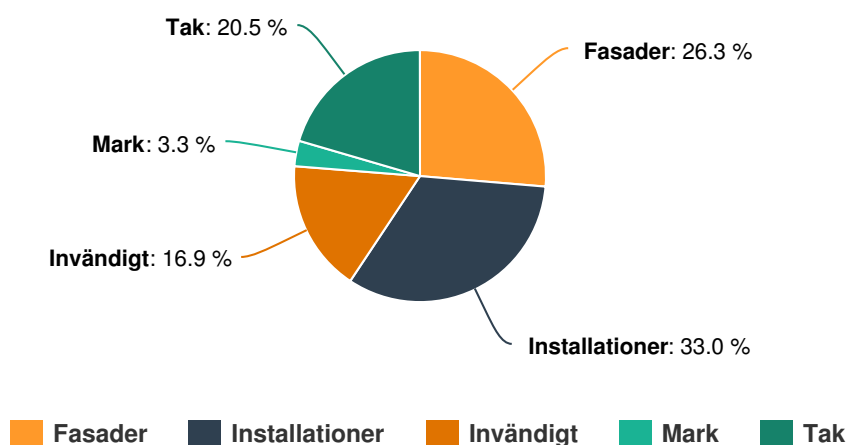
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Underhållskostnad per år	1 399 818 kr
Underhållskostnad BOA per år	180 kr / m ²
Underhållskostnad LOA per år	-

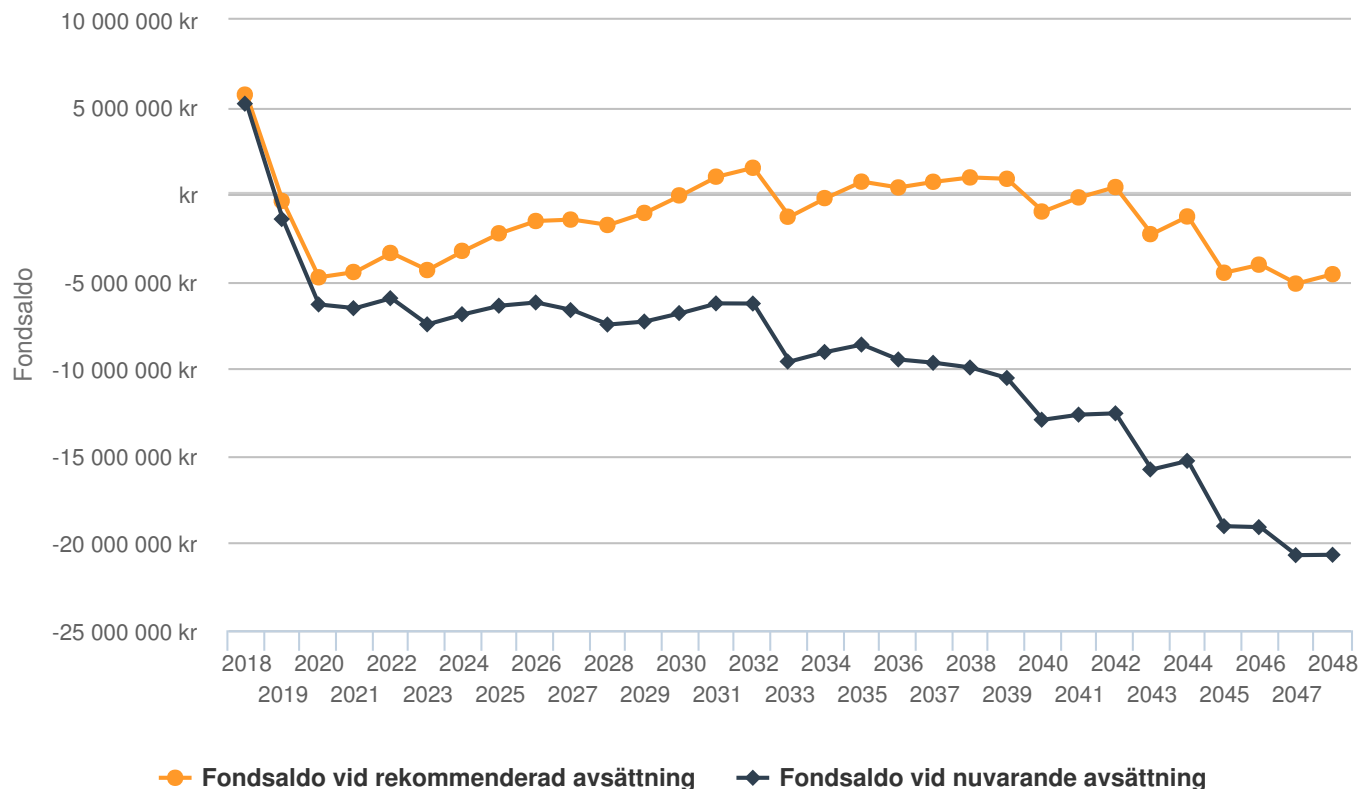
Underhållskostnad baserat på status



Underhållskostnad baserat på kategorier



Avsättningsanalys



Nuvarande avsättning per m2 (BOA)	75 kr / m ²
Rekommenderad avsättning per m2 (BOA)	141 kr / m ²
Rekommenderad årlig avsättning till fond för underhåll	1 100 000 kr
Nuvarande årlig avsättning till fond för underhåll	581 055 kr
Saldo i fond för underhåll vid utgången av senaste räkenskapsår	4 710 406 kr

SUSTEND



Vi tänker längre än vad näsan räcker. Till och med på hus och personer som inte finns ännu. Det här är inget vi skriver för att vara 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 bygg-konsulter som är experter på att bygga, vårda och utveckla fastigheter. Detta arbete har vi förpackat i tre huvudpaket och ett brett utbud av kompletterande tjänster.

Stockholm

Västberga allé 28
126 30 Hägersten
info@sustend.se

Göteborg

von Utfallsgatan 1
415 05 Göteborg
info@sustend.se

Malmö

Adelgatan 21
211 22 Malmö
info@sustend.se

www.sustend.se