



## Brf Carolus Star Göteborg

**2021-01-01**

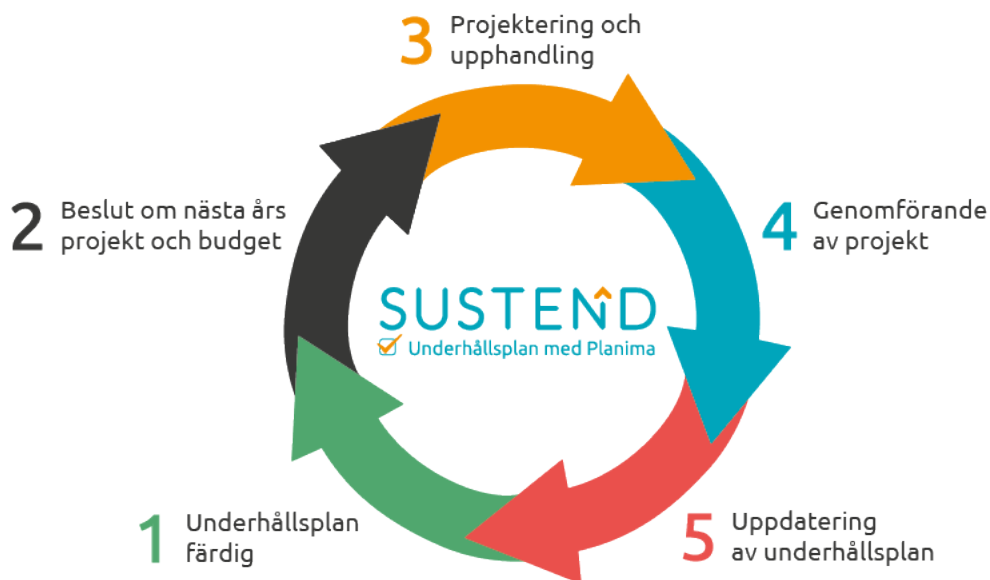
[www.sustend.se](http://www.sustend.se)  
© Sustend AB 2021

## 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! Lägg även gärna ut underhållsplanen på er hemsida då det skapar mer engagemang i arbetet.
- **PROJEKTERA OCH UPPHANDLA** - En detaljerad projektering och upphandling i konkurrens hjälper er att säkra kvaliteten och minimera kostnaderna. Vi hjälper gärna till med detta och mycket mer som del av tjänsten Sustend Projektledning.

### VARJE ÅR



1. Styrelsen samlas och diskuterar den 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!

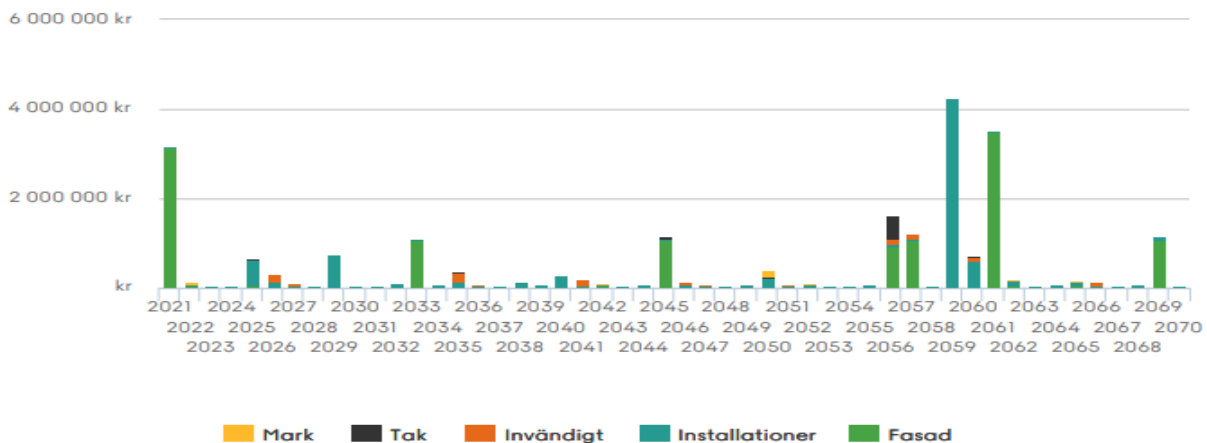
### NUVARANDE STATUS



*Fastigheten är generellt i gott skick, föreningen investerar i att rusta upp och energieffektivisera fönstren, närmast i tiden ligger att se över spillvattenledningarna.*

- **GRÖN** - Inget eller mycket lite eftersatt underhåll förekommer. Planen är utformad för att kunna arbeta förebyggande och på så vis bibehålla den goda statusen under lång tid framöver.

### KOMMANDE ÅTGÄRDER



#### Rekommenderade projekt

2021	Injustering värme efter fönsterrenovering
2022	Estetiska åtgärder på gård
2023	Spolning och filmning av bottenledning
2024	-

#### Akuta åtgärder


### EKONOMI

Genomsnittlig underhållskostnad per år

447 000 kr

## INNEHÅLL

INTRODUKTION .....	1
BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?.....	1
SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA? .....	5
METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN ...	6
<b>DEL 1 - GUIDE .....</b>	<b>8</b>
INFORMATION OM FASTIGHETEN .....	8
HISTORIK.....	10
BESIKTNINGSRAPPORT.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
AKTUELLT UNDERHÅLL OCH PROJEKTINDELNING.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
EKONOMI.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
<b>DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN .....</b>	<b>11</b>
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR .....	11
UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI....	11
EKONOMISK ANALYS .....	11
SLUTSATS.....	12



### INTRODUKTION

En kort introduktion till fastighetsunderhåll och hur vi har tagit fram er underhållsplan.



### DEL 1 - GUIDE

Ger djupare förståelse om fastighetens olika delar, deras skick och vilka åtgärder som krävs.



### DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

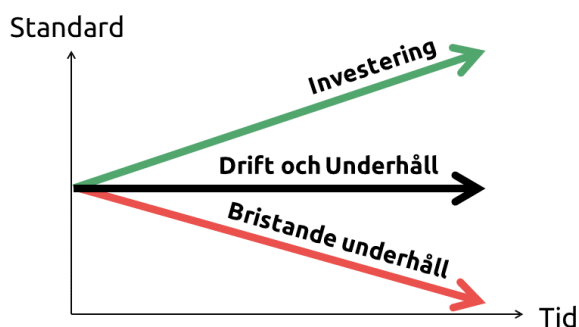
Fastighetsägarens arbetsverktyg där alla projekt, åtgärder och kostnader finns i olika vyer.

# INTRODUKTION

Du läser nu en Sustend Underhållsplan, ett ypperligt verktyg som hjälper er att få full koll på fastigheten och säkerställa att den kommer kunna stå kvar i långa tider framöver.

## BAKGRUND - VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

För att veta vad underhållsplanering är och varför det är så praktiskt behövs några grundläggande definitioner. Först av allt: vad är underhåll egentligen? Underhåll är själva kärnan av fastighetsägandet och är den aktivitet som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet. Ett väl genomfört underhållsarbete har en rad avgörande fördelar och säkerställer att huset kan skapa stora värden för sina ägare och brukare under många generationer framöver.



**UNDERHÅLL** är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: det är ofta billigare att laga ett tak innan det börjat läcka snarare än att laga det då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma och återkommer mindre än en gång per år.

**DRIFT** är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten, byte av ljuskällor och gräsklippning. Drift hanteras löpande av driftpersonalen och dessa åtgärder finns inte med i underhållsplanen.

**INVESTERINGAR** är åtgärder som höjer fastighetens standard gentemot den ursprungliga. Exempel kan vara installation av säkerhetsdörrar eller byte till bergvärme. Många underhållsåtgärder har ofta karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när man byter ut en komponent till en ny och bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar, till exempel byte till annan typ av värmesystem, ingår dock inte i underhållsplanen om det inte önskats uttryckligen eller redan beslutats då planen tas fram.

## EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

Underhållsplaneringen utgör fastighetsägarens viktigaste verktyg för att strukturera, genomföra och följa upp underhållet. Grunden i arbetsmetodikerna utgörs av själva underhållsplanen. Underhållsplanering är dock, 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. 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:

### Bostadsrättslagen

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

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

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

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

### Plan- och bygglagen (PBL)

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

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

### Boverkets Byggregler (BBR)

*"2:51 Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av 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/](http://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](http://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/m<sup>3</sup> luft. Radonmätare kan beställas via kommunens miljökontor eller direkt från ett mätlaboratorium.
- **PCB-inventering** - Samtliga byggnader uppförda 1956-1969 ska vara inventerade och sanerade senast den 30 juni 2016. Tillsynsmyndigheten, i regel kommunen, har ett visst utrymme för att ge dispenser från tidsgränserna för sanering.
- **Brandskyddskontroll och täthetsprovning av eldstäder** - Eldstäder ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år, vilket är något som fastighetsägaren beställer. Ungefär varannan gång är det också lämpligt att provtrycka rökkanalerna för att kontrollera tätheten.
- **Besiktning av tryckkärl** - Vissa tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.
- **Besiktning av gasledningar** - Ledningarna bör täthetsbesiktigas vart femte år, vilket gasleverantören vanligtvis åtar sig.
- **Is och snö på tak** - Det är fastighetsägarens ansvar att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats.



## SYFTE - VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERA?

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

### Skapar **TRYGGHET** för styrelse och medlemmar

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

### Bättre **EKONOMI** idag och på lång sikt

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

### Ett mycket **EFFEKTIVT** sätt att sköta fastigheten

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

**Läs mer på vår hemsida:**

[Sustend Underhållsplan för bostadsrättsföreningar.](#)

## METOD - SÅ HÄR HAR VI TAGIT FRAM ER UNDERHÅLLSPLAN

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

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



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



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



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



**Presentation** - Byggkonsulten som ansvarar för er plan kommer att presentera planen, svara på frågor och hjälpa er komma igång med det fortsatta arbetet.



**Uppföljning** - Vi hör av oss för att säkerställa att ni är nöjda samt att ni kommit igång med planen. Om ni vill ändra något så ordnar vi det kostnadsfritt.

Besiktningen genomfördes under november månad 2020. Planen startar 2021-01-01 och sträcker sig 50 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

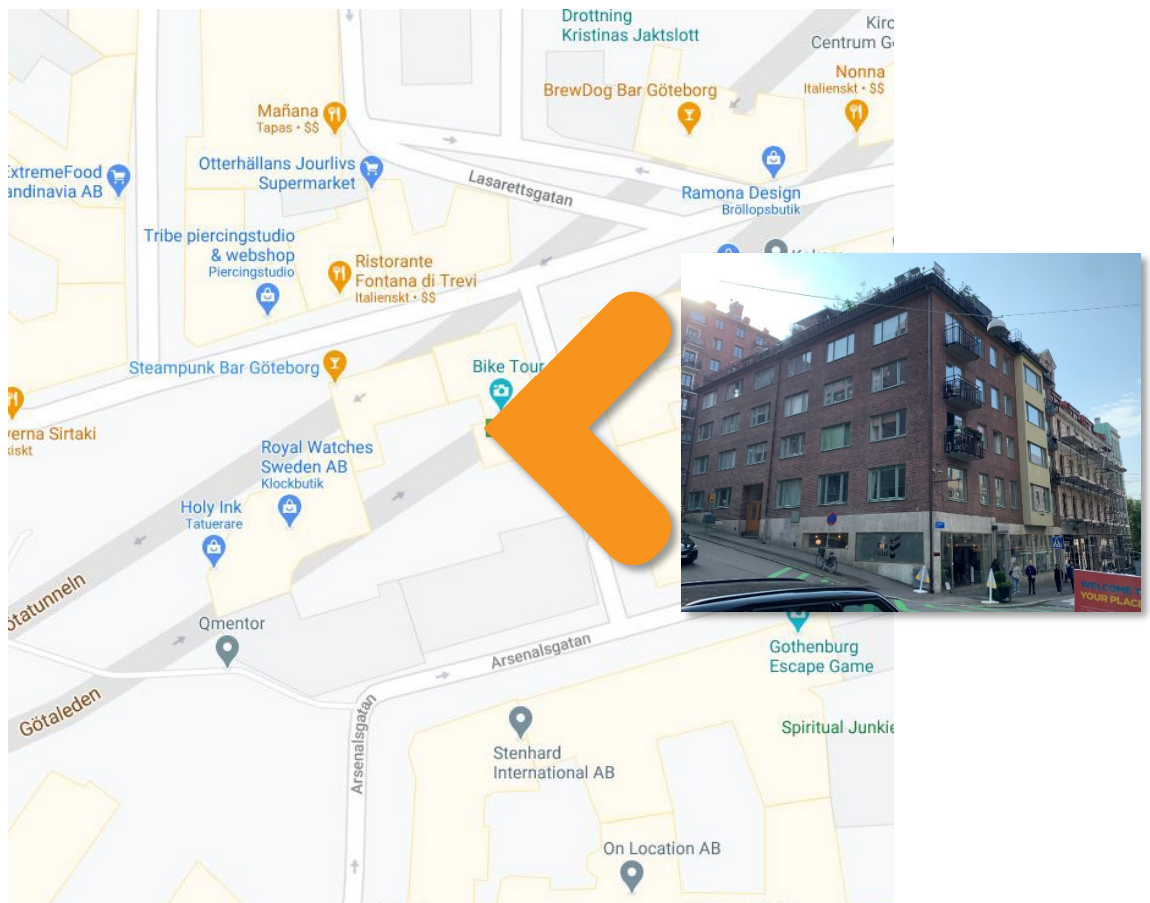
Priserna i planen är inklusive moms och inklusive 15% byggherrekostnader. Detta är ett påslag som görs för att inkludera alla indirekta kostnader som uppstår när åtgärderna ska genomföras såsom projektering, projektledning och besiktningar. Kostnader i planen är inte indexuppräknade, hänsyn till detta bör därför tas i budgetarbetet.

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

## DEL 1 - GUIDE

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

### INFORMATION OM FASTIGHETEN



<b>Fastighetsbeteckning</b>	INOM VALLGRAVEN 43:2		
<b>Adress</b>	Kungsgatan 7B		
<b>Byggår</b>	1935	<b>Ombyggnadsår</b>	2005
<b>Antal lägenheter</b>	31 st	<b>Total boarea (BOA)</b>	1 557 m <sup>2</sup>
<b>Antal lokaler</b>	1 st	<b>Total lokalarea (LOA)</b>	537 m <sup>2</sup>

**KORT BESKRIVNING**

Fastigheten består av ett bostadshus med innergård

<b>Grund</b>	Betong
<b>Stomme</b>	Tegel Betong
<b>Fasader</b>	Betong Tegel Puts
<b>Tak</b>	Tegelpannor
<b>Ventilation</b>	Självdug (S) Mekanisk frånluft (F)
<b>Värme</b>	Vattenburen fjärrvärme
<b>Vatten och avlopp</b>	Avloppsrör av gjutjärn. Varm- och kallvattenledningar av koppar.

**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.

## HISTORIK

Nedan följer en kronologisk sammanställning av de större underhållsåtgärder som genomförts på fastigheten. Den grundar sig på information som erhållits från fastighetsägaren. För att kunna bedriva ett framgångsrikt underhållsarbete är det viktigt att denna historik hålls uppdaterad kontinuerligt, minst på årlig basis. På så vis kan framtida beslutsfattare se vad som gjorts och när, och på så vis bättre kunna planera framåt.

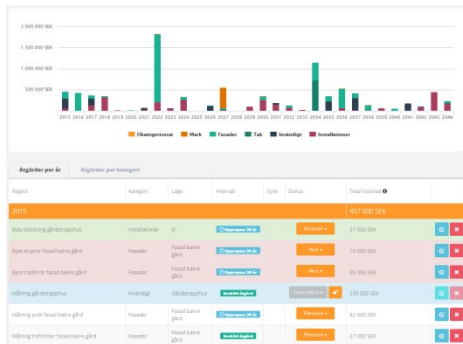
År	Underhållsåtgärder
2019	Påbörjad fönsterreovering
2019	Energideklaration
2018	Installation av fiber
2018	Lokalanpassning
2017	OVK-besiktning
2015	Byte av torkskåp
2014	Byte av golv i entrén
2014	Ny porttelefon
2013	Ny port
2013	Reovering av stammar
2011	Fasadreovering
2011	Målning av fönster
2011	Omläggning tak
2007	Stambyte i hela fastigheten

## DEL 2 - UNDERHÅLLSPLAN

Underhållsplanering ska vara enkelt! Just därför använder vi Planima, en användarvänlig webb-applikation utvecklad speciellt för detta ändamål. I Planima kan ni själva göra ändringar i planen och enkelt testa hur olika scenarion påverkar teknisk och ekonomisk planering. Genom att arbeta med Planima säkerställer ni att underhållsplanen blir användbar i många år framöver. Kapitlen nedan är automatiskt skapade utdrag ur Planima.

Användarlicens i Planima i 12 månader ingår enligt er offert. Inloggningsuppgifter har skickats med mail till föreningens kontaktperson.

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER ÅR



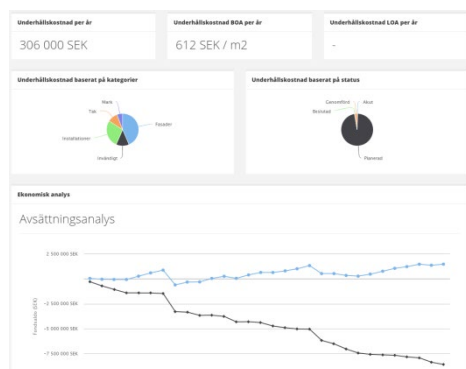
Denna vy är en enkel checklista över vad som ska göras varje år och hur mycket det kommer att kosta. Här är det enkelt att lägga till, flytta, ändra eller ta bort åtgärder så att planen alltid stämmer överens med verkligheten. Kostnader, beräkningar och diagram uppdateras i realtid allt eftersom användaren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

### UNDERHÅLLSÅTGÄRDER OCH KOSTNADER PER KATEGORI

År	Kategori	Läge	Material	Stök	Status	Skadegrad
<b>Fasad balkong</b>						
2015	1983	33	76	10 000 SEK	334 000 SEK	
2016	1983	33	76	400 SEK	10 000 SEK	
2017	1983	33	76	10 000 SEK	30 000 SEK	
2018	1983	33	76	10 000 SEK	50 000 SEK	
2019	1983	33	76	10 000 SEK	70 000 SEK	
2020	1983	33	76	10 000 SEK	90 000 SEK	
2021	1983	33	76	10 000 SEK	110 000 SEK	
2022	1983	33	76	10 000 SEK	130 000 SEK	
2023	1983	33	76	10 000 SEK	150 000 SEK	
2024	1983	33	76	10 000 SEK	170 000 SEK	
2025	1983	33	76	10 000 SEK	190 000 SEK	
2026	1983	33	76	10 000 SEK	210 000 SEK	
2027	1983	33	76	10 000 SEK	230 000 SEK	
2028	1983	33	76	10 000 SEK	250 000 SEK	
2029	1983	33	76	10 000 SEK	270 000 SEK	
2030	1983	33	76	10 000 SEK	290 000 SEK	
2031	1983	33	76	10 000 SEK	310 000 SEK	
2032	1983	33	76	10 000 SEK	330 000 SEK	
2033	1983	33	76	10 000 SEK	350 000 SEK	
2034	1983	33	76	10 000 SEK	370 000 SEK	
2035	1983	33	76	10 000 SEK	390 000 SEK	
2036	1983	33	76	10 000 SEK	410 000 SEK	
2037	1983	33	76	10 000 SEK	430 000 SEK	
2038	1983	33	76	10 000 SEK	450 000 SEK	
2039	1983	33	76	10 000 SEK	470 000 SEK	
2040	1983	33	76	10 000 SEK	490 000 SEK	
2041	1983	33	76	10 000 SEK	510 000 SEK	
2042	1983	33	76	10 000 SEK	530 000 SEK	
2043	1983	33	76	10 000 SEK	550 000 SEK	
2044	1983	33	76	10 000 SEK	570 000 SEK	
2045	1983	33	76	10 000 SEK	590 000 SEK	
2046	1983	33	76	10 000 SEK	610 000 SEK	
2047	1983	33	76	10 000 SEK	630 000 SEK	
2048	1983	33	76	10 000 SEK	650 000 SEK	
2049	1983	33	76	10 000 SEK	670 000 SEK	
2050	1983	33	76	10 000 SEK	690 000 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, en del estetiska åtgärder kan göras på gården om ekonomin tillåter det, likaså är det bra att se över ytterdörrarna från gården in till fastigheten. Källaren skulle behöva tillsyn och ev. komplettering med brandttätning. Rekommenderar även styrelsen att göra en justering av värmesystemet efter färdigställandet av fönsterreoveringen då klimatskalet kommer att bli tätare och mindre energi kommer krävas för uppvärmning av fastigheten.

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.*



Saidom Shahgiriev



# 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.

Fastigheterna som finns idag ska fungera såväl för oss här och nu, som för många **framtida generationer**. 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 **hållbart** ta hand om och utveckla fastigheter.

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





# Underhållsplan

År 2021 till 2070

**Brf Carolus Star**  
**INOM VALLGRAVEN 43:2**

Datum för utskrift: 2021-01-26

**SUSTEND**

Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.  
Läs mer på [www.planima.se](http://www.planima.se)

## Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Översikt	3
Om fastigheten	5
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	27
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	32
Kommentarer	34
Åtgärdshistorik	36
Ekonomisk analys	38

## Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

## Underhållsplanens inställningar

Namn	DATABAS
Startår	2021
Slutår	2070
Moms på kostnadssummor	Inkl (25%)
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	0.0%
Årlig uppräknig (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	Inget startår
Filter	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>År:</b> 2021 - 2070</li><li>• <b>Åtgärdstyp:</b> Alla åtgärder</li></ul>

## Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

**INOM VALLGRAVEN 43:2**

Adress	Kungsgatan 7B 41119 Göteborg
Boarea (BOA)	1473 m <sup>2</sup>
Lokalarea (LOA)	552 m <sup>2</sup>
Byggår	1935

**Beskrivning av fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Göteborg, Inom Vallgraven 43:2

Fastighetsbeteckning Adress: Kungsgatan 7B, 411 19, Göteborg

Fastighetens areal: 616 kvm

Byggnadens utformning: Flerbostadshus med 5-6 våningar samt källare och vind

Byggnadsår: 1935

**Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gårdsplan - Asfalterad innergård med sophantering och parkeringsytor

**Gemensamma utrymmen och installationer**

Källarplan - 2 st källare med lägenhetsförråd, butikslokal och pannrum

**Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Grund - Betong

Stomme - Betong, tegel

Fasader - Målad puts mot gård, tegel mot gata

Bjälklag - Trä

Yttertak - Tegel, papp

Fönster - 1 + 1-glas

Trapphus - 2 st sten med målade väggar

Balkonger - 6 st takterasser tillhörande lägenheter, 3 st balkonger samt 3 st franska balkonger tillhörande lägenheter och 3 st vädringsbalkonger i trappuppgång

Hiss - 2 st

Uppvärmningssystem - Vattenburen fjärrvärme

Ventilation - Självdrag utom i 3 lgh som har mekanisk frånluft

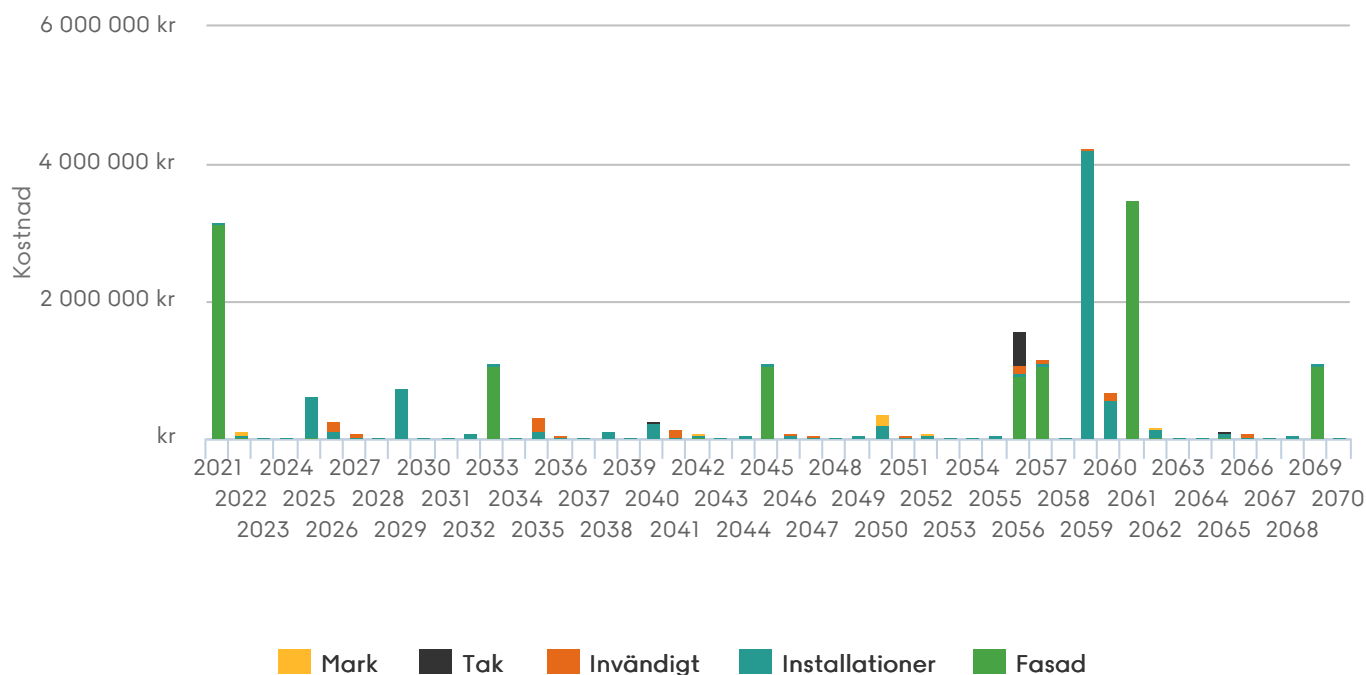
El- och VA-anlutning - Kommunal el- resp. VA-nät



## Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

## Total kostnad planerat underhåll per år



### 2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	25 år	Planerad	<b>38 000 kr</b>
Renovering av fönsterdörrar och byte av rötskadat trä	Fasad	Kungsgatan		Beslutad	<b>160 000 kr</b>
Renovering av träfönster, byte av rötskadat trä och komplettering med isolerglas	Fasad	Kungsgatan		Beslutad	<b>2 960 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**3 174 000 kr**

## 2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning av fastighetselen	Installationer	Brandskydd	10 år	Planerad	15 000 kr
Byte av cykelställ	Mark	Gård	30 år	Planerad	3 000 kr
Byte av stålräcke	Mark	Gård	30 år	Planerad	19 000 kr
Målning av ventilationsdon	Mark	Gård	20 år	Planerad	22 000 kr
Omfogning sockel av stenskivor	Fasad	Kungsgatan	20 år	Planerad	18 000 kr
Puts och betonglagning av källartrappa	Mark	Gård	20 år	Planerad	30 000 kr
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	17 000 kr

**124 000 kr**

## 2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	11 000 kr
Spolning och filmning av bottenledning	Installationer	Avlopp	8 år	Planerad	10 000 kr
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	17 000 kr

**38 000 kr**

## 2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	17 000 kr

**17 000 kr**

## 2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte av ståldörr till gammalt sopnedkast	Fasad	Kungsgatan	40 år	Planerad	<b>9 000 kr</b>
Byte av ståldörr till källare	Fasad	Kungsgatan	40 år	Planerad	<b>9 000 kr</b>
Infodring bottenavlopp	Installationer	Avlopp	50 år	Planerad	<b>588 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Tak	5 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>

**634 000 kr**

## 2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte bokningstavla till APTUS-system	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>45 000 kr</b>
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>63 000 kr</b>
Byte tvättmaskin	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>60 000 kr</b>
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation allmänt	6 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation allmänt	12 år	Planerad	<b>58 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**273 000 kr**

## 2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Putslagning och målning väggar	Invändigt	Källare	30 år	Planerad	<b>70 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**87 000 kr**

## 2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>17 000 kr</b>

## 2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>
Komplett hissbyte	Installationer	Hiss		Planerad	<b>700 000 kr</b>
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>744 000 kr</b>

## 2030

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Tak	5 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
					<b>28 000 kr</b>

## 2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Spolning och filmning av bottenledning	Installationer	Avlopp	8 år	Planerad	<b>10 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>27 000 kr</b>

## 2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning av fastighetselen	Installationer	Brandskydd	10 år	Planerad	<b>15 000 kr</b>
Byte portkodlås	Installationer	Tele	20 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation allmänt	6 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**91 000 kr**

## 2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Ytbehandling och ev. kompletteringskittning av fönsterdörrar	Fasad	Kungsgatan	12 år	Planerad	<b>45 000 kr</b>
Ytbehandling träfönster	Fasad	Kungsgatan	12 år	Planerad	<b>1 041 000 kr</b>

**1 103 000 kr**

## 2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte av hisspanel	Installationer	Hiss	15 år	Planerad	<b>9 000 kr</b>
Byte / infästning av räcke	Installationer	Hiss	15 år	Planerad	<b>5 000 kr</b>
Byte matta	Installationer	Hiss	15 år	Planerad	<b>4 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**35 000 kr**

## 2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Undercentral värme	15 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Undercentral värme	15 år	Planerad	<b>15 000 kr</b>
Byte kakel och klinker	Invändigt	Tvättstuga	40 år	Planerad	<b>96 000 kr</b>
Byte styrventiler	Installationer	Undercentral värme	15 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Byte värmepaket samt illhörande (görs av Göteborgs stad)	Installationer	Undercentral värme	30 år	Planerad	<b>0 kr</b>
Målning av parkeringslinjer	Mark	Gård	15 år	Planerad	<b>8 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Trapphus	25 år	Planerad	<b>96 000 kr</b>
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Skrapning och behandling av handledare	Invändigt	Trapphus	12 år	Planerad	<b>19 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Tak	5 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Uppgradering styrning (görs av Göteborgs stad)	Installationer	Undercentral värme	20 år	Planerad	<b>25 000 kr</b>

**340 000 kr**

## 2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>40 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**57 000 kr**

## 2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>17 000 kr</b>

## 2038

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation allmänt	6 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation allmänt	12 år	Planerad	<b>58 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>106 000 kr</b>

## 2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>
Spolning och filmning av bottenledning	Installationer	Avlopp	8 år	Planerad	<b>10 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>43 000 kr</b>



## 2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte radiatorventiler	Installationer	Värme generellt	40 år	Planerad	<b>231 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Tak	5 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>

**259 000 kr**

## 2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>63 000 kr</b>
Byte tvättmaskin	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>60 000 kr</b>
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**150 000 kr**

## 2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning av fastighetselen	Installationer	Brandskydd	10 år	Planerad	<b>15 000 kr</b>
Målning av ventilationsdon	Mark	Gård	20 år	Planerad	<b>22 000 kr</b>
Omfogning sockel av stenskivor	Fasad	Kungsgatan	20 år	Planerad	<b>18 000 kr</b>
Puts och betonglagning av källartrappa	Mark	Gård	20 år	Planerad	<b>30 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**102 000 kr**

## 2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>17 000 kr</b>

## 2044

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation allmänt	6 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>48 000 kr</b>

## 2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Tak	5 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Ytbehandling och ev. kompletteringskittning av fönsterdörrar	Fasad	Kungsgatan	12 år	Planerad	<b>45 000 kr</b>
Ytbehandling träfönster	Fasad	Kungsgatan	12 år	Planerad	<b>1 041 000 kr</b>
					<b>1 114 000 kr</b>

## 2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte bokningstavla till APTUS-system	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>45 000 kr</b>
Injustering värme	Installationer	Värme generellt	25 år	Planerad	<b>38 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>99 000 kr</b>

## 2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Skrapning och behandling av handledare	Invändigt	Trapphus	12 år	Planerad	<b>19 000 kr</b>
Spolning och filmning av bottenledning	Installationer	Avlopp	8 år	Planerad	<b>10 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>57 000 kr</b>

## 2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>17 000 kr</b>

## 2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte av hisspanel	Installationer	Hiss	15 år	Planerad	<b>9 000 kr</b>
Byte / infästning av räcke	Installationer	Hiss	15 år	Planerad	<b>5 000 kr</b>
Byte matta	Installationer	Hiss	15 år	Planerad	<b>4 000 kr</b>
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**51 000 kr**

## 2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Undercentral värme	15 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Undercentral värme	15 år	Planerad	<b>15 000 kr</b>
Byte expansionskärl med pump	Installationer	Undercentral värme	30 år	Planerad	<b>44 000 kr</b>
Byte styrventiler	Installationer	Undercentral värme	15 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Målning av parkeringslinjer	Mark	Gård	15 år	Planerad	<b>8 000 kr</b>
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Omläggning av asfalt inkl. kantsten	Mark	Gård	30 år	Planerad	<b>135 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation allmänt	6 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation allmänt	12 år	Planerad	<b>58 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Tak	5 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>

**362 000 kr**

## 2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>40 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>57 000 kr</b>

## 2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning av fastighetselen	Installationer	Brandskydd	10 år	Planerad	<b>15 000 kr</b>
Byte av cykelställ	Mark	Gård	30 år	Planerad	<b>3 000 kr</b>
Byte av stålräcke	Mark	Gård	30 år	Planerad	<b>19 000 kr</b>
Byte portkodlås	Installationer	Tele	20 år	Planerad	<b>28 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>82 000 kr</b>

## 2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>28 000 kr</b>

## 2054

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>17 000 kr</b>

## 2055

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Spolning och filmning av bottenledning	Installationer	Avlopp	8 år	Planerad	<b>10 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Tak	5 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Uppgradering styrning (görs av Göteborgs stad)	Installationer	Undercentral värme	20 år	Planerad	<b>25 000 kr</b>

**63 000 kr**

## 2056

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte av aluminiumfönster	Fasad	Kungsgatan	40 år	Planerad	<b>34 000 kr</b>
Byte av takfönster	Tak	Tak	40 år	Planerad	<b>80 000 kr</b>
Byte av tegeltak	Tak	Tak	50 år	Planerad	<b>384 000 kr</b>
Byte av uppstigningslucka	Tak	Tak	50 år	Planerad	<b>15 000 kr</b>
Byte entréparti	Fasad	Kungsgatan	40 år	Planerad	<b>85 000 kr</b>
Byte torktumlare	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>63 000 kr</b>
Byte tvättmaskin	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>60 000 kr</b>
Målning av plåtdetaljer på tak	Tak	Tak	30 år	Planerad	<b>19 000 kr</b>
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Omfogning tegelfasad	Fasad	Kungsgatan	56 år	Planerad	<b>520 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation allmänt	6 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Putslagning och bättringsmålning av putsad fasad	Fasad	Kungsgatan	30 år	Planerad	<b>216 000 kr</b>
Renovering av balkonger	Fasad	Kungsgatan	40 år	Planerad	<b>62 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**1 585 000 kr**

## 2057

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Putslagning och målning väggar	Invändigt	Källare	30 år	Planerad	<b>70 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Ytbehandling och ev. kompletteringskittning av fönsterdörrar	Fasad	Kungsgatan	12 år	Planerad	<b>45 000 kr</b>
Ytbehandling träfönster	Fasad	Kungsgatan	12 år	Planerad	<b>1 041 000 kr</b>

**1 173 000 kr**

## 2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**17 000 kr**

## 2059

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	<b>16 000 kr</b>
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Relining med strumpmetoden	Installationer	Avlopp	30 år	Planerad	<b>2 625 000 kr</b>
Skrapning och behandling av handledare	Invändigt	Trapphus	12 år	Planerad	<b>19 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Tappvattenbyte	Installationer	Tappvatten	50 år	Planerad	<b>1 550 000 kr</b>

**4 238 000 kr**

## 2060

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Elstambyte	Installationer	El	60 år	Planerad	<b>563 000 kr</b>
Målning väggar och tak	Invändigt	Trapphus	25 år	Planerad	<b>96 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Tak	5 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>

**687 000 kr**

## 2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte av fönsterdörrar	Fasad	Kungsgatan	40 år	Planerad	<b>160 000 kr</b>
Byte av träfönster	Fasad	Kungsgatan	40 år	Planerad	<b>3 330 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**3 507 000 kr**

## 2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning av fastighetselen	Installationer	Brandskydd	10 år	Planerad	<b>15 000 kr</b>
Målning av ventilationsdon	Mark	Gård	20 år	Planerad	<b>22 000 kr</b>
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Omfogning sockel av stenskivor	Fasad	Kungsgatan	20 år	Planerad	<b>18 000 kr</b>
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation allmänt	6 år	Planerad	<b>21 000 kr</b>
Puts och betonglagning av källartrappa	Mark	Gård	20 år	Planerad	<b>30 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	Installationer	Ventilation allmänt	12 år	Planerad	<b>58 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**191 000 kr**



## 2063

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Spolning och filmning av bottenledning	Installationer	Avlopp	8 år	Planerad	<b>10 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>27 000 kr</b>

## 2064

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte av hisspanel	Installationer	Hiss	15 år	Planerad	<b>9 000 kr</b>
Byte / infästning av räcke	Installationer	Hiss	15 år	Planerad	<b>5 000 kr</b>
Byte matta	Installationer	Hiss	15 år	Planerad	<b>4 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
					<b>35 000 kr</b>

## 2065

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte av ståldörr till gammalt sopnedkast	Fasad	Kungsgatan	40 år	Planerad	<b>9 000 kr</b>
Byte av ståldörr till källare	Fasad	Kungsgatan	40 år	Planerad	<b>9 000 kr</b>
Byte cirkulationspump värme	Installationer	Undercentral värme	15 år	Planerad	<b>31 000 kr</b>
Byte cirkulationspump VVC	Installationer	Undercentral värme	15 år	Planerad	<b>15 000 kr</b>
Byte styrventiler	Installationer	Undercentral värme	15 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Byte värmväxelpaket samt illhörande (görs av Göteborgs stad)	Installationer	Undercentral värme	30 år	Planerad	<b>0 kr</b>
Målning av parkeringslinjer	Mark	Gård	15 år	Planerad	<b>8 000 kr</b>
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Tak	5 år	Planerad	<b>11 000 kr</b>

**123 000 kr**

## 2066

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte bokningstavla till APTUS-system	Invändigt	Tvättstuga	20 år	Planerad	<b>45 000 kr</b>
Byte torkskåp	Invändigt	Tvättstuga	15 år	Planerad	<b>40 000 kr</b>
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	<b>17 000 kr</b>

**101 000 kr**

## 2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	17 000 kr
					<b>17 000 kr</b>

## 2068

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning entréparti	Fasad	Kungsgatan	3 år	Planerad	11 000 kr
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	Installationer	Ventilation allmänt	6 år	Planerad	21 000 kr
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	17 000 kr
					<b>48 000 kr</b>

## 2069

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	Värme generellt	10 år	Planerad	16 000 kr
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	17 000 kr
Ytbehandling och ev. kompletteringskittning av fönsterdörrar	Fasad	Kungsgatan	12 år	Planerad	45 000 kr
Ytbehandling träfönster	Fasad	Kungsgatan	12 år	Planerad	1 041 000 kr
					<b>1 119 000 kr</b>

## 2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Systemtiskt Brandskyddsarbete	Installationer	Brandskydd	1 år	Planerad	17 000 kr
Taksäkerhetsbesiktning	Tak	Tak	5 år	Planerad	11 000 kr
					<b>28 000 kr</b>

# Åtgärder per kategori

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

## Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Kungsgatan</b>							
Byte av aluminiumfönster	2056	40 år		2	st	13 600 kr	<b>34 000 kr</b>
Byte av fönsterdörrar	2061	40 år		8	st	16 000 kr	<b>160 000 kr</b>
Byte av ståldörr till gammalt sopnedkast	2025	40 år		1	st	7 400 kr	<b>9 000 kr</b>
Byte av ståldörr till källare	2025	40 år		1	st	7 400 kr	<b>9 000 kr</b>
Byte av träfönster	2061	40 år		185	st	14 400 kr	<b>3 330 000 kr</b>
Byte entréparti	2056	40 år		1	st	68 000 kr	<b>85 000 kr</b>
Oljning entréparti	2023	3 år		1	st	8 700 kr	<b>11 000 kr</b>
Omfogning sockel av stenskivor	2022	20 år		40	m2	360 kr	<b>18 000 kr</b>
Omfogning tegelfasad	2056	56 år		400	m2	1 040 kr	<b>520 000 kr</b>
Putslagning och bättringsmålning av putsad fasad	2056	30 år		180	m2	960 kr	<b>216 000 kr</b>
Renovering av balkonger	2056	40 år		3	st	16 400 kr	<b>62 000 kr</b>
Renovering av fönsterdörrar och byte av rötskadat trä	2021			8	st	16 000 kr	<b>160 000 kr</b>
Renovering av träfönster, byte av rötskadat trä och komplettering med isolerglas	2021			185	st	12 800 kr	<b>2 960 000 kr</b>
Ytbehandling och ev. kompletteringskittning av fönsterdörrar	2033	12 år	2021	8	st	4 500 kr	<b>45 000 kr</b>
Ytbehandling träfönster	2033	12 år	2021	185	st	4 500 kr	<b>1 041 000 kr</b>

## Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Avlopp</b>							
Infodring bottenavlopp	2025	50 år		1	st	470 000 kr	<b>588 000 kr</b>
Relining med strumpmetoden	2059	30 år		30	lgh	70 000 kr	<b>2 625 000 kr</b>
Spolning och filmning av bottenledning	2023	8 år		1	omg	8 000 kr	<b>10 000 kr</b>
<b>Brandskydd</b>							
Besiktning av fastighetselen	2022	10 år		1	omg	12 000 kr	<b>15 000 kr</b>

Systemtiskt Brandskyddsarbete	2021	1 år		1	omg	13 500 kr	<b>17 000 kr</b>
<b>El</b>							
Elstambyte	2060	60 år		30	lgh	15 000 kr	<b>563 000 kr</b>
<b>Hiss</b>							
Byte av hisspanel	2034	15 år		1	st	7 000 kr	<b>9 000 kr</b>
Byte / infästning av räcke	2034	15 år		1	st	4 000 kr	<b>5 000 kr</b>
Byte matta	2034	15 år		1	st	3 500 kr	<b>4 000 kr</b>
Komplett hissbyte	2029			1	st	560 000 kr	<b>700 000 kr</b>
<b>Tappvatten</b>							
Tappvattenbyte	2059	50 år	2009	31	st	40 000 kr	<b>1 550 000 kr</b>
<b>Tele</b>							
Byte portkodlås	2032	20 år		1	st	22 000 kr	<b>28 000 kr</b>
<b>Undercentral värme</b>							
Byte cirkulationspump värme	2035	15 år	2020	1	st	25 000 kr	<b>31 000 kr</b>
Byte cirkulationspump VVC	2035	15 år	2020	1	st	12 000 kr	<b>15 000 kr</b>
Byte expansionskärl med pump	2050	30 år	2020	1	st	35 000 kr	<b>44 000 kr</b>
Byte styrventiler	2035	15 år		2	st	4 500 kr	<b>11 000 kr</b>
Byte värmepaket samt illhörande (görs av Göteborgs stad)	2035	30 år		1	st	0 kr	<b>0 kr</b>
Uppgradering styrning (görs av Göteborgs stad)	2035	20 år	2017	1	st	20 000 kr	<b>25 000 kr</b>
<b>Värme generellt</b>							
Byte radiatorventiler	2040	40 år		185	st	1 000 kr	<b>231 000 kr</b>
Energideklaration	2029	10 år	2019	1	st	13 000 kr	<b>16 000 kr</b>
Injustering värme	2021	25 år		30	lgh	1 000 kr	<b>38 000 kr</b>
<b>Ventilation allmänt</b>							
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2026	6 år		31	lgh	530 kr	<b>21 000 kr</b>
Rensning ventilationskanaler	2026	12 år		31	lgh	1 500 kr	<b>58 000 kr</b>

## Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Källare</b>							
Putslagning och målning väggar	2027	30 år		1	omg	56 000 kr	<b>70 000 kr</b>
<b>Trapphus</b>							
Målning väggar och tak	2035	25 år		1	omg	76 800 kr	<b>96 000 kr</b>
Skrapning och behandling av handledare	2035	12 år		1	omg	15 000 kr	<b>19 000 kr</b>
<b>Tvättstuga</b>							
Byte bokningstavla till APTUS-system	2026	20 år		1	st	35 600 kr	<b>45 000 kr</b>
Byte kakel och klinker	2035	40 år		1	st	76 800 kr	<b>96 000 kr</b>
Byte torkskåp	2036	15 år		1	st	32 000 kr	<b>40 000 kr</b>
Byte torktumlare	2026	15 år		2	st	25 000 kr	<b>63 000 kr</b>
Byte tvättmaskin	2026	15 år		2	st	24 000 kr	<b>60 000 kr</b>

## Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Gård</b>							
Byte av cykelställ	2022	30 år		1	st	2 600 kr	<b>3 000 kr</b>
Byte av stålräcke	2022	30 år		1	omg	15 200 kr	<b>19 000 kr</b>
Målning av parkeringslinjer	2035	15 år	2020	1	omg	6 400 kr	<b>8 000 kr</b>
Målning av ventilationsdon	2022	20 år		1	st	17 300 kr	<b>22 000 kr</b>
Omläggning av asfalt inkl. kantsten	2050	30 år	2020	180	m2	600 kr	<b>135 000 kr</b>
Puts och betonglagning av källartrappa	2022	20 år		2	omg	12 000 kr	<b>30 000 kr</b>

## Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<b>Tak</b>							
Byte av takfönster	2056	40 år		8	st	8 000 kr	<b>80 000 kr</b>
Byte av tegeltak	2056	50 år		240	m2	1 280 kr	<b>384 000 kr</b>
Byte av uppstigningslucka	2056	50 år		1	st	12 000 kr	<b>15 000 kr</b>
Målning av plåtdetaljer på tak	2056	30 år		1	omg	15 200 kr	<b>19 000 kr</b>
Taksäkerhetsbesiktning	2025	5 år		1	st	9 000 kr	<b>11 000 kr</b>



# Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

Inga bilder eller beskrivningar finns för någon åtgärd.

## Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skribent och  
tidpunkt

Kommentar

Ännu inga skapade kommentarer.

# Åtgärdshistorik

Denna del visar alla åtgärder i underhållsplanen som markerats som genomförda och sparats i åtgärdshistoriken.

År	Namn	Planerad kostnad	Faktisk kostnad	Kommentar
----	------	---------------------	--------------------	-----------

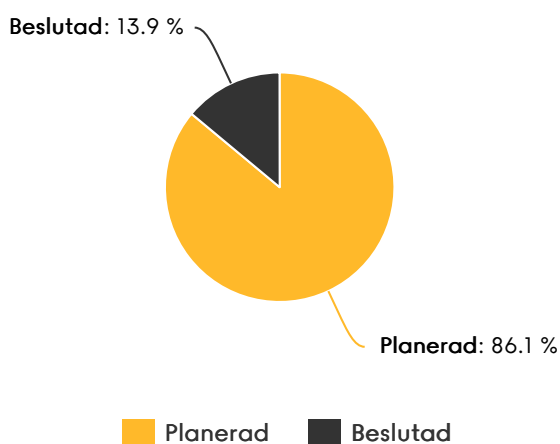
Ännu inga skapade historiska underhållsåtgärder.

## Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	22 371 800 kr
Kostnad per år	447 436 kr
Kostnad per år och m <sup>2</sup>	221 kr / m <sup>2</sup>
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m <sup>2</sup>	0 kr / m <sup>2</sup>

## Kostnad baserat på status



## Kostnad baserat på kategorier

