

# SÅ LÄSER DU DIN UNDERHÅLLSPLAN

Förklaringar till innehållet i  
underhållsplanen

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Byggnadsförteckning.....	1.
Underhållsplan - 10 år.....	2.
Prognos - 30 år.....	3.
Underhållsplan 10 år - konto.....	4.
Åtgärdsplanering.....	5.
Mängdförteckning.....	6.
Besiktningsrapport.....	7.

Byggnad	Byår	m <sup>2</sup> BRA	Lgh	Uppllysning 1	
Objekt	048	MALMÖHUS NR 48			
03	N. SKOLGATAN 4 A-B	1983	471.0	5	LGH 001-005
04	N. SKOLGATAN 6 A-B	1983	540.0	6	LGH 006-011
08	SPÅNG 22 A-B, TORPG 29	1983	736.0	11	LGH 012-022
09	TORPGATAN 5-7	1983	704.0	5	LGH 047-054
11	TORPGATAN 13-19	1983	607.0	9	LGH 031-039
12	TORPGATAN 9-11	1983	637.0	7	LGH 040-046
14	MARK		0.0	0	
SUMMA Objekt 048		3695.0	43		
TOTALSUMMA		3695.0	43		

## BYGGNADSFÖRTECKNING

Byggnadsförteckningen beskriver hur underhållsplanen är uppbyggd. Vanligen sker uppdelningen efter befintlig situationsplan och numreras på ett liknande sätt.

Då objektets (områdets) markåtgärder avser hela området används en fiktiv (påhittad) byggnad benämnd **MARK**. Under denna sorteras samtliga underhålls-åtgärder som avser markunderhåll.

### Förklaringar:

- Byår                      Anger byggnadsår för respektive byggnad.
- m<sup>2</sup> BRA                    Anger BRA (bruksarean vilken motsvarar ytan av samtliga lägenheter i varje byggnadskropp).
- Lgh                        Talar om antalet lägenheter i byggnaden.
- Uppllysning 1            Förteckning av lägenhetsnummer.

Objekt : 048		MALHÖRUS NR 48		URVAL: Inget										
Kostnadsläge 9202		Sammandrag		UNDERHÅLLSKOST/ÅR I KKR							KR/ÅR/ERA			MEDEL
BYGGNAD	Byggnad	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	93-02		
03	N. SKOLGATAN 4 A-B	33		181			16				14	51.93	79.92	
04	N. SKOLGATAN 6 A-B	33		76		33	16				28	34.45	60.74	
08	SPÅNG 22 A-B, TORPG 29	55		238		33	28				28	51.92	58.87	
09	TORPGATAN 5-7	38		95		44	16				24	30.86	34.73	
11	TORPGATAN 13-19	35		64			11				14	20.64	47.55	
12	TORPGATAN 9-11	44		178			11				14	38.95	74.46	
14	MARK	4				26	3							
SUMMA:		243		833		135	101				124	38.86	58.83	

## UNDERHÅLLSPLAN - 10 ÅR

Beskriver hur det periodiserade underhållet på 10 års sikt är fördelat på de ingående byggnaderna. Även summerat värde för hela området underhållskostnad respektive år finns angivet.

Underlag för avsättning till underhållsfond finns presenterat i två olika slag:

1. Avsättningsbehov för att klara periodens (här 10 år) underhåll.  
I det här fallet 38,86 KR/ÅR/BRA.
2. Krav på fondavsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (även åtgärder efter denna period) - verkliga kostnaden för underhållet. I det här fallet 58,83 KR/ÅR/BRA.

För att ha ett långsiktigt perspektiv på underhållet bör alternativ nr 2 användas för att få rätt avsättning till underhållsfond.

### Förklaringar:

Underhållskostn/År i Kkr: Kostnad för underhåll per år i 1000- tal kronor.

Kostnadsläge: Beräkningsunderlagets prisläge.

Objekt : 048 MALMÖHUS NR 48		URVAL: Inget													
Kostnadsläge 9202		Sammandrag					BYGGNAD						KR/ÅR/BRA		MEDEL
Byggnad		93-95	96-98	99-01	02-04	05-07	08-10	11-13	14-16	17-19	20-22	93-22			
03	N. SKOLGATAN 4 A-B	215	16	14	62	354		49		203		64.58	79.92		
04	N. SKOLGATAN 6 A-B	110	48	28	82	236		98		105		43.62	60.74		
08	SPÅNG 22 A-B, TORPG 29	293	61	28	75	489		132		274		61.25	58.87		
09	TORPGATAN 5-7	133	60	24	38	264		98		125		35.12	34.73		
11	TORPGATAN 13-19	99	11	14	64	267		47		78		31.94	47.55		
12	TORPGATAN 9-11	222	11	14	102	333		56		200		49.12	74.46		
14	MARK	4	29		10		3	29		7					
SUMMA:		1076	236	124	433	1942	3	508		992		47.94	58.83		

## PROGNOS 30 ÅR

Den här rapporten är i princip samma som underhållsplan 10 år. Skillnaden är att den avspeglar underhållskostnaden på 30 års sikt. Även här kan fonderingsbehovet utläsas på två skilda slag:

1. Avsättningsbehov för att klara periodens (här 10 år) underhåll. I det här fallet 47,94 KR/ÅR/BRA.
2. Krav på fondavsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (även åtgärder efter denna period) - verkliga kostnaden för underhållet. I det här fallet 58,83 KR/ÅR/BRA.

Vid en jämförelse med underhållsplan 10 år ser man att avsättningsbehovet för perioden (alt 1) närmar sig rekommenderad fondavsättning för alla underhållsåtgärder (alt 2).

I det här exemplet ändras alt 1 från 38,86 KR/ÅR/BRA (prognos 30 år). Rekommenderad avsättning för att klara alla framtida underhållsåtgärder (alt 2) förändras ej.

### Förklaringar:

Underhållskostnaderna är summerade i treårsperioder. 93 - 95 avser kostnaderna för underhåll under åren 1993, 1994 och 1995.

Underhållskostn/År i Kkr      Kostnad för underhåll per år i 1000-tal kronor.

Kostnadsläge                      Beräkningsunderlagets prisläge.

Objekt : 048		MALMÖHUS NR 48		URVAL: Inget										
Kostnadsläge 9202														
KONTO	Konto Objekt	UNDERHÅLLSKOST/ÅR I KKR										KR/ÅR/BRA 93-02	MEDEL	
		93	94	95	96	97	98	99	00	01	02			
5231	ENTRÉER TRAPPHUS			191									5.17	4.31
5232	TVÄTTSTUGOR			68									1.85	1.77
5233	PASSAGER			118									3.19	6.33
5234	FRITIDSLOKALER					18							0.49	0.35
5235	EXPEDITIONER					26							0.70	0.50
5241	FASAD, SOCKLAR			29									0.79	8.79
5242	FÖNSTER	222											6.01	6.01
5243	DÖRRAR, PORTAR	17											0.46	0.46
5245	YTTERTAK			184									4.97	4.14
5255	VÄRME					65					28		2.51	2.52
5256	LUFTBEHANDLING										86		2.33	1.29
5258	SANITET										10		0.27	0.36
5262	EL-CENTRALER							35					0.95	0.63
5264	TVÄTTSTUGEUTRUSTNING			243									6.59	5.96
5267	SVAGSTRÖM							63					1.71	1.14
5270	MARKYTOR	4				26	3						0.88	0.78
SUMMA:		243		833		135	101				124		38.86	58.83

## UNDERHÅLLSPLAN 10 ÅR - KONTO

Syftet med denna rapport är att man får en överblick på hur de olika kontona kommer att belastas under den närmaste 10-års perioden. Även här, liksom i underhållsplan 10 år, kan man utläsa rekommenderad avsättning till fond för att klara underhållsbehoven på lång sikt.

Underlag för avsättning till underhållsfond finns presenterat i två olika slag:

1. Avsättningsbehov för att klara periodens (här 10 år) underhåll. I det här fallet 38,86 KR/ÅR/BRA.
2. Krav på fondavsättning för att klara alla kommande underhållsåtgärder (även åtgärder efter denna period) - verkliga kostnaden för underhållet. I det här fallet 58,83 KR/ÅR/BRA.

Beroende på hur kontoplanen är upplagd kan denna rapport i vissa fall även beskriva vilken typ av åtgärder som planeras respektive år.

### Förklaringar:

Underhållskostn/År i Kkr      Kostnad för underhåll per år i 1000-tal kronor.

Kostnadsläge                      Beräkningsunderlagets prisläge.

Objekt : 048	MALMÖHUS NR 48	URVAL: Inget
Byggnad : 03	N. SKOLGATAN 4 A-B	
Kostnadsläge 9202	Plan.år: 1993	
ÅTGÄRD	Konto Med Kostnad	MÄNGD KOSTNAD
	Byggnad	
----- 5242 FÖNSTER -----		
24226	Träfönster 3-glas 1-luft > 1m2,strykning utsida	26.0 st 8762
24236	Träfönster 3-glas 2-luft,strykning utsida	42.0 st 21672
SUMMA Konto :		30434
----- 5243 DÖRRAR, PORTAR -----		
22626	Sopluckor,2 ggr strykning	2.0 st 192
25138	Dörrar stål,2 ggr strykning in- o utsida	1.0 st 447
25216	Dörrar trä med glasruta,2 ggr strykning utsida	3.0 st 912
25336	Dubbeldörrar stål,2 ggr strykning utsida	1.0 st 439
25718	Entréparti trä,2 ggr strykning in- o utsida	1.0 st 858
SUMMA Konto :		2848
SUMMA Byggnad :		33282

## ÅTGÄRDSPLANERING

Denna rapport beskriver mera ingående vilka åtgärder som är planerade ett specifikt år. I och med att åtgärder som ligger lite längre fram i tiden ofta påverkas av många faktorer under tidens gång väljer man att enbart studera åtgärder som skall göras inom de närmaste åren grundligt.

Rapporten anger utförligt vilken åtgärden är, vilka mängder som avses samt hur mycket kostnaden blir. Vidare sorteras den per konto så att det blir lätt att bedöma kommande års underhållsbudget.

### Förklaringar:

- Plan. År: 1993 Anger vilket år som underhållet avser.
- Kostnadsläge Beräkningsunderlagets prisläge.
- ÅTGÄRD (t ex 24226) Åtgärds-koden för den specifika åtgärden.

På tabellhuvudet finns ett antal beteckningar (Konto, Byggnad, URVAL: Inget, Med kostnad) som enbart talar om för personalen hur rapporten är genererad.

Objekt : 048	MALMÖHUS NR 48	URVAL: Åtgärdsinterv.	tom 22626	
Kostnadsläge 9202	Åtg.grupp	Utan Kostnad		
ÅTGÄRD	Objekt	MÄNGD	A`PRIS	KOSTNAD
----- 1 MARK -----				
12345 Betongplattor,justering,10 % av bruttoytan		700.0 m2		
15100 Trappor		2.0 KKR		
15118 Trätrappor,oljning		20.0 m		
16400 Stolpar		3.0 KKR		
19000 Utemiljö		4.0 KKR		
----- 2 UTVÄNDIGT -----				
21322 Tegelfogar,25 % av bruttoytan		3629.0 m2		
22124 Sockel puts,lagning h > 50 cm		247.0 m2		
22211 Stuprör,byte galv/lack		412.0 m		
22221 Hängrännor,byte galv/lack		129.0 m		
22300 Beslag/lister		16.0 KKR		
----- 2 UTVÄNDIGT MÅLNING -----				
21116 Träpanel,2 ggr strykning		175.0 m2		
21516 Slätputs,2 ggr strykning		402.0 m2		
22526 Smidesräcken,2 ggr strykning		5.0 m		
22626 Sopluckor,2 ggr strykning		6.0 st		

## MÄNGDFÖRTECKNING

Mängdförteckningen anger summerade mängder på samtliga ingående delar som ingår i det periodiserade underhållet. Presentationen avser mängdförteckning på hela objektets (områdets) åtgärder.

Sorteringen är uppdelad efter sk åtgärdsgrupper för att lättare hitta de mängder som efterfrågas.

### Förklaringar:

Kostnadsläge                      Beräkningsunderlagets prisläge.

ÅTGÄRD (t ex 24226)              Åtgärds-koden för den specifika åtgärden.

På tabellhuvudet finns ett antal beteckningar (Åtg grupp, Utan Kostnad, Objekt, A`PRIS, KOSTNAD, URVAL: Inget) som enbart talar om hur rapporten är framtagen ur systemet.

I vissa fall finns åtgärder som ej kan beräknas utifrån mängder, sk schablonkostnader. Dessa anges istället som sk kilokronoråtgärder (KKR) och är en bedömning på hur mycket åtgärden kommer att kosta.

Objekt	:	048	MALHÖHUS NR 48	URVAL:	Inget	
Byggnad	:	03	N. SKOLGATAN 4-A-B			
Kostnadsläge	:	9202				
ÅTGÄRD				TIDSUPPGIFTER		
			BESKOMPL.	NÄST INT SENA	HÄNGD	KOSTNAD
		TYP KONTO	KOMPONENT			
--- 00		KÄLLARPLAN	---			
----	01	KÄLLARE PRIMÄR	----			
30345		Källare, helmålning		95 12 83	70.0 m2	8680
			5233			
32612		Putsade väggar	10 % PUTSLAGNING	95 12 83	35.0 m2	12215
		lagning, 5-10 m2	5233			
----	02	KÄLLARE SEKUNDÄR	----			
30345		Källare, helmålning		07 24 83	155.0 m2	19220
			5233			
32612		Putsade väggar	10 % PUTSLAGNING	07 24 83	78.0 m2	27222
		lagning, 5-10 m2	5233			

## BESIKTNINGSRAPPORT

Besiktningssrapporten är en komplett sammanställning av materialet som ligger till grund för samtliga rapporter i samband med underhållsplaneringen. På den kan man utläsa tidsuppgifter när underhåll skall göras, med vilka intervall, när det planeras härnäst m m.

Sorteringen är uppdelad enligt underhållsplanens upplägg.

### Förklaringar:

Kostnadsläge Beräkningsunderlagets prisläge.

ÅTGÄRD (t ex 24226) Åtgärds-koden för den specifika åtgärden.

TIDSUPPGIFTER  
NÄST = När åtgärden skall utföras.  
INT = Vilket intervall (år) åtgärden har.  
SENA = Senast utfört.

BESKOMPL. Besiktningsskompletterande text.

KONTO Konto som åtgärden är knuten till.

På tabell huvudet finns ett antal beteckningar (TYP, KOMPONENT, URVAL: Inget) som enbart talar om hur rapporten är framtagen ur systemet.