

Brf Bryggdäcket, Västra Frölunda

Underhållsplan 2019-2048



Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter	3
Introduktion	4
Underhållsplanens uppbyggnad.....	4
Vad är en underhållsplan?	5
Uppdragets omfattning.....	6
Arbetsätt.....	6
Besiktningsutlåtande/detaljinventering.....	7
Övergripande fastighetsbeskrivning	7
Tidigare utförda mer omfattande åtgärder	7
Möjliga saneringsåtgärder:	7
Utlåtande.....	8
Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering	8
Källare med tvättstuga, Undercentraler, förråd m.m.	8
Fasader, fönster och balkonger.....	9
Trapphus, entréer, övriga dörrar	10
Värmeanläggning	10
Vatten/avloppssystem	10
Ventilation.....	11
El, elkraftssystem, telesystem	11
Tak, takdetaljer och vind	12
Myndighetsbesiktningar.....	12
Slutkommentar.....	14

Appendix:

Årssammanställning och nyckeltal år 1-30

Kostnader år 1 per byggdel

Kostnader följande år

Årskostnader per byggdel år 1-30

Kalkyl och mängdberäkning (Detaljinventering)

Underhållsplan, basuppgifter

Avseende Brf	Bryggdäcket
Adress	Ängkärrsgången 6 mfl. Västra Frölunda
Kund nr	2132
Org. Nr	716408-9174
Upprättad datum	2014-01-07/2019-03-05
Fastighetsuppgifter:	
Fastighetsbeteckning	Älvsborg 139:11, 139:12, 139:14, 139:15
Byggnadsår	1968
Ombyggnadsår	-
Byggnadstyp	Flerbostadshus friliggande
Antal huskroppar	4
Antal våningar	3
Antal lägenheter	57
Antal lokaler	4
Garage	-
Tomtyta	Ingen uppgift
Lägenhetsyta	3992
Lokalyta	1382
Yta A-temp	-
Byggnadstekniska uppgifter	
Mark/undergrund	Lera
Grundläggning	Platta btg med stödpålning btg
Dränering	Ingen uppgift
Stomme	Btg gjuten/element bokhyll stomme m utfackning
Bjälklag	Btg
Yttertak	Takstol med råspont/papptäckning
Vind	Kallvind
Fasad	Fasadtegel/träcementskivor
Fönster	Alu/trä 3-glas
Balkonger	Terrasser
Hiss	-
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Värmeåtervinning	-
Vattenledningar	1968
Avloppsledningar	PVC
Elsystem	Ingen uppgift,
Kabel-TV	Abonneras
Bredband/internet	Abonneras
Avfallshantering	Kärl i soprum
Upprättad av	
	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
	Dan Andersson
	Förvaltare Teknik
	Tel. 031-745 46 73
	dan.andersson@sbc.se

Introduktion

Underhållsplanens uppbyggnad

Basfakta/introduktion

Här finns grundläggande uppgifter rörande fastigheten; antal lgh, ytor, mm, byggnadstekniska uppgifter, samt en introduktion till begreppet underhållsplan och planens användning.

Besiktningens utlåtande

I löpande text beskrivs de för byggnaden/byggnaderna gällande delarna och de av besiktningsmannen identifierade underhållspunkterna med bedömningar om intervall och kostnad. Punkterna har inbördes ordnats i en logisk besiktningsordning.

Sammanställningar:

Årssammanställning och nyckeltal

I tabellen redovisas kostnader per byggdel det första året (kallat underhållsprogram), därefter totalkostnader övriga år. Totalkostnad för perioden, årsgenomsnitt samt kostnad per kvadratmeter och år anges, **exklusive** samt **inklusive** för tillfället aktuell moms. Detta är enda platsen där en kostnad inkluderar moms.

Kostnader innevarande år per byggdel

Visar årliga totalsummor för planerade underhållsåtgärder per byggdel under år 1.

Kostnader kommande år

Visar årliga totalsummor för underhåll under hela resten av perioden.

Årskostnader per byggdel

Visar kostnader per byggdel och år för hela perioden samt årskostnader.

Kalkyl och mängdberäkning (detaljinventering)

Indata från besiktning/beräkning förs in i den tabell som genererar diagrammen i sammanställningen. Här är byggnadsdelar sorterade enligt branschkod för fastighetsförvaltning (Aff).

Samtliga kostnader i underhållsplanen är satta i den prisnivå som gällde då planen upprättades. Alla kostnader anges *exklusive* moms bl.a. på grund av att momsen kan förändras vilket skulle skapa tolknings- och uppdateringssvårigheter.

Vad är en underhållsplan?

Underhållsplanen är en uppsamling av information om byggnadsdelarnas åtgärdsbehov över en viss vald tid, och kostnader för dessa. Underhållet i planen är av en återkommande och förutsägbar art med en period av mer än ett år.

Planen för det yttre och periodiska underhållet är ryggraden i fastighetens långsiktiga ekonomiska planering.

SBC:s underhållsplan sträcker sig över en vald period, vanligen 10-30 år.

Syftet med underhållsplanen är att föreningen skall

- vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- kunna jämnat ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd
- känna till det årliga avsättningsbehovet
- skapa trygghet och en riktig och rättvis självkostnad för de boende över husets livslängd
- kunna följa upp och omprioritera åtgärder
- underlätta revisorns bedömning om lämplig storlek på fonderade medel och avsättningar
- kunna höja kreditvärdigheten.

Vem har nytta av underhållsplanen?

- Styrelsen: arbetsredskap för den långsiktiga underhållsplaneringen
- Förvaltaren: kom ihåg-lista och prioriteringsredskap
- Ekonomen: analysmaterial för finansieringsstrategi
- Revisorn: avstämningsmaterial vid kontroll av föreningens status
- Kreditgivaren: underlag vid kreditbedömning
- Bostadsköparen: informationsmaterial om framtida kostnadsläge och åtgärder.

Att utföra underhållet

Det rekommenderas att föreningen gör en årlig genomgång av fastigheten, en statusbesiktning, som varje gång stämmer av de åtgärder som dels förekommer i planen och som dels har uppkommit i övrigt. Vid detta tillfälle omprioriterar man eventuellt planens prognos och skapar en skarp arbetsordning för året eller kommande år. Upphandlingar av större åtgärder görs helst väl i förväg, gärna ett år, ibland mer.

När man arbetat på detta sätt ett par eller fler år, kan planen ha påverkats så att det ekonomiska utfallet ändrats eller behöver justeras i planen. Man gör då en uppdatering av hela underhållsplanen så att den stämmer med de nya förhållandena.

Förfrågningsunderlaget vid stora såväl som små upphandlingar är viktigt. Detta dels för att kunna jämföra anbud och dels för att tidigt klargöra vad som skall gälla under entreprenaden. Övrraskningar kan annars bli kostsamma. Avtalsarbetet och projektledningen är också viktiga delar där man ofta bör anlita professionell hjälp.

Beroende på åtgärden kan i ett tidigt skede ett förarbete och projektering vara aktuellt.

Uppdragets omfattning

SBC:s Tekniska avdelning har fått i uppdrag att för föreningens fastigheter upprätta en underhållsplan för byggnadernas yttre delar bl.a. omfattande yttertak, vindar, fasader inkl. fönster, mark, mm.

Dessutom bedöms ventilations- rör- och elanläggningar och den ekonomiska sammanställningen.

Observeras bör att endast periodiska underhållsåtgärder som behövs för att bibehålla byggnadernas standard, beständighet och utseende har noterats. Löpande och akut underhåll, eller energisparåtgärder och andra standardhöjande åtgärder, har inte tagits med i sammanställningen. Gränsdragningen mellan dessa och det periodiska underhållet är dock ibland glidande.

Arbetsbeskrivningar som i detalj anger material och tillvägagångssätt för åtgärder ingår inte i underhållsplanen, men kan göras av eller tillhandahållas av SBC.

Arbetsätt

En okulär platsbesiktning av fastigheten har gjorts. Representanter från föreningen har lämnat erforderliga upplysningar. Information kan även ha inhämtats från arkiv samt utomstående experter och branschrepresentanter.

Förebyggande underhåll

Följande åtgärder är ett urval över aktiviteter som i mån av förekomst bör utföras regelbundet/årligen för att minimera behovet av byte av byggnadsdelar samt sänka kostnaderna över tiden. Kostnaderna för dessa aktiviteter ligger inom den normala driftsbudgeten. Åtgärderna betecknas alltså vanligen inte som planerat underhåll inom underhållsplanen.

Åtgärd

Rekommenderat intervall

Motionering av ventiler för värme- och tappvattensystem	1 år
Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn till fönster och dörrar	1 år
Kontroll av yttertak	1 år
Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och stuprör	1 år
Rensning och tömning av dagvattenbrunnar	2 år
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar	10-15 år
Rengöring ventilationskanaler	10-15 år

Besiktningens utlåtande/detaljinventering

Detaljinventeringen redovisas per byggnad och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik.

Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnad och materialkostnad **exklusive moms**. Att moms utelämnas beror på att indata är kopplat till olika delar av planen och då moms kan förändras över tid försvårar det uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

Övergripande fastighetsbeskrivning

Föreningen har 4 fastigheter bebyggda med 4 hus. Det större av dessa utgör Påvelunds centrumbyggnad med 4 lokaler.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

Se verksamhetsberättelse i årsredovisning.

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Mätt 2018 under gränsvärden
Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Kan finnas i mjukfogar fasad/fönster m.m.
Bly	Troligen låg eller ingen förekomst
Biologiska	Inga indikationer

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Byggnaden är grundlagd med betongplatta/plintar och pålning betong till fast grund. Inga kända fel eller skador.

Dränering, ingen känd åtgärd efter uppförandet – vissa begränsade åtgärder på brunnar/ledning har gjorts över åren.

Behov av åtgärd på dränering kan uppkomma med mycket olika intervall. Här finns källare endast i det större huset samt en mindre del av huset mot Ängkärrsvägen. Viss vattensjukhet noterades i gräsmattor vid besiktningen. Normal horisont för planering av omdränering ca 50 år. Här finns inga säkra indikationer på fukt utifrån, dock fukt i betong generellt i källare som möjligen härrör från verksamhet.

Beredskapskostnad för åtgärd på dränering läggs i plan. Detta avser husgrunder och mark i betydelsen begränsad uppgrävning av dagvattenledningar, byte av vissa brunnar etc.

Markanläggningen är främst asfalt, även gräsmattor, lekplats, samt uteplatser som sköts som trädgårdar av brh.

Asfalt på gångar samt brfs egen parkering ca 1800 kvm. Kan lagas löpande, en samlad kostnad medtas för omläggning ytskikt samt vissa justeringar av kanter, brunnar etc. Enligt uppgift planeras den centrala delen av gården för upprustning de närmaste åren.

1 lekplats finns med mindre lekredskap på sand, renoverad/förnyad 2011. Normalt är bytesintervall relativt korta på grund av regelverk, slitage och säkerhet.

Gunnebostängsel ca 1990-tal. Efter ca 30 år antas omnätning och justering. Till dess mindre löpande justeringar.

P-platser har motorvärmarruttag dubbla ca 1990, se punkt för el.

2019 Översyn asfalt, gångytor

2022/2042 Omläggning asfalt

2042 Renovering stängsel, skydd etc

2022/2033 Renovering lekplats

2022 Översyn utebelysning

2028 Beredskap för omdränering

2028/2038/2048 Linjemarkering p-platser ca 100 st

Källare med tvättstuga, Undercentraler, förråd m.m.

Källare finns under lokalbyggnaden innehållande tvättstuga, undercentraler, förråd, skyddsrum, cykelrum m.m.

Det finns en pågående fuktproblematik främst i källartaket som har undersökts och möjligen beror på lokalernas fuktbelastning via olika installationer. Detta åtgärdas inte inom underhållsplanen utan som särskilt projekt. Ytskikt i källare renoveras i samband med att detta är löst och tillräcklig uttorkning skett i källarutrymmena.

Tvättstuga med 2 tvättmaskiner varav en grovtvätt, 1 torktumlare, torkrum med avfuktare. Grovtvättmaskinen antas stå ytterligare några år. I torkrum Elbjörn avfuktningstork.

Normalintervall för byte av fastighetsmaskiner ca 8-15 år.

2020/2025/2030/2035/2040/2045 Byte 1-2 maskiner tvättustrustning

Fasader, fönster och balkonger

Byggnaderna har på gavlar fasadtegel över betong. För tegel gäller att fogar med tiden försämrar genom väderinverkan varvid sprickbildning och vatteninträngning ökar. Man får då fräsa ur fogen och ersätta till varierande djup. Tiden fram till denna åtgärd är mycket varierande. Fogar här är delvis snedstrukna vilket är ett avsiktligt utförande.

Viss erosion syns idag främst i utsatta lägen som hörnpartier, för övrigt måste djupundersökning göras med urkratsning och eventuellt analys. Planen antar omfogning efter ca 50-60 år. Man bör vara beredd på att detta i varje fall partiellt kan tidigareläggas.

Över öppningar finns tegelbalkar där viss korrosion har börjat. Dessa byts eller behandlas inom omfogning.

Övriga fasader är utfackningsväggar av isolerad regelkonstruktion med täckning av fibercement-skiva (Silur) som är målad. Byte av dessa behöver inte nödvändigtvis förväntas, dock målning med intervall ca 15-20 år på grund av smutsning, tvättskador osv. Väntar till takåtgärd.

Fönster är generellt bytta 2009-10 till treglasfönster med utsida aluminium. Ingen åtgärd av periodisk art förväntas. Tätningsslistor och andra delar vid löpande åtgärd ansvaras för av brh.

I takfall finns en större mängd takfönster i aluminium, det är svårt att förutsäga åtgärd för dessa; passningar till tak antas vara korrekt gjorda vid takomläggning och fönster antas ha samma livslängd som övriga. Likväl är takfönster ofta mer problematiska än fönster i vägg, man får lägga en åtgärd i plan om behovet börjar visa sig.

Balkonger finns 11 st vilka är utbyggda ca 2001 till terrasser över taket på lokaldelen, ca 500m². Materialet i underlagets tätskikt kunde inte avgöras men förefaller till ytan (yttre delen) vara en papp sannolikt med någon typ av asfalt under. Detta tätskikt oavsett typ är ofta källa till läckage varvid ombyggnad av terrasserna troligen får göras om inte punktläckage kan hittas.

Enligt stadgar är renhållning av terrassen brh:s ansvar, och man kan diskutera gränsen för detta. Brf bör på sikt ändra/byta överliggaren som orsakar mycket av algsmutsningen på vägg. Det blir då möjligen logiskt att utföra byte/tvätt/målning samtidigt. En begränsad kostnad redovisas.

Underhåll av delar specifikt för lokaler läggs utanför underhållsplanen och finansieras inom lokalhyresavtal.

2030 Tvättning/målning/ändring mellanväggar terrasser

2030 Målning eller annan åtgärd fibercementskivor/trä generellt

2030 Omfogning fasadtegel

2030 Ombyggnad tätskikt/trall terrasser

Trapphus, entréer, övriga dörrar

Trapphus 7 st är renoverade 2007 och i gott skick. Vid tillfället byttes lägenhetsdörrar till S-dörrar.

Även entréportar byttes 2007 till glas/aluminiumpartier. Normalt kalkyleras ca 40-50 år som livslängd för aluminiumpartier beroende på svårigheter att reparera och justera.

Normalt renoveringsintervall i fastigheter utan hiss och skyddat läge för övrigt ca 20-25 år.

Rökevakueringarfönster i trapphus, 7 st. Byte efter ca 30 år. Funktionstestas årligen inom SBA.

På den större byggnaden finns inte trapphus, här finns loftgång i betong med två betongtrappor. Här antas lagning och målning. Detta innebär sannolikt demontering (byte) av räcket. I arbetet även målning av plattan på över/undersida för att fukttäta och få ett snyggare utseende. Även trappor.

2026 Byte/renovering rökgasfönster

2029 Renovering loftgång

2032 Renovering 7 trapphus

Värmeanläggning

Föreningen har uppvärmning med vattendistribuerad fjärrvärme. Undercentralen är i samfällighet med annan fastighet men apparatur är specifik för föreningens fastigheter, varför ingen hänsyn här tas till samfälligheten. Samfällighet skall i princip ha egen underhållsplan. Om sådan finns som upptar samma saker som denna plan revideras planen.

Föreningen äger sekundärsida av undercentral, dvs vanligen pumpar, tryckkärl, stamventiler samt därefter liggande distribution. Kostnader varierar i tidsintervall varför de samlas i ett normalintervall för nyinvestering, ca 25 år. Undercentralen är från 2000.

Värmekulvert finns huvudsakligen under husen men även i mark. Ca 80 lpm kulvert antas i mark för brf. Behov av byte/omisolering värmekulvert beror av konstruktion m.m.

För distributionsledningar och radiatorer kan vanligen förväntas en lång livslängd om systemet hålls sunt utan läckage etc., upp mot 100 år förekommer allt oftare. Detta är dock att betrakta som ovanligt och en kalkyl bör inte anta längre tid än ca 80 år. Kortare tider förekommer också ofta.

Ca 260 radiatorer som överslagsberäkning, byte av termostatventiler ca 20 års intervall.

2026 Nyinvestering undercentral sekundärsida

2034 Montering/byte av termostatventiler

2046 Byte/renovering markförlagd värmekulvert

Vatten/avloppssystem

Fastigheterna har där rör kunde ses grå PVC i avloppsstammar. Det finns dock uppgifter om att stammar är järn. Ingen uppgift finns om att rör skulle vara bytta helt eller delvis sedan 1968. Här

utgås från att alla rör är järn utom vissa mindre delar i källare. Selektiv spolning/filmning av rör rekommenderas i närtid för att klargöra detta och skicket.

Brf har ett antal alternativa vägar att gå avseende åtgärd på stammar, här antas det mer genomgripande alternativet fysiskt byte av stammarna. OBS: Kostnaden för återställande av själva badrummen utesluts då brh ansvarar för detta och det finns alternativa finansieringsmodeller.

Infodring av rör kan vara ett alternativ men rekommenderas principiellt inte då det måste föregås av en djupanalys och är en åtgärd som inte på samma sätt kan kvalitetskontrolleras. Infodring och byte kan även göras i en kombinerad åtgärd. Infodring av PVC från före 1974 kan beroende på rörkvaliteten visa sig ogenomförbart.

Även om rör är järn är 50 år ett normalt kalkylerat renoveringsintervall. I sådant fall är dock infodring ett mer tänkbart alternativ, även om angränsande problematik då fortfarande måste lösas. Här antas åtgärd efter 60 år.

Fysiskt byte av ledningar tillåter också samtidigt byte av vattenledningar om detta inte redan gjorts. Infodring av vattenledningar är helt olämpligt.

Kostnaden för byte ligger dock ändå högst väsentligt – ca 4-5 ggr - högre än kostnad för enbart infodring. Behöver vattenstammar bytas är dock detta tillkommande till infodringsalternativet och påverkar sannolikt badrummens tätskikt.

Brunnar i badrum ansvaras för enligt stadgar av brh. Enligt uppgift finns dock styrelsebeslut på att brf åtgärdar och bekostar brunnsbyte vid löpande badrumsrenoveringar. Det bör noteras att stadgarna helst bör motsvara de verkliga förhållandena.

Spolning kan med fördel göras regelbundet särskilt om stam från kök är samma, då kök tenderar att avsätta fett i rören.

2027/2037/2047 Spolning/filmning VA

2028 Byte av stamledningar spillvatten *exklusive* renovering badrum

Ventilation

Ventilation är självdrag (S). I dagsläget ingen periodisk åtgärd inom plan för denna. Ventilation till lokaler hanteras inom lokalhyresavtal.

El, elkraftssystem, telesystem

Fastigheternas elsystem är från 1968 och framåt. Viss påbyggnad skall ha skett. Dragningar i lägenhet ansvaras för av brh.

Även om elsystem sannolikt kan vara helt funktionella inom de ca 70 år som denna plan når sedan husens uppförande, är det rimligt att planera för ett byte vid ca 60-70 år. Omfattningen kan klar göras bättre genom en fullständig elinventering, brf har en pågående analys av frågan.

Utbyte av enskilda armaturer såsom belysning fasader eller trappuppgången, ligger med i summorna för övrigt underhåll dessa ytor. Normalt byter man ut föråldrade armaturer i samband med ommålning t ex.

Belysning i utemiljö är stolpar och väggarmaturer. Normalt byts armaturer på grund av teknisk utveckling, stolpar kan ofta rosta och bli skeva men intervaller varierar sort. En samlad kostnad för förnyelse av belysning läggs inom åtgärd på gårdsmiljö.

Brf äger fiber för tele, tv och datakommunikation, övrigt finns inom abonnemang (driftkostnad).

På medlemmarnas parkering finns 10 dubbla motorvärmeuttag på stolpe. Troligen ca 1991, normalintervall för byte ca 25-30 år.

Porttelefon/kodlås i 7 portar från 1991, funktion ok. Byte med normalintervall 25 år.

2021 Byte porttelefoner/centraler

2022 renovering/byte utebelysning

2033 Byte viss fastighetsel

2048 Byte motorvärmeuttag

Tak, takdetaljer och vind

Tak är huvudsakligen papp ursprungligen 2-lags, omlagt senast 2014. Normalt 20-25 års omlägningsintervall.

Husen har ett stort antal takfönster som löpande har haft läckageproblem kring infästningar. Här finns plåtbaljur för vilka ingen ombyggnad antas i denna plan, det förutsätts att tätningar görs på enklare sätt. Eventuella plåtarbeten kan alltså bli tillkommande till takomläggningen. Plåt antas behöva målning med ca 15 års intervall.

Undersida takfot finns på den större byggnaden, som inte förefaller varit målad sedan 91 eller ännu tidigare. Här finns avsevärda färgsläpp och fuktskador. Takfoten målas inom fasadmålning.

Takavvattning med hängrännor och rör, inga kända fel. Byte görs inom takomläggning.

På sophuset samt skärmtak lokaler finns lackad bandplåt. Denna målas med intervall ca 15-20 år beroende på färgsystem.

Taksäkerhet skall finnas för att medge säkert tillträde till servicepunkter på tak, samt skydda mot ras av snö och is, m.m. Snörasskydd finns idag inte, och även om gällande norm vid takomläggningen inte krävde detta, kvarstår fastighetsägarens ansvar för skydd mot olyckor. Troligen bör man komplettera med snörasskydd över entréer samt om gångbanor är vid fasad.

Nockbrygga finns för tillträde till ventilationsrören.

2040 Takomläggning

2040 Målning plåt på tak

2040 Byte takavvattning mm

Myndighetsbesiktningar

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs med intervall 6 år.

2019/2025/2031/2037 OVK

Energideklaration: Giltig i 10 år.

2023/2033 Energideklaration

Tryckkärl: besiktningsplikt vid >1000 barliter, annars egenkontroll. Här finns endast öppet expansionskärl.

Systematiskt brandskyddsarbete: löpande, årligen.

Lekplatsbesiktning: löpande, årligen av cert. besiktningsman

Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning och nyckeltal framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på ca 600 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 112 kr/m² och år. Årskostnaderna ligger vid *median* i statistik över kostnader för periodiskt underhåll. Erfarenhetsmässigt kan sägas att *snittkostnad* för liknande bostadsrättsföreningar i Göteborgstrakten är ca 150-200 kr/ m² och år. Kostnaden är alltså normal, till något låg troligen eftersom vissa åtgärder är utförda och intäktsytan är relativt stor.

Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Den årliga avsättningen måste varje år indexuppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Idag är dessa ca 2-3 %.

Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

Beträffande statligt stöd till det framtida underhållet, har det nu gällande bidragssystemet tagit bort möjligheten att få förmånliga statliga räntebidrag i de flesta fall. Detta medför att föreningen själva till skillnad från den enskilde medlemmen i regel måste bekosta alla underhållsåtgärder fullt ut.

SBC

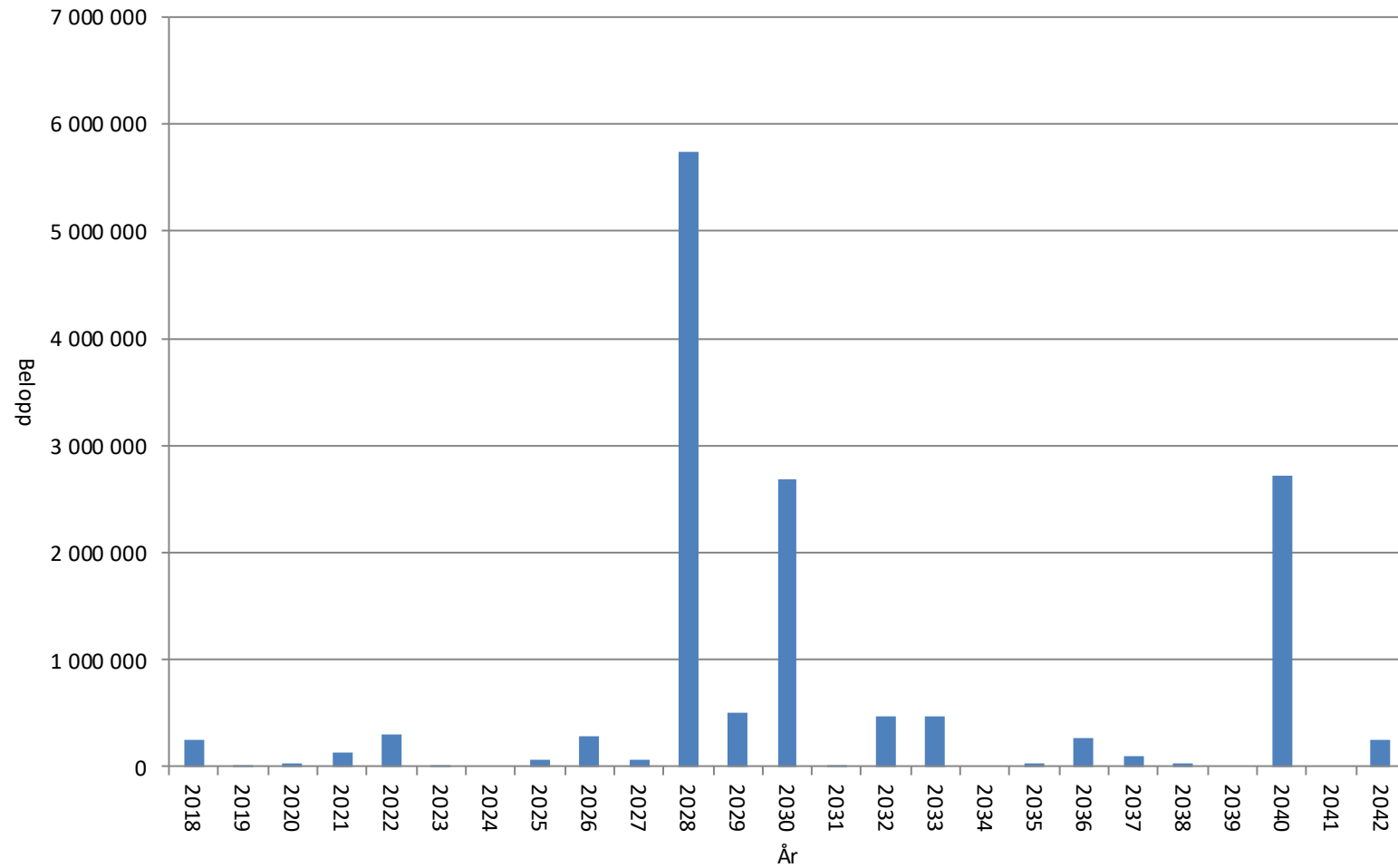
Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Dan Andersson

Appendix

Brf Bryggdäcket		30 år
Årssammanställning och nyckeltal		
År	Byggdel UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1 UNDERHÅLLSPLAN	Kostnad
2018		250 000
2019		21 600
2020		30 000
2021		135 000
2022		295 000
2023		20 000
2025		71 600
2026		284 000
2027		68 400
2028		5 740 000
2029		510 000
2030		2 675 000
2031		21 600
2032		478 000
2033		465 000
2035		30 000
2036		260 000
2037		100 000
2038		35 000
2040		2 719 000
2042		250 000
Totalt för perioden		14 459 200
Genomsnitt per år under perioden		481 973
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		90
Totalt för perioden inkl moms		18 074 000
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		602 467
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		112

Kostnader följande år



Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt					175 000						35 000										35 000				
	Fast utrustning på tomtmark					120 000											20 000									250 000
	Yttertak, skärmtak od									84 000						100 000								2 619 000		
	Fasaddelar & detaljer													1 875 000										70 000		
	Balkonger												510 000	770 000												
	Entréer, Dörrar & portar																				10 000					
	Tvättstuga																25 000									
	Trapphus															378 000										
	Husgrunder	250 000										125 000														
	Vatten & Avlopp (VA)										68 400	5 580 000										68 400				
	Värmesystem									200 000										260 000						
	Elkraftsystem								20 000								400 000									
	Övrig elutrustning				135 000																					
	Tvättstugsinstallationer			30 000					30 000					30 000					30 000					30 000		
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar		21 600				20 000		21 600						21 600		20 000				21 600					
	Summa	250 000	21 600	30 000	135 000	295 000	20 000		71 600	284 000	68 400	5 740 000	510 000	2 675 000	21 600	478 000	465 000		30 000	260 000	100 000	35 000		2 719 000		250000

Samtliga kostnader är exkl moms

[illegible]

Underhållsplan Brf Bryggdäcket

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs- längd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Tegel	Omfogning	850	m²	1 500	1 275 000		40	2030		Snittkostnad/kvm	
		Fasadskivor	Tvätt/målning	1500	m²	400	600 000		10	2030			
		Fasadskivor	Tvätt/målning	1500	m²	400	600 000		10				
		Stuprör - Plåt	Byte	200	m	350	70 000		40	2040			
	T2.22	Balkonger											
		Loftgång helgjuten	Renovering	85	m	6 000	510 000		30	2029		Viss lagning, målning, överliggare, front	
		Terrasser	Renovering	11	st	6 000	66 000	2015	30				
		Terrasser	Renovering	11	st	70 000	770 000		30	2030		Byte tätskikt, ombyggnad gångyta	
	T2.24	Entréer, Dörrar & portar											
		Entréparti - Aluminium	Byte	7	st	40 000	280 000		30	2048			
		Grindar	Målning	2	st	5 000	10 000		20	2037			
	T3	BYGGNAD INVÄNDIGT											
	T3.2	Gemensamma utrymmen											
		Tvättstuga											
		Tvättstuga målning	Målning	50	m²	500	25 000		20	2033			
		Trapphus											
		Tak och väggar	Målning	21	plan	18 000	378 000		25	2032		Målningsrenovering	
	T3.4	Husgrunder											
		Fuktisolering grundmur	Byte	100	lm	2 500	250 000		50	2018		Normalintervall antaget, vid behov	
		Fuktisolering grundmur	Byte	50	lm	2 500	125 000		50	2028		Normalintervall antaget, vid behov	
	T4	VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM											
	T4.1	VA-, Värme, fjärrkylnät											
		Vatten & Avlopp (VA)											
		VA - Bad & kök	Spolning/filmning	25	st	1 200	30 000	2014	50				
		VA - Bad & kök	Spolning/filmning	57	lgh	1 200	68 400		50	2027			

Underhållsplan Brf Bryggdäcket

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs-längd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		VA - Bad & kök	Spolning/filmning	57	lgh	1 200	68 400		50	2037			
		VA - Bad & kök	Spolning/filmning	57	lgh	1 200	68 400		50	2047			
		VA - Bad & kök	Byte	62	lgh	90 000	5 580 000		60	2028		Helt byte exklusive återställande av badrum. Föregås av	
	T4.6	Värmesystem											
		Fjärrvärmecentral	Byte	1	st	200 000	200 000		25	2026		Kontrollera kostnad i samfällighet	
		Kulvert	Ny	80	lm	5 000	400 000		50	2046		Okänt skick, undersök?	
		Radiatorventiler	Byte	260	st	600	156 000	2016	15				
		Radiatorventiler	Byte	260	st	1 000	260 000		15	2036		Inkl injustering	
	T5	ELSYSTEM											
	T5.1	Elkraftsystem											
		Elinventering	Kontroll	1	st	20 000	20 000		60	2025			
		Stigare, central, m.m.	Byte	4	hus	100 000	400 000		60	2033		Verklig åtgärd enligt föregående inventering	
		Motorvärmeuttag på stolpe	Byte	10	st	6 000	60 000		30	2045			
		Övrig elutrustning											
		Porttelefon	Byte	54	lgh	2 500	135 000		25	2021		Vid behov, kostnad beror av bytets omfattning.	
	T7	TRANSPORTSYSTEM											
	T7.2	Hiss											
	T7.82	Tvättstugsinstallationer											
		Tvätt, maskinutrustning	Byte	1	st	30 000	30 000		15	2020			
		Tvätt, maskinutrustning	Byte	1	st	30 000	30 000		15	2025			
		Tvätt, maskinutrustning	Byte	1	st	30 000	30 000		15	2030			
		Tvätt, maskinutrustning	Byte	1	st	30 000	30 000		15	2035			
		Tvätt, maskinutrustning	Byte	1	st	30 000	30 000		15	2040			
		Tvätt, maskinutrustning	Byte	1	st	30 000	30 000		15	2045			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		15				
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		15				
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		15				

Underhållsplan Brf Bryggdäcket

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs-längd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		15				
	A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar											
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	20 000	20 000		10	2023			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	20 000	20 000		10	2033			
	376	OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	54	lgh	400	21 600		6	2019			
	376	OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	54	lgh	400	21 600		6	2025			
	376	OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	54	lgh	400	21 600		6	2031			
	376	OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	54	lgh	400	21 600		6	2037			

SBC har arbetat inom bostadsrättsområdet sedan 1921. Idag sköter vi förvaltningen åt små och stora bostadsrättsföreningar över hela landet – med erfarna och kompetenta medarbetare inom ekonomi, teknik och juridik.

Lägg grunden till en förvaltning med önskat resultat!
Välkommen att kontakta närmaste SBC-kontor eller vår centrala Kundtjänst med öppettider måndag-fredag kl 07.00-21.00 på tel 0771-722 722.
Mycket information hittar du även på www.sbc.se



www.sbc.se

Stockholm tel vxl: 08-775 72 00 – **Göteborg** tel vxl: 031-745 46 00 – **Malmö** tel vxl: 040-622 67 70
Uppsala tel vxl: 018-65 64 70 – **Västerås** tel vxl: 021-38 25 00 – **Sundsvall** tel vxl: 060-600 80 00