

Brf Bryggdäcket, Västra Frölunda

Underhållsplan 2014-2043



Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter.....	3
Introduktion	4
Underhållsplanens uppbyggnad.....	4
Vad är en underhållsplan?	5
Uppdragets omfattning.....	6
Arbetsätt.....	6
Besiktningens utlåtande/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.....	11
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
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	4049
Lokalyta	1308
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 besiktningens man identifierade underhållspunkterna med bedömningar om intervall och kostnad. Punkterna har inbördes ordnats i en logisk besiktningens ordning.

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 uppdateringsvårigheter.

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 jämnna 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. Överraskningar 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

2012	Energieffektivisering värmesystem Renovering av tvättstuga
2011	Renovering lekplats
2010	Fönsterbyte vid loftgång
2009	Fönsterbyte Visst byte värmekulvert
2007	Renovering trapphus
2006	Renovering terrassbalkonger
2004	Byte stamventiler Byte låssystem
2001	Renovering tak affärslänga/förlängning balkonger
2000	Inst. av fjärrvärme
1996	Renovering/tilläggsisolering fasader Byte alla takfönster
1991	Takomläggning papp

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Ej mätt
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 indikationer på fukt utifrån, dock fukt i betong generellt i källare som troligen härrör från verksamhet.

Beredskapskostnad för åtgärd på dränering läggs vid 2 tillfällen. Detta avser först husgrunder, senare 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 1800kvm. Kan lagas löpande, en samlad kostnad medtas för omläggning ytskikt samt vissa justeringar av kanter, brunnar etc.

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 antas. Nät ospänt, vissa skador finns. Efter ca 30 år antas omnätning och justering. Till dess mindre löpande justeringar.

Parkeringsplats har avgränsningsstaket som trycks ut av asfalten. Justering/byte av detta samtidigt med asfalt

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

2018/2028 Beredskap för omdränering	ca 200 000kr
2018/2028/2038 Linjemarkering p-platser ca 100 st	ca 35 000kr
2022 Omläggning asfalt	ca 950 000kr
2022 Renovering stängsel etc	ca 250 000kr
2022/2033 Renovering lekplats ca	20 000kr

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 troligen beror på lokalernas fuktbelastning via rörsystem etc. 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. Tvättmaskiner är äldre 1990. Det är vanligen energiekonomiskt att byta dessa pgav vat-

ten/elförbrukning. Grovtvättmaskinen antas stå ytterligare några år. I torkrum Elbjörn avfuktningstork ca 1990.

Normalintervall för byte av fastighetsmaskiner ca 8-15 år.

2015/2030 Byte 1 tvättmaskin	ca 30 000kr
2015/2030 Byte 1 avfuktningstork	ca 25 000kr
2020/2040 Byte 1 grovtvättmaskin	ca 55 000kr
2020/2035 Byte 1 torktumlare	ca 25 000kr

Fasader, fönster och balkonger

Byggnaderna har på gavlar fasadtegel på betong. För tegel gäller att fogar med tiden försämrans genom väderinverkan varvid sprickbildning och vatteninträning 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.

Övriga fasader är utfackningsväggar av isolerad regelkonstruktion med täckning av fibercementskiva (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.

Vissa väggar i lokaldelen är trä fjällpanel. Här finns även vissa ursprungliga butiksfönster i trä. Dessa ligger skyddat och målas med intervall ca 12-20 år beroende på skador och kvalitet på arbetet. Byte förväntas inte.

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

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.

Avskiljande väggar av silurskiva och träöverliggerare är mycket smutsade av alger/mögel och måste tvättas/målas och överliggeraren bytas. Enligt stadgar är renhållning av terrassen brh:s ansvar, och man kan diskutera gränsen för detta. Man kan även ta ställning till om slipning och behandling av tralldäcket skall göras av brf. Idag är dessa algbeväxta och hala vid regn. Brf bör hursomhelst ändra/byta överliggeraren som orsakar mycket av algsmutsningen på vägg. Det blir då möjligen logiskt att utföra byte/tvätt/målning samtidigt. En begränsad kostnad redovisas.

2015 Tvättning/målning/ändring mellanväggar terrasser	ca 66 000kr
2015/2035 Målning fibercementskivor/trä generellt	ca 600 000kr
2025 Omfogning fasadtegel	ca 850 000kr
2025 Ombyggnad tätskikt/trall terrasser	ca 770 000kr

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.

Rökevakueringsfönster i trapphus, 4 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. Främst nosen på loftgången uppvisar korrosionssprängning på ett flertal ställen. Här antas skrotning av nosen och rostskydd/lagning. 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.

2015 Renovering loftgång	ca 500 000kr
2021 Byte/renovering rökgasfönster	ca 45 000kr
2032 Renovering 7 trapphus	ca 320 000kr

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.

Föreningens system är från 1968 och radiatorer saknar termostatventiler. Även om andra lösningar finns än termostater får dock detta betraktas som standard och förbättrar också hanterbarhet och komfort såväl som energiåtgång. Ca 260 radiatorer som överslagsberäkning.

2014/2032 Montering/byte av termostatventiler	ca 160 000kr
2026 Nyinvestering undercentral sekundärsida	ca 200 000kr
2026 Byte/renovering markförlagd värmekulvert	ca 400 000kr

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.

2014/2038 Spolning/filmning VA	ca 30 000kr
2028 Byte av stamledningar spillvatten exklusive renovering badrum	ca 4 300 000kr

Ventilation

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

El, elkraftssystem, telesystem

Fastigheternas eldragningar är i huvudsak från 1968. 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 klargöras bättre genom en fullständig elinventering på sikt.

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 stort. En samlad kostnad för förnyelse av belysning läggs inom en femårsperiod.

Brf äger ingen egen apparatur eller infrastruktur med underhållsbehov för tele, tv eller datakommunikation, detta 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.

2016 Byte porttelefoner/centraler	ca 135 000kr
2018 Byte motorvärmeuttag	ca 40 000kr
2018 renovering/byte utebelysning	ca 200 000kr
2025 Elinventering	ca 20 000kr
2033 Byte fastighetsel	ca 400 000kr

Tak, takdetaljer och vind

Tak är huvudsakligen papp ursprungligen 2-lags, omlagt senast 1991. Normalt 20-25 års om-lägningsintervall.

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 målade 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 soppuset 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.

2015/2042 Takomläggning	ca 2 000 000kr
2030 Målning plåt på tak	ca 100 000kr

Myndighetsbesiktnings

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs med intervall 6 år.

2019/2025/2031/2037 OVK ca 20 000kr

Energideklaration: Giltig i 10 år.

2023/2033 Energideklaration ca 20 000kr

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 654 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 122 kr/m² och år. Årskostnaderna ligger över median (median är ca 90, högt kostnadsläge ca 220) i statistik över kostnader för periodiskt underhåll. Erfarenhetsmässigt kan sägas att snittkostnad för liknande bostadsrättsföreningar i Göteborgstrakten är ca 100-150 kr/ m² och år. Kostnaden är alltså normal.

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 4-5 %.

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

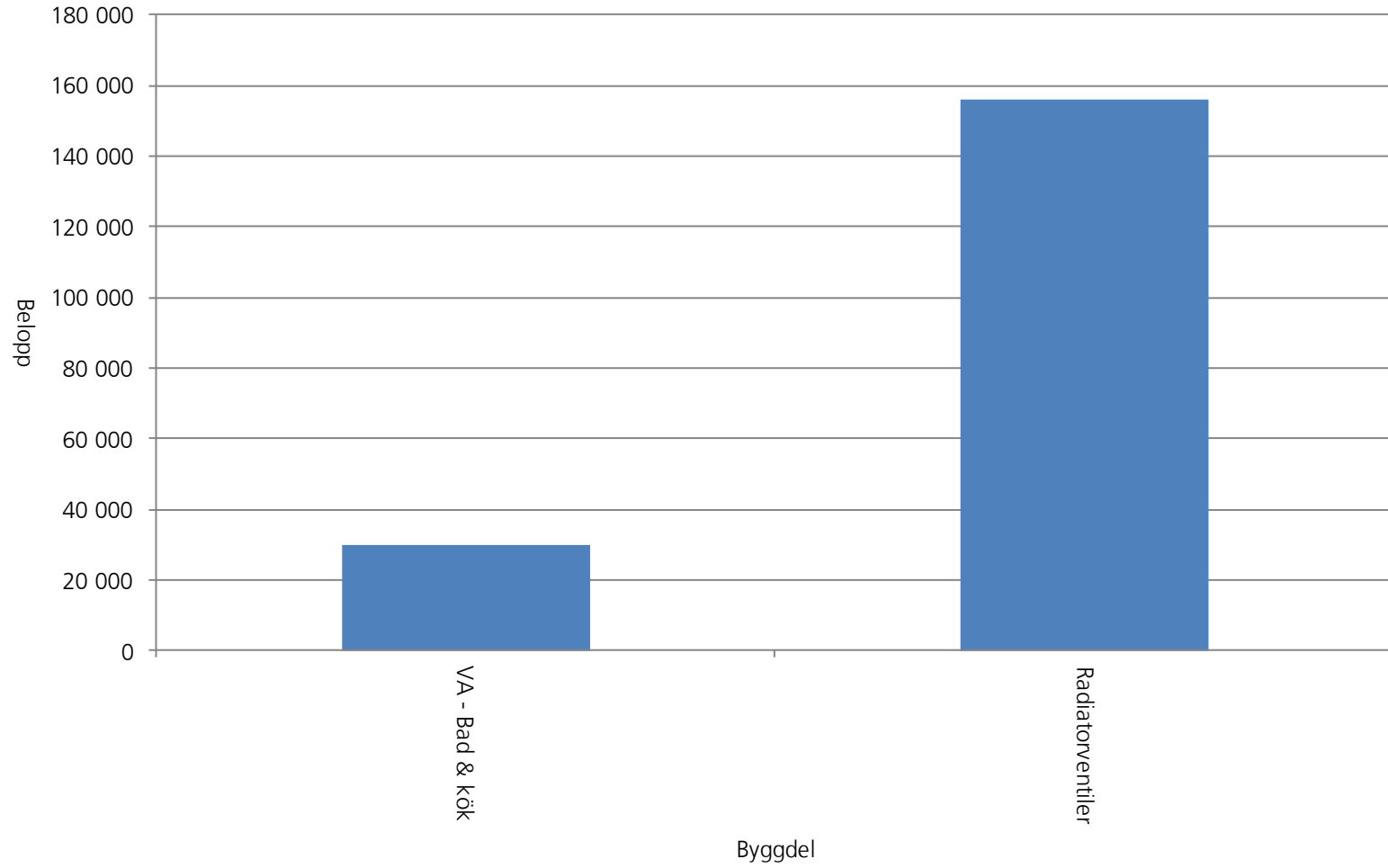
Appendix

Brf Bryggdäcket 30 år

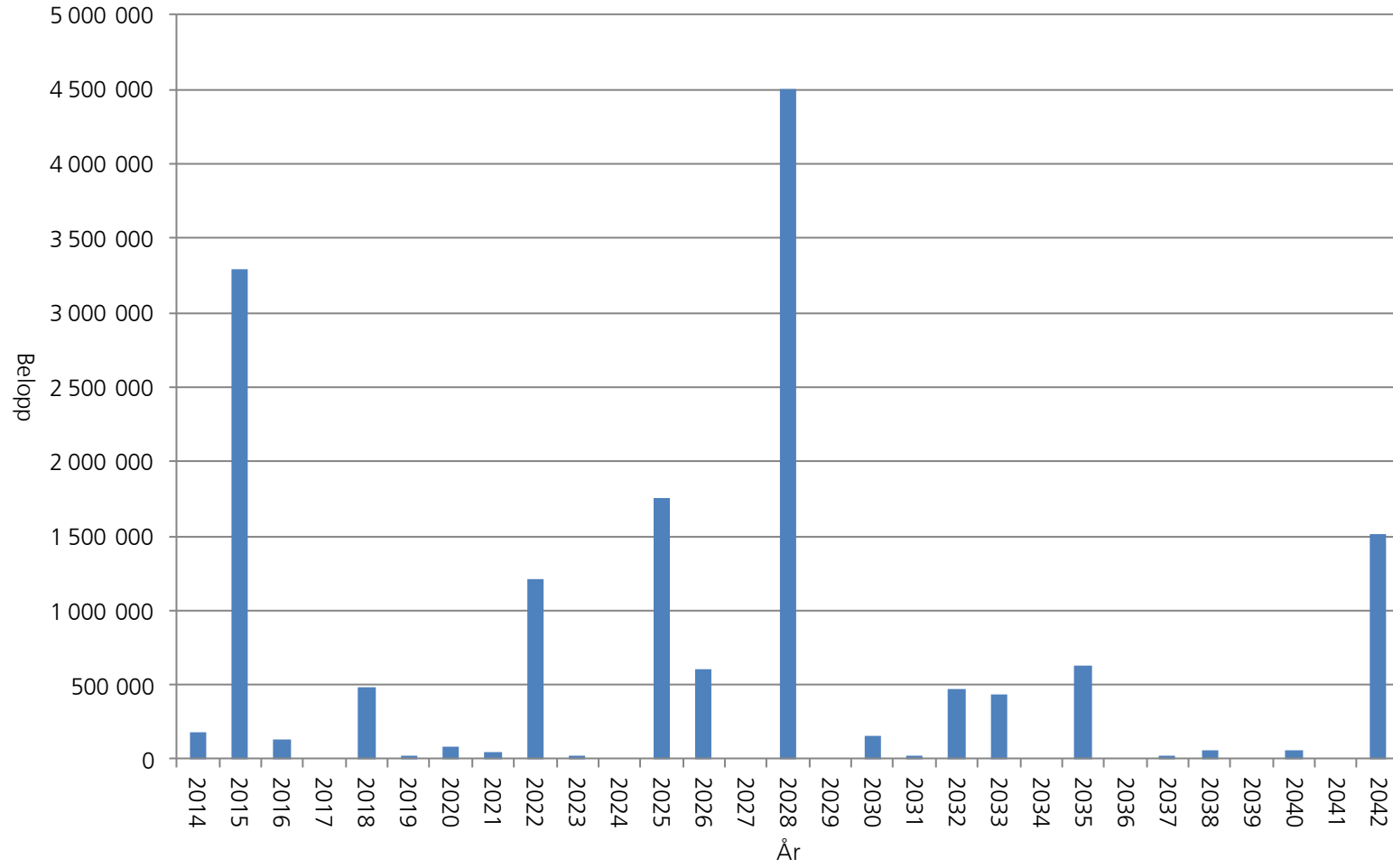
Årssammanställning och nyckeltal

År	Bygghet	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2014	VA - Bad & kök	30 000
2014	Radiatorventiler	156 000
UNDERHÅLLSPLAN		
2015		3 292 500
2016		135 000
2018		485 000
2019		21 600
2020		80 000
2021		48 000
2022		1 215 000
2023		20 000
2025		1 755 600
2026		600 000
2028		4 500 000
2030		155 000
2031		21 600
2032		471 000
2033		440 000
2035		625 000
2037		21 600
2038		65 000
2040		55 000
2042		1 507 500
Totalt för perioden		15 700 400
Genomsnitt per år under perioden		523 347
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		98
Totalt för perioden inkl moms		19 625 500
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		654 183
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		122

Kostnader per byggdel år 1



Kostnader följande år



Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	2014	2015	2016	2017	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					35 000				945 000						35 000										35 000					
	Fast utrustning på tomtmark					200 000				270 000											20 000										
	Yttertak, skärmtak od		1 781 500						48 000									100 000												1 507 500	
	Taksäkerhetsdetaljer		210 000									54 000																			
	Fasaddelar & detaljer		670 000									850 000											600 000								
	Balkonger		576 000									770 000																			
	Trapphus																				315 000										
	Husgrunder					250 000										125 000															
	Vatten & Avlopp (VA)		30 000													4 340 000										30 000					
	Värmesystem		156 000											600 000							156 000										
	Elkraftsystem											60 000										400 000									
	Övrig elutrustning				135 000																										
	Tvättstugsinstallationer		55 000						80 000																						
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar							21 600			20 000		21 600						55 000							25 000			21 600		55 000
	Summa	186 000	3 292 500	135 000		485 000	21 600	80 000	48 000	1 215 000	20 000	1 755 600	600 000			4 500 000	155 000	21 600	471 000	440 000	625 000			21 600	65 000		55 000		1507500		

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. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
	T1	UTEMILJÖ											
	T1.2	Markbeläggningar											
	T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt											
	T1.215	Asfalt	Underhåll	2700	m ²	350	945 000		40	2022			
	T1.215	Asfalt linjemarkering	Underhåll	100	st	350	35 000		40	2018			
	T1.215	Asfalt linjemarkering	Underhåll	100	st	350	35 000		40	2028			
	T1.215	Asfalt linjemarkering	Underhåll	100	st	350	35 000		40	2038			
	T1.3	Fast utrustning på tomtmark											
	T1.31	Inhägnader	Byte/renovering	250	m	1 000	250 000		30	2022		Olika typer, snittåtgärd	
	T1.322	Lekutrustning - Mindre	Byte	2	st	10 000	20 000		10	2022		Inkl. sarg, redskap. Byte sand löpande åtgärd	
	T1.322	Lekutrustning - Mindre	Byte	2	st	10 000	20 000		10	2033		Inkl. sarg, redskap. Byte sand löpande åtgärd	
	T1.381	Stolpar/armaturer för belysning	Byte	1	st	200 000	200 000		40	2018		Samlad kostnad entreprenad	
	T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT											
	T2.1	Yttertak, skärmtak od											
		Takbeklädnad - Papp	Omläggning	3350	m ²	450	1 507 500		20	2015			
		Takbeklädnad - Papp	Omläggning	3350	m ²	450	1 507 500		20	2042			
		Takrännor - Hängrännor	Byte	540	m	350	189 000		40	2015			
		Takfönster/Rökgasventilation	Byte	4	st	12 000	48 000		30	2021			
		Takfönster/anslutningar	Byte	85	st	1 000	85 000		30	2015		Anslutningar takpapp snittstorlek	
		Huvar/beslag/stosar m.m.	Målning	4	hus	25 000	100 000		20	2030			
		Taksäkerhetsdetaljer											
		Gångbrygga	Byte	140	m	1 500	210 000		60	2015		Sannolikt byte inom takomläggning	
		Väggstege	Byte	36	m	1 500	54 000		60	2025		Alt. återmontering	
	T2.2	Fasader											
	T2.21	Fasaddelar & detaljer											
		Tegel	Omfogning	850	m ²	1 000	850 000		40	2025		Snittkostnad/kvm	

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. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Fasadskivor	Tvätt/målning	1500	m ²	400	600 000		10	2015			
		Fasadskivor	Tvätt/målning	1500	m ²	400	600 000		10	2035			
		Stuprör - Plåt	Byte	200	m	350	70 000		40	2015			
	T2.22	Balkonger											
		Loftgång helgjuten	Renovering	85	m	6 000	510 000		30	2015		Skrotning framkant inkl trappor, lagning, ny front	
		Terrasser	Renovering	11	st	6 000	66 000		30	2015		Ändring överläggare, tvätt/målning	
		Terrasser	Renovering	11	st	70 000	770 000		30	2025		Byte tätskikt, ombyggnad gånggata	
	T3	BYGGNAD INVÄNDIGT											
	T3.2	Gemensamma utrymmen											
		Trapphus											
		Tak och väggar	Målning	21	plan	15 000	315 000		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		50	2014		Antal stammar	
		VA - Bad & kök	Spolning/filmning	25	st	1 200	30 000		50	2038		Antal stammar	
		VA - Bad & kök	Byte	62	lgh	70 000	4 340 000		60	2028		Helt byte exklusive återställande av badrum.	
	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	2026			
		Radiatorventiler	Byte	260	st	600	156 000		15	2014			
		Radiatorventiler	Byte	260	st	600	156 000		15	2032			

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. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
	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	4 000	40 000		30	2025			
		Övrig elutrustning											
		Porttelefon	Byte	54	lgh	2 500	135 000		25	2016		Vid behov, kostnad beror av bytets omfattning.	
	T7	TRANSPORTSYSTEM											
	T7.2	Hiss											
	T7.82	Tvättstugsinstallationer											
		Tvättmaskin - Grovtvätt	Byte	1	st	55 000	55 000		20	2020			
		Tvättmaskin - Grovtvätt	Byte	1	st	55 000	55 000		20	2040			
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000		15	2015			
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000		15	2030			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		15	2020			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		15	2035			
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		15	2015			
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		15	2030			
	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			

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. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
-------	-----	---------	--------	-------	-------	-----------------	------------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------	------------	----------------

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