

Brf Storkgatan 5 och 7, Göteborg

Underhållsplan 2013-2042



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, tvättstuga, undercentraler m.m.	8
Fasader, fönster	9
Trapphus, entréer, övriga dörrar	10
Värmeanläggning	10
Vatten/avloppssystem.....	10
Ventilation.....	11
El, elkraftssystem	11
Tak, takdetaljer och vind	11
Myndighetsbesiktningar	12
Slutkommentar.....	13

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	Storkgatan 5 och 7
Adress	Storkgatan 5 och 7, Göteborg
Kund nr	7109
Org. Nr	769613-1742
Upprättad datum	2013-03-06
Fastighetsuppgifter:	
Fastighetsbeteckning	Olskroken 15:2
Byggnadsår	1907
Ombyggnadsår	1985/2006
Byggnadstyp	Flerbostadshus landshövdingehus
Antal huskroppar	2
Antal våningar	3
Antal lägenheter	31
Antal lokaler	3
Garage	-
Tomtyta	Ingen uppgift
Lägenhetsyta	1987
Lokalyta	176
Yta A-temp	Ingen uppgift
Byggnadstekniska uppgifter	
Mark/undergrund	Lera
Grundläggning	Murar btg på rustbädd/träpålning
Dränering	Ingen uppgift
Stomme	Trä plankstomme/tegel fullmur
Bjälklag	Trä
Yttertak	Takstol trä/råspont/bandplåt
Vind	Kall/inredd
Fasad	Panel fasspont/fasadtegel/aluplåt
Fönster	Trä 1+1
Balkonger	-
Hiss	-
Uppvärmning	Fjärrvärme vattendistr.
Ventilation	Mekanisk frånluft F
Värmeåtervinning	-
Vattenledningar	1985
Avloppsledningar	1985
Elsystem	1985
Kabel-TV	
Bredband/internet	
Avfallshantering	Kärl i soprum
Upprättad av	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB Dan Andersson Projektledare 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 detta uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

Övergripande fastighetsbeskrivning

Föreningens hus är 2 sammanbyggda landshövdingehus i kvarter belägna i Bagaregården i Göteborg. Husen är byggda 1907 men har en kvardröjande nyrenässans i den utsmyckade fasadens formspråk. Husen omsluter med gårdsbyggnader helt en del av kvarterets innergård.

Husen genomgick ROT-renovering ca 1985 och åtgärdades även 2006 i samband med ombyggnad till Brf Storkgatan 5 och 7.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

2006	Fasadmålning/renovering Takrenovering
2007	Renovering tvättstuga Byte ventilationssystem Badrumsrenovering
2009-10	Trapphusrenovering Renovering fönster, trapphus, vindar
2010-11	Renovering lokal/lägenhetsfönster
2010	Ny port mot Storkgatan Byte termostatventiler Grundundersökning
2012	Grundbevarande åtgärd Eurobor

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Ej mätt, låg risk (markradon)
Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Sannolikt inte
Bly	Vissa äldre rörtätningar
Biologiska	Inga indikationer

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Byggnaderna är grundlagda med naturstensmurar på rustbädd av trä huvudsakligen utan pålning. Grundbevarande åtgärd med injektering av borhaltig lera (Eurobor) har gjorts 2012.

Förstärkning genom ingjutning av pålskallar med betong under brandmur mot nr 3 har gjorts samtidigt.

Grundvattennivån är idag hög i grundläggningen, delvis ett avsiktligt resultat av inpackningen. I låga delar av källaren är därför vatten i dagen, och i 7C står stödpålar av trä i vatten. Dessa och golvytan måste höjas och torrläggas. Det är föreslaget att lägga in dränerande makadam på golvytorna i dessa delar av källaren. Ytan är ännu inte bestämd, ca 100 m² antas till en början. Se källare.

Uppföljande åtgärder i samband med detta är avvägning för att kontrollera byggnadernas rörelser, samt garantikontroll av behandlingen. Denna skall enligt uppgift från entreprenör utföras senast augusti 2017.

Avvägning bör ske ungefärligt vartannat år, dessa åtgärder läggs i plan.

Dränering är äldre, enligt uppgift delvis med bristande funktion.

Markanläggning är innergård, ca 400 m². Huvudsakligen asfalt och vissa uppbyggda rabatter samt en mindre lekplats. Lekplatsen skall enligt uppgift tas bort och medtas ej i plan. Det bör observeras att kantavstånd till gungredskap troligen är för kort och således en olycksrisk, detta bör åtgärdas genast.

Kanter av slipers från 1980-tal är murkna.

Asfalt bör vanligen justeras/omläggas till ytskiktet när sprickor och gropar uppstår. Samtidigt justeras brunnar för dagvatten, kantsten, entréer osv. Behovet kan uppstå med mycket varierande intervall. Ibland ersätts åtgärden av att man omdanar utemiljön med nya material och planering. En överslagskostnad för åtgärd på markbeläggning medtas inom ca 10 år. Innan dess antas ombyggnad av rabatternas sliperskanter samt viss justering av betongkantsten. Även rivning av lekplats.

Sophantering med kärl i fd portgång. Vägg har vissa färgsläpp och fuktindikator visar avsevärt förhöjd fuktkvot långt in från ytterväggen och relativt högt upp. Det är oklart vad orsaken är, vissa mellanväggar har tegel långt ned med risk för kapillärsugning. Täta färger på vägg kan bidra till detta. Tydliga tecken på att vatten kommer utifrån sågs inte.

2014 Justering asfalt/kanter etc. i gårdsmiljö	ca 60 000kr
2014-2042 kostnad för ca 10-15 avvägningar	ca 180 000kr
2017 Garantikontroll av grundläggning	ca 40 000kr
2023 Omdaning/renovering av markbeläggning etc. utemiljö	ca 100 000kr

Källare, tvättstuga, undercentraler m.m.

Källaren har relativt lågt i tak och enkla utrymmen delvis med obelagda golv/väggar. Grundvattennivån är hög och utrymmena fuktiga. I mellanväggar går tegelmur relativt långt ned

varför kapillärsugning i dessa murar kan vara betydande. Det antas dock att en äldre kapillär-brytande spärr finns i muren.

I källaren finns endast undercentral för fjärrvärme, i övrigt i princip oanvänt. Att nyttja dessa utrymmen kan vara problematiskt, bör till en början städas på organiskt material. Inget periodiskt underhåll på ytor förväntas i dagsläget. Skulle utrymmena ändras revideras planen. Tvättstuga är belägen i markplan. Renovering senast 2007 med nya maskiner 2 tvätt 1 tork+ avfuktare i torkrum. Snittintervall för byte maskiner i flerbostadshus ca 10-15 år.

Ytskikt är från ca 1985 eller senare, målad vägg/tak samt golvklinker. Målning i tvättstuga med intervall ca 20 år. Vissa fuktskador i grundmuren har skadat färgen, ommålning antas inom något år. Fukten i grundmuren kan vara pågående och svår att komma förbi, man får då acceptera att bättringsmålning med tätare intervall.

2014/2034 Målning vägg i tvättstuga	ca 10 000kr
2014 Dränering/förhöjning av golv i källare	ca 40 000kr
2022/2037 Byte tvättutrustning	ca 110 000kr

Fasader, fönster

Mot gatan har nr 7 ursprunglig träpanel, fasadtegel samt mot gård aluminiumfasad. Nr 5 har aluminiumfasad och i markvåning tegel. På gårdssidan är tegelväningen putsad med äldre mineralisk slät- och spritputs.

Panel: den ornamenterade fasaden på nr 7 målades ca 2006. Viss sprickbildning och synliga rötangrepp har börjat uppträda vilket innebär visst panelbyte vid kommande målning. Då panelen är liggande fasspont + omfattande profilering kan det bli ett visst arbete med detta, alternativt måste rengöring och underarbete bli noggrant. Ett vanligt intervall på västkusten är ca 8 år, vilket antas här.

Tegel i markvåning är engoberat fasadtegel s.k. förbländertegel. Fogar+fogstrykning är främst mot Storkgatan delvis slitna till mycket dåliga eller helt borta. Är vissa delar dåliga finns det skäl att anta nedbrytning även i synbarligen hela fogar. Detta innebär risk för ökad fuktbelastning i fasad och genomslag till innanförvarande lägenheter. Omfogning bör göras så snart möjligt, innevarande eller kommande år, såvida man inte har anledning att tro att väsentliga rörelser i muren ännu inte avstannat. Samordnas här med fasadmålning 2014.

Profilerad aluminiumfasad är i normalt skick, vissa bucklor men ingen synlig oxidering. Ingen förväntad åtgärd i nuläget.

Puts på markvåning mot gård är målad med okänd färgtyp, troligen en modern mur/putsfärg. Under periodens 30 år kan det bli aktuellt med omputsning alternativt mindre åtgärd med lagning/färgborttagning, detta kan inte säkert bedömas. En beredskap för åtgärd läggs i plan.

Brandmur mellan 7 och 5 som skiljer portgångarna har förhöjda fuktnivåer och skadad färg. Möjligen kan detta bero på täta färgskikt och kapillärt grundvatten. Kan även sammanhålla med brister i tegelfogning.

Fönster mot gator är 2+1-glas träfönster i gott skick. Mot gårdar är fönster trä 1+1 från ca 1985 som renoverats 2011 på in- och utsida. Normalt målningintervall ca 8-10 år, inom fasadmålning.

2016 Omfogning tegelfasad	ca 420 000kr
---------------------------	--------------

2016/2025/2034 Målning träfasad/fönster	ca 400 000kr
2014 Färganalys/ev. förslag putsåtgärd	
2022/2032/2042 Målning fönster mot gård	ca 290 000kr
2022 Målning/renovering puts	ca 210 000kr

Trapphus, entréer, övriga dörrar

Trapphus 10 st, senast målade 2009-10. Säkerhetsdörrar installerades samtidigt. Normalt ommålningsintervall ca 20-25 år i skyddade trapphus. Trapplöp kalksten och trä med matta linoleum. Vid löpande underhåll inget byte av matta under perioden.

Entré från Storkgatan är ekport tillverkad 2010. Lackning/oljning 2013 och ca vart 4e år.

Övriga dörrar till trapphus är från ca 1980, har innan senaste målningen hunnit spricka något i virket, bör målas samtidigt med fasad/fönster. Inom denna kostnad. Byte antas efter ca 40 år.

2013/2017/2021/2025/2029/2033/2037/2041 Lackning entréport	ca 3 000kr
2034/2035 Målning trapphus 50 %	ca 450 000kr
2020 Byte 10 trapphusdörrar	ca 200 000kr

Värmeanläggning

Uppvärmning vattendistribuerad fjärrvärme, distributionssystem och central ca 1989 och framåt. Värmeleverantör äger primärsida till och med värmeväxlare, sekundärsida därefter ägs av brf, med bl.a. pumpar, tryckkärl, ventiler och distributionssystem.

Värmecirkulationspump 2012. Värmeväxlare 2012 av leverantör.

Termostatventiler på radiatorer är bytta 2010. Normalt intervall för dessa ca 10-15 år beroende på vatten och föroreningar i systemet. Ca 230 radiatorer beräknas.

Expansionskärl är äldre ca 1989.

Ingående delar har varierande livslängd och byts vid haveri eller ombyggnad i övrigt. Kostnad för undercentral sekundärsida läggs med nyinvesteringsintervall 25 år. Basår ca 2000.

För distributionsledningar och radiatorer från 1980-tal, ingen förväntad periodisk åtgärd. Livslängd på dessa delar kan bli mycket lång förutsatt systemet är sunt.

2025 Nyinvestering undercentral fjärrvärme	ca 120 000kr
2027/2042 Byte termostatventiler	ca 115 000kr

Vatten/avloppssystem

Stammar för spillvatten (avlopp) i gjutjärn från ca 1980-tal. I normalt skick okulärt med viss ytrost. Normal livslängd brukar anges till ca 50-60 år beroende på kvalitet och slitning, men kan ligga inom ca 40-80 år.

Vid periodens slut är stammarna 50-60 år och det är rimligt att nu påbörja avsättning för kommande åtgärd. Hur denna kommer att se ut är svårbedömt, vid den tidpunkten kommer sannolikt utvecklade möjligheter till infodring och byte erbjudas. Den övervägande kostnaden i ett fysiskt byte är ofta återställandet av badrum. Kan man få åtkomst till stammar utifrån badrum är mycket vunnet. Man behöver då löpande ha säkerställt brunnar och stickledningar från lgh. Brf kan därför upprätta rutin för byte av dessa delar löpande och bekosta dem vid badrumsrenoveringar.

För att inte få en alltför hög eller låg kostnad från början förslås att avsättning idag påbörjas för åtgärd utan återställande av badrum. Man kan sedan klargöra vilka förutsättningar man har för detta och justera avsättningar till åtgärden.

Stammar för vatten (tappvatten) kan sannolikt vara bytta dels 1985 och dels 2007 då en total badrumsrenovering gjordes. Ingen förväntad periodisk åtgärd.

Samplingsledningar och servis ut till kommunal anslutningspunkt, ingen känd åtgärd. Då brf har en problematik med trägrundläggning planeras en åtgärd på dessa inom ca 5 år. Genom spolning och filmning underhålls och kontrolleras skicket på stammarna för längre livslängd. Vid filmning 2013 kan åtgärd på servis definieras bättre. Längd oklar, ca 50 lpm antas.

2018 Åtgärd på servisleddning spillvatten	ca 500 000kr
2040 Byte stammar spillvatten	ca 2 800 000kr

Ventilation

Ventilation är mekanisk frånluft F med 13 st fläktar på tak, oklart om alla är i funktion. 10 fläktar byttes 2007. Vissa hör troligen till lokaler. En fläkt per trapphus borde kunna fylla behovet för bostäderna och möjligen är systemet sådant idag. Enligt uppgift är fläktarna inte varvtalsreglerade. Fläkttypen kunde inte ses vid besiktningen.

Livslängd för enkla fläktar varierar stort, 10-30 år ca. Dessa byts antingen löpande vid haveri eller som en samlad ombyggnad av ventilationssystemet då även varvtalsreglering tillförs. Totalkostnad för ett genomsnittligt antal byten fördelas till 3 tillfällen.

2027/2032/2037 Byte ca 3 fläktar F	ca 45 000kr
------------------------------------	-------------

El, elkraftssystem

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.

Föreningens fastighetscentral och fastighetens ledningar är sannolikt komplett utbytta ca 1980-tal och framåt. Inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga inom plan.

Tak, takdetaljer och vind

Taket är ett brutet sadeltak med målad galvad plåt i dubbelfalsad bandtäckning. Enligt någon uppgift har en målning gjorts ca 2006. Vissa fuktskador har noterats, dels från läckage genom tak, dels från felaktiga konstruktioner i takområdet. Ca 1200 m² beräknas.

Ommålning är synbarligen gjord efter att fabrikslacken flagat av. Mindre flagningar syns även idag. En ommålning antas inom 3-5 år. Normalintervall ca 10-15 år.

Taksäkerhet är bryggor till fläktar samt enkelt räcke vid nedrabrottet. Snörasskydd finns ej. Infästningar är gjorda genom plåten och är bitvis lös, kan delvis vara gjord med fransk träskruv. Detta är inte godkänt och takräcken/bryggor kan vara osäkra för användning med livlina. Detta bör inventeras.

Snörasskydd bör anordnas för skydd mot olyckor. Takracket kan kompletteras med extra rör till godkänt snörasskydd, men behöver även säkras med nya bultar alternativt falsinfästningar. Det rekommenderas att åtgärden utförs innan snösäsong och att man observerar läget inför takarbeten. Total längd ca 170 lpm, vissa partier behöver dock troligen ingen åtgärd. Omfattning får bedömas vidare.

2013 Byte/komplettering taksäkerhet	ca 120 000kr
2016/2031 Takmålning	ca 720 000kr

Myndighetsbesiktningar

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) görs med intervall 6 år.

2015/2021/2027/2033/2039 OVK	ca 15 000kr
------------------------------	-------------

Energideklaration: giltig 10 år, senast 2009.

2019/2029/2039 Energideklaration	ca 15 000kr
----------------------------------	-------------

Tryckkärl: egenkontroll vid <1000 barliter, annars besiktning.

Systematiskt brandskyddsarbete: löpande, årligen.

Lekplatsbesiktning: löpande, årligen.

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 398 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 184 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 150 kr/ m² och år. Kostnaden är alltså normal, och dras upp av hög andel fasad, tak, trapphus.

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

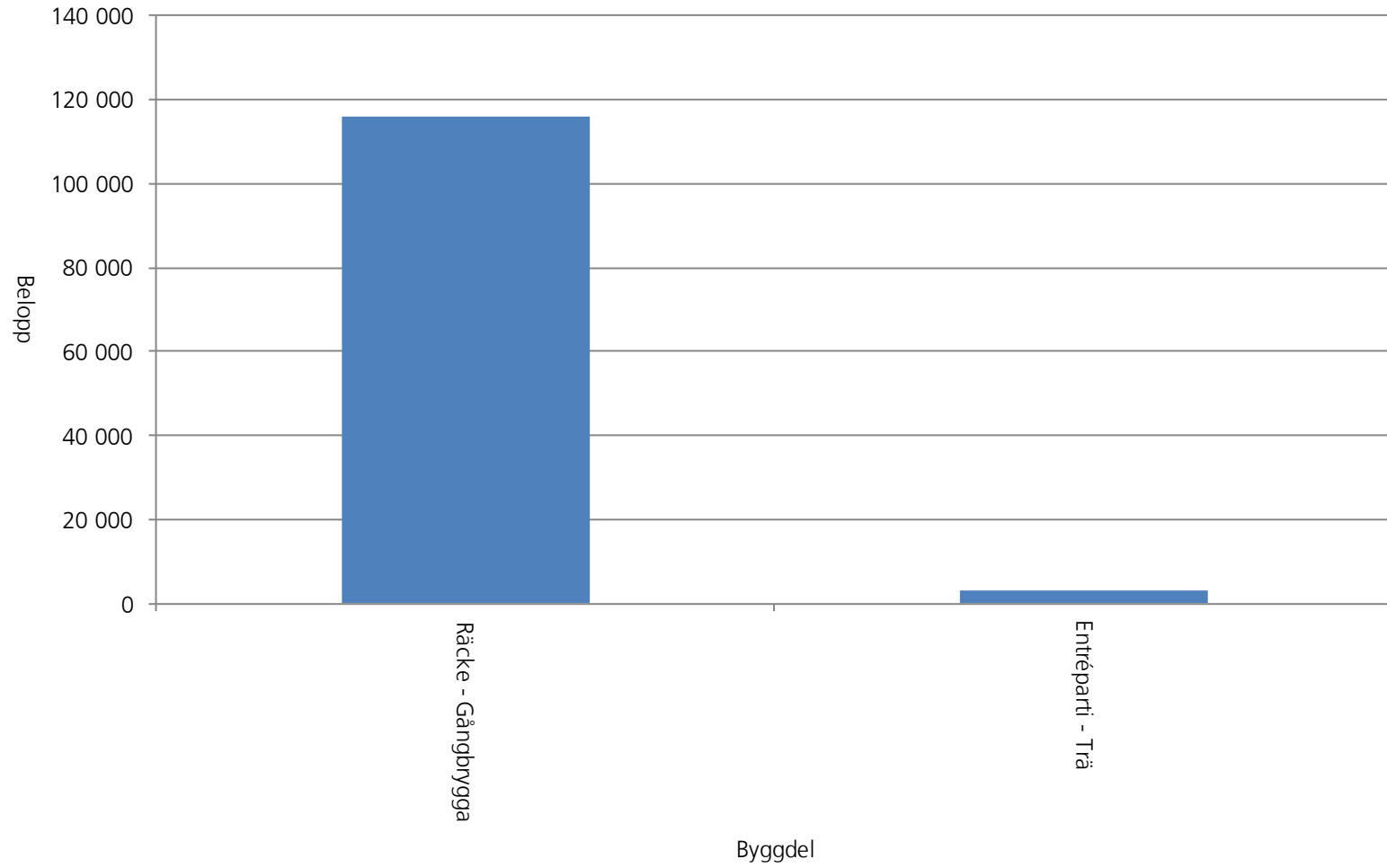
Appendix

Brf Storkgatan 5 och 7 30 år

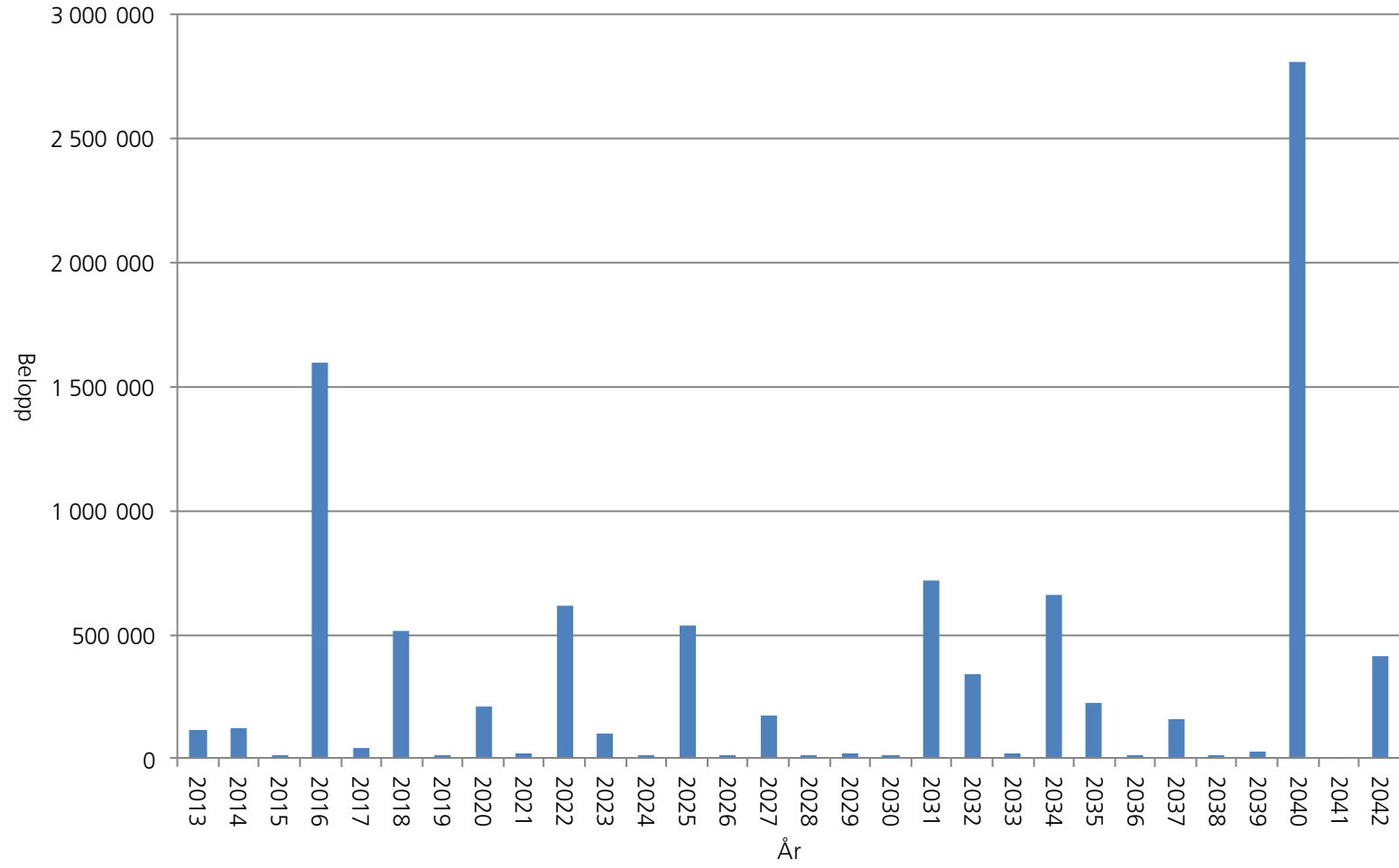
Årssammanställning och nyckeltal

År	Byggdel	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2013	Räcke - Gångbrygga	116 000
2013	Entréparti - Trä	3 000
UNDERHÅLLSPLAN		
2014		122 000
2015		15 500
2016		1 596 000
2017		43 000
2018		512 000
2019		15 000
2020		212 000
2021		18 500
2022		619 000
2023		98 000
2024		12 000
2025		537 000
2026		12 000
2027		175 500
2028		12 000
2029		18 000
2030		12 000
2031		720 000
2032		343 000
2033		18 500
2034		661 000
2035		225 000
2036		12 000
2037		159 000
2038		12 000
2039		30 500
2040		2 812 000
2041		3 000
2042		413 000
Totalt för perioden		9 557 500
Genomsnitt per år under perioden		318 583
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		147
Totalt för perioden inkl moms		11 946 875
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		398 229
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		184

Kostnader per byggdel år 1



Kostnader följande år



Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	2013	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		60 000									98 000																				
	Yttertak, skärmtak od				720 000																720 000											
	Taksäkerhetsdetaljer	116 000																														
	Fasaddelar & detaljer				864 000						210 000		414 000										414 000									
	Fönster & fönsterdörrar										286 000										286 000										286 000	
	Entréer, Dörrar & portar	3 000				3 000			200 000	3 000				3 000					3 000			3 000				3 000			3 000			
	Tvättstuga		10 000																				10 000									
	Källare		40 000																													
	Trapphus																						225 000	225 000								
	Husgrunder		12 000		12 000	40 000	12 000		12 000		12 000		12 000		12 000		12 000		12 000		12 000		12 000		12 000		12 000		12 000		12 000	
	Vatten & Avlopp (VA)						500 000																						2 800 000			
	Värmesystem													120 000		115 000																115 000
	Luftbehandlingsystem															45 000						45 000					45 000					
	Tvättstugsinstallationer										111 000																111 000					
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar			15 500				15 000		15 500						15 500		15 000				15 500						30 500				
	Summa	119 000	122 000	15 500	1 596 000	43 000	512 000	15 000	212 000	18 500	619 000	98 000	12 000	537 000	12 000	175 500	12 000	18 000	12 000	720 000	343 000	18 500	661 000	225 000	12 000	159 000	12 000	30 500	2 812 000	3 000	413 000	

Underhållsplan Brf Storkgatan 5 och 7

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	Förslagsåtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
	T1	UTEMILJÖ											
	T1.2	Markbeläggningar											
	T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt											
	T1.214	Asfalt/kanter/kantsten	Omlägg./justering	1	st	60 000	60 000		30	2014			
	T1.215	Asfalt/utemiljö	Underhåll	280	m ²	350	98 000		40	2023			
	T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT											
	T2.1	Yttertak, skärmtak od											
		Takbeklädnad - Plåt	Målning plåt	1200	m ²	600	720 000		15	2016			
		Takbeklädnad - Plåt	Målning plåt	1200	m ²	600	720 000		15	2031			
		Taksäkerhetsdetaljer											
		Räcke - Gångbrygga	Komplettering	290	m	400	116 000		60	2013			
	T2.2	Fasader											
	T2.21	Fasaddelar & detaljer											
		Puts	Renovering	600	m ²	350	210 000		30	2022			
		Tegel	Omfogning	180	m ²	2 500	450 000		40	2016			
		Trä	Målning	360	m ²	1 150	414 000		10	2016		Inkl fönster gatufasader	
		Trä	Målning	360	m ²	1 150	414 000		10	2025		Inkl fönster gatufasader	
		Trä	Målning	360	m ²	1 150	414 000		10	2034		Inkl fönster gatufasader	
	T2.23	Fönster & fönsterdörrar											
		Fönster - Trä	Målning	130	st	2 200	286 000		10	2022		Avser gårdar	
		Fönster - Trä	Målning	130	st	2 200	286 000		10	2032		Avser gårdar	
		Fönster - Trä	Målning	130	st	2 200	286 000		10	2042		Avser gårdar	
	T2.24	Entréer, Dörrar & portar											
		Entréparti - Trä	Målning/Oljan/lackn	1	st	3 000	3 000		4	2013			
		Entréparti - Trä	Målning/Oljan/lackn	1	st	3 000	3 000		4	2017			

Underhållsplan Brf Storkgatan 5 och 7

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
		Entréparti - Trä	Målning/Oljan/lackn	1	st	3 000	3 000		4	2021			
		Entréparti - Trä	Målning/Oljan/lackn	1	st	3 000	3 000		4	2025			
		Entréparti - Trä	Målning/Oljan/lackn	1	st	3 000	3 000		4	2029			
		Entréparti - Trä	Målning/Oljan/lackn	1	st	3 000	3 000		4	2033			
		Entréparti - Trä	Målning/Oljan/lackn	1	st	3 000	3 000		4	2037			
		Entréparti - Trä	Målning/Oljan/lackn	1	st	3 000	3 000		4	2041			
		Övriga dörrar - Trä/stål/glas	Byte	10	st	20 000	200 000		40	2020			
	T3	BYGGNAD INVÄNDIGT											
	T3.2	Gemensamma utrymmen											
		Tvättstuga											
		Tak/vägg	Målning	25	m ²	400	10 000		25	2014			
		Tak/vägg	Målning	25	m ²	400	10 000		25	2034			
		Källare											
		Golv		100	m ²	400	40 000			2014		Golvhöjning med makadam	
		Trapphus											
		Tak och väggar trapphus	Målning	5	st	45 000	225 000		25	2034			
		Tak och väggar trapphus	Målning	5	st	45 000	225 000		25	2035			
	T3.4	Husgrunder											
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2014			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2016			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2018			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2020			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2022			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2024			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2026			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2028			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2030			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2032			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2034			

Underhållsplan Brf Storkgatan 5 och 7

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
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2036			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2038			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2040			
		Awägning grundrörelser	Kontroll	1	st	12 000	12 000		2	2042			
		Grundbehandling	Kontroll	1	st	40 000	40 000			2017		Garantikontroll innan augusti 2017	
	T4	VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM											
	T4.1	VA-, Värme, fjärrkylnät											
		Vatten & Avlopp (VA)											
		Spillvatten samling/servis	Byte/renovering	50	lm	10 000	500 000		80	2018			
		Spillvatten stammar	Byte/renovering	35	lgh	80 000	2 800 000		55	2040		Endast stammar	
	T4.6	Värmesystem											
		Fjärrvärmecentral	Byte	1	st	120 000	120 000		25	2025			
		Radiatorventiler	Byte	230	st	500	115 000		15	2027			
		Radiatorventiler	Byte	230	st	500	115 000		15	2042			
	T4.7	Luftbehandlingssystem											
		Frånluftsfläkt - Tak	Byte	3	st	15 000	45 000		30	2027			
		Frånluftsfläkt - Tak	Byte	3	st	15 000	45 000		30	2032			
		Frånluftsfläkt - Tak	Byte	3	st	15 000	45 000		30	2037			
	T7	TRANSPORTSYSTEM											
	T7.2	Hiss											
	T7.82	Tvättstugsinstallationer											
		Tvättmaskin	Byte	2	st	31 000	62 000		12	2022			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		12	2022			
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		12	2022			
		Tvättmaskin	Byte	2	st	31 000	62 000		12	2037			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		12	2037			

Underhållsplan Brf Storkgatan 5 och 7

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
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		12	2037			
	A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar											
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	15 000	15 000		10	2019			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	15 000	15 000		10	2029			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	15 000	15 000		10	2039			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	31	lgh	500	15 500		6	2015			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	31	lgh	500	15 500		6	2021			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	31	lgh	500	15 500		6	2027			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	31	lgh	500	15 500		6	2033			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	31	lgh	500	15 500		6	2039			

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