

Brf Ryttmästaren 12, Stockholm

Underhållsplan

2012–2032



Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter	3
Introduktion.....	5
Underhållsplanens uppbyggnad.....	5
Vad är en underhållsplan?.....	6
Uppdragets omfattning	7
Arbetsätt	7
Besiktningens utlåtande/detaljinventering.....	9
Övergripande fastighetsbeskrivning.....	9
Tidigare utförda mer omfattande åtgärder.....	9
Möjliga saneringsåtgärder:.....	9
Utlåtande	10
Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering	10
Källare med tvättstuga, torkrum, mangelrum, m.m.....	10
Fasader, fönster och balkonger	10
Entréer, trapphus och hissar.....	10
Värmeanläggning.....	10
Vatten, avlopp,	10
Ventilation	11
El, elkraftssystem	11
Tak, takdetaljer och vind	11
Myndighetsbesiktningar	11
Slutkommentar.....	12

Appendix:

Årssammanställning och nyckeltal år 1–20

Kostnader år 1 per byggdel

Kostnader följande år

Årskostnader per byggdel år 1–20

Kalkyl och mängdberäkning (Detaljinventering)

Underhållsplan, basuppgifter

Avseende Brf	Ryttmästaren 12
Adress	Sandelsgatan 21-23
Kund nr	6021
Org. Nr	769600-0871
Upprättad datum	2011-11-18
Fastighetsuppgifter:	
Fastighetsbeteckning	Kv Ryttmästaren 12
Byggnadsår	1952
Ombyggnadsår	
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Antal huskroppar	1
Antal våningar	5 samt inredd vind och källarplan
Antal lägenheter	31
Antal lokaler	2 affärslokaler
Garage	3 st
Tomtyta	2237
Lägenhetsyta	2714
Lokalyta	792
Yta A-temp	
Byggnadstekniska uppgifter	
Mark/undergrund	
Grundläggning	
Dränering	
Stomme	
Bjälklag	
Yttertak	Betongpannor
Vind	Inredd
Fasad	Puts
Fönster	Trä
Balkonger	Betongplattor samt påhängsbalkonger
Hiss	3 st
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Frånluft i bostäder, oklart i lokaler
Värmeåtervinning	Nej
Vattenledningar	
Avloppsledningar	
Elsystem	
Kabel-TV	
Bredband/internet	
Avfallshantering	

Upprättad av

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Mattias Fors

Projektledare Teknik

Tel. 08 775 73 13

Mattias.fors@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 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 jämna 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 har även 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 inte som planerat underhåll inom underhållsplanen, förutom spolning av vatten/avloppsledningar.

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
Överbelastningskontroll av elstammar	5-10 år
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar	10-15 år
Rengöring självdragskanaler	10-15 år

Besiktningsutlåtande/detaljinventering

Detaljinventeringen redovisas per byggnad och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik. Dessa skall därför inte tas som exakta utan betraktas för vad de är, uppskattade kostnader under vissa förutsättningar och för att föreningen skall ha en beredskap av kostnader i den omfattningen.

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

Huset innehåller 3 st trapphus om 6 våningar (inkl inredd vind) samt källare med förråd och gemensam tvättstuga. Totalt är det 31 stycken lägenheter.

Huset är byggt 1952, bjälklagen är av betong och ytterväggar är putsade. Taket täcks av betongpannor och har ett stort antal takkupor klädda med plåt. Ventilationen i lägenheterna består av mekanisk frånluft.

OVK-besiktning ska utföras vart 6:e år.

Värmeförsörjningen är fjärrvärme.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

2009–2010	Renovering av fasader, balkonger, fönster och terrasser.
2009	Invändig målning, av källarutrymmen och trapphus.
2008	Hissar totalrenoveras

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Okänt
Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Okänt
Bly	Vissa äldre rörtätningar
Biologiska	Okänt

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Inga indikationer på problem med grundläggning eller dränering noterade vid okulär syn

Källare med tvättstuga, torkrum, mangelrum, m.m.

Källarutrymmen i huvudsak ommålade under 2008.

Tvättstugan renoveras lämpligen i samband med kommande stambyte.

Torkrummet nymålat.

Fasader, fönster och balkonger

Husets fasader är putsade. Flertal skador förekommer på sockel och pelare vid entréer.

Färg på garageportar har börjat krackelera och släppa. Föreningen bör kontrollera garanti-tid och göra eventuell reklamation.

Brister i målningsbehandling av fönster. Utredning pågår enl. uppgift rörande ansvarsfrågan.

Entréer, trapphus och hissar

Trapphus ommålade 2009.

Hissmaskinrum ej åtkomliga.

Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme, och anläggningen är från 1999..

Ledningar och radiatorer har en mycket svårbedömd hållbarhet, teknisk livslängd brukar anges till 80 år, men beroende på om man ofta byter vatten i systemen (p.g.a. läckage, service eller dylikt), kan denna kortas avsevärt. Ventiler och termostater måste dock bytas mer regelbundet, då skräp och avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion.

Vatten/avloppssystem

Vatten- och avloppsinstallationer är i huvudsak från byggåret och rostgenomslag på avloppsrör i källare förekommer. Enl. uppgift från tidigare undersökning skall tappvattenledningar vara i relativt gott skick.

Anslutningsledning från stuprör mot mark, är sönderrostad, på östlig gavel.

Ventilation

Ventilationen för lägenheter består av ett mekaniskt frånluftssystem som skall besiktas vart 6:e år (OVK).

Ventilationssystem och intervall för OVK är oklart rörande hyreslokaler.

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.

Elservis bytt vid inredning av vindar. I övrigt är fastighetselen i huvudsak från byggåret och en modernisering sker lämpligen i samband med kommande stambyte.

Tak, takdetaljer och vind

Taket är klätt med betongpannor. Detta bör synas årligen och eventuella brister åtgärdas löpande.

Myndighetsbesiktningar

OVK

Energideklaration

Tryckkärl

Systematiskt brandskyddsarbete

Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning och nyckeltal framgår det att föreningen under periodens 20 år har kostnader på ca 500 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 140 kr/m² och år.

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

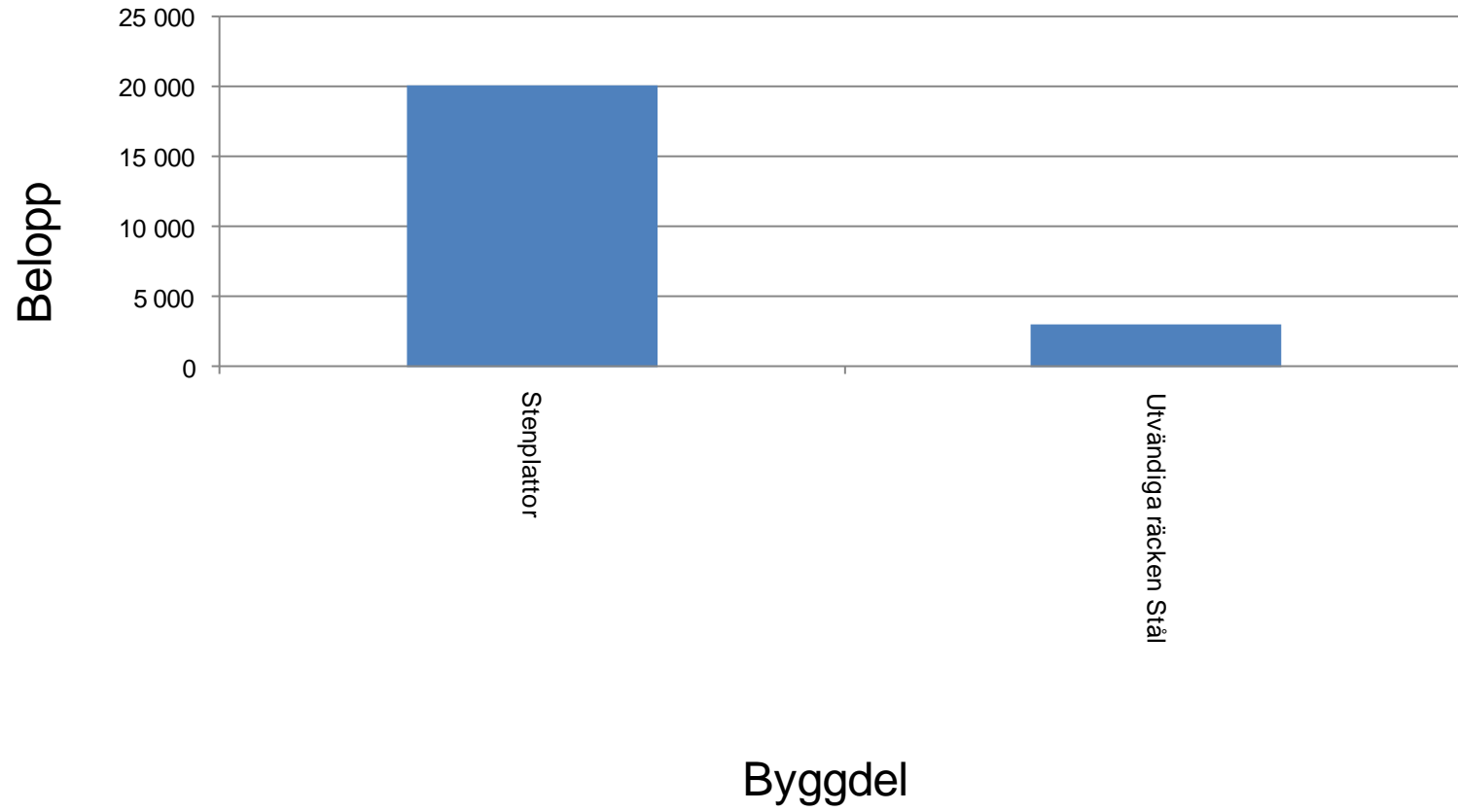
Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Mattias Fors

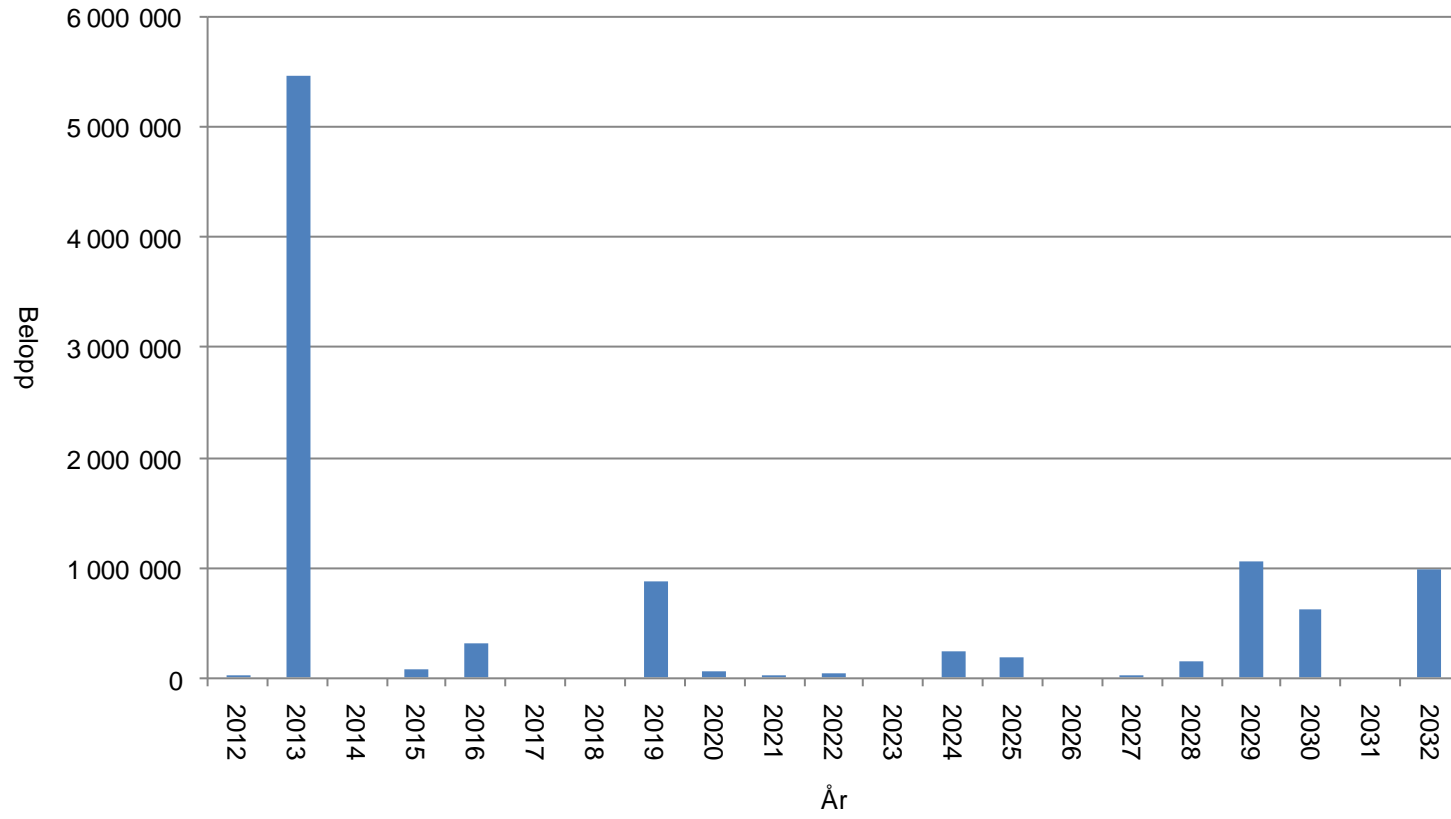
Appendix

Brf Ryttmästaren 12		20 år
Årssammanställning och nyckeltal		
År	Bygghet	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2012	Stenplattor	20 000
2012	Utvändiga räcken Stål	3 000
UNDERHÅLLSPLAN		
2013		5 460 100
2015		70 500
2016		303 200
2019		865 900
2020		50 000
2021		20 000
2022		28 000
2024		233 600
2025		178 800
2027		20 000
2028		139 500
2029		1 052 500
2030		619 700
2032		980 000
Totalt för perioden		10 044 800
Genomsnitt per år under perioden		502 240
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		143
Totalt för perioden inkl moms		12 556 000
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		627 800
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		179

Kostnader per byggdel år 1



Kostnader följande år



Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	20 000													124 000							
	Fast utrustning på tomtmark	3 000																				
	Yttertak, skärmtak od								67 500					27 500							612 500	
	Balkonger														24 000							
	Fönster & fönsterdörrar								778 000										778 000			
	Entréer, Dörrar & portar								20 400			12 000							20 400			
	Undercentral													6 100								
	El-central		1 100																			
	Soprum					7 200																
	Städ		500																			
	Tvättstuga		69 300																			
	Torkrum																				7 200	
	Tvätt bokning		11 900																			
	WC		3 300																			
	Arkiv				10 500																	
	Förråd, intill UC														18 700							
	Källarutrymmen														12 100							
	Trapphus																		254 100			
	Övrig lokalutrustning		16 000																			
	Vatten & Avlopp (VA)		4 200 000																			
	Värmesystem		216 000		40 000									200 000				139 500				980 000
	Luftbehandlingssystem								50 000													
	Elkraftsystem		800 000																			
	Beslysning inomhus		110 000																			
	Anläggningar för avfallshantering					210 000																
	Tvättstugsinstallationer		32 000			86 000						16 000										
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar				20 000						20 000						20 000					
	Summa	23 000	5 460 100		70 500	303 200			865 900	50 000	20 000	28 000		233 600	178 800		20 000	139 500	1 052 500	619 700		980 000

Underhållsplan Brf Ryttmästaren 12

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											
	T1.212	Stenplattor	Justering	50	m ²	400	20 000		30	2012			
	T1.213	Betongplattor	Omlägg./justering	110	m ²	400	44 000		30	2025			
	T1.215	Asfalt	Underhåll	200	m ²	400	80 000	1987	40	2025			
	T1.3	Fast utrustning på tomtmark											
	T1.310	Utvändiga räcken Stål	Målning	10	m	300	3 000		10	2012			
	T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT											
	T2.1	Yttertak, skärmtak od											
		Takbeklädnad - Plåt, bandtäckt	Omlägg all plåt	50	m ²	2 000	100 000	2009	60	2060			
		Takbeklädnad - Plåt	Målning plåt	50	m ²	150	7 500	2009	10	2024			
		Takbeklädnad - Plåt, kupor	Omlägg all plåt	20	st	20 000	400 000	2009	60	2060			
		Takbeklädnad - Plåt, kupor	Målning plåt	20	m ²	1 000	20 000	2009	10	2024			
		Takbeklädnad - Betongpannor	Omläggning	875	m ²	700	612 500		40	2030			
		Takfotsplåt - Fotrännor	Byte	135	m	2 000	270 000	2009	50	2049			
		Takfotsplåt - Fotrännor	Målning	135	m	500	67 500	2009	10	2019			
		Takluckor	Byte	4	st	4 000	16 000	2009	40	2049			
		Takfönster	Byte	2	st	10 000	20 000	2009	40	2049			
		Rökgasventilation	Byte	2	st	14 000	28 000	2009	30	2039			
		Taksäkerhetsdetaljer											
		Gångbrygga	Byte	50	m	1 500	75 000	2009	50	2059			
	T2.2	Fasader											
	T2.21	Fasaddelar & detaljer											
		Puts	Omputsning	2100	m ²	1 200	2 520 000	2010	35	2045			
		Stuprör - Plåt	Byte	200	m	350	70 000	2009	40	2045			

Underhållsplan Brf Ryttmästaren 12

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
	T2.22	Balkonger											
		Påhängsbalkong	Byte	4	st	90 000	360 000		60	2070			
		Påhängsbalkong	Målning	4	st	6 000	24 000		10	2025		Balkar m.m.	
		Helgjuden	Ny gjutning	4	st	45 000	180 000	2009	45	2059			
		Takterrasser	Renovering	3	st	45 000	135 000	2009	40	2049			
		Balkongsmide, franska	Målning	33	st	3 000	99 000		10			Inkl. smide på gavel	
	T2.23	Fönster & fönsterdörrar											
		Fönster - Trä	Målning	475	luft	1 200	570 000	2009	10	2019			
		Fönster - Trä	Målning	475	luft	1 200	570 000		10	2029			
		Fönsterdörrar - Trä, franska	Målning	32	st	6 000	192 000	2009	10	2019			
		Fönsterdörrar - Trä, franska	Målning	32	st	6 000	192 000		10	2029			
		Balkongdörrar - Trä	Målning	8	st	2 000	16 000	2009	10	2019			
		Balkongdörrar - Trä	Målning	8	st	2 000	16 000		10	2029			
	T2.24	Entréer, Dörrar & portar											
		Entréparti - Trä	Målning/Oljan/lack	2	st	6 000	12 000	2010	12	2022			
		Övriga dörrar - Trä/stål/glas	Målning	3	st	1 800	5 400		10	2019			
		Övriga dörrar - Trä/stål/glas	Målning	3	st	1 800	5 400		10	2029			
		Garage Port	Målning	3	st	5 000	15 000	2009	10	2019		Målning 2009 bristfälligt utförd, färgsläpp förekommer	
		Garage Port	Målning	3	st	5 000	15 000		10	2029			
	T3	BYGGNAD INVÄNDIGT											
	T3.1	Driftutrymmen											
		Undercentral											
		Tak & vägg	Målning	11	m ²	350	3 900		25	2024			
		Golv	Målning	11	m ²	200	2 200		25	2024			
		El-central											
		Tak & vägg	Målning	3	m ²	350	1 100		30	2013			
		Golv	Obehandlat	3	m ²								
		Soprum										Ca 3 m ² / st, rengöres	

Underhållsplan Brf Ryttmästaren 12

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
		Tak & vägg	Målning	3	st	1 500	4 500		15	2016			
		Golv	Målning	3	st	900	2 700		15	2016			
		Städ										Pumpgrop	
		Tak & vägg	Målning	1	st	500	500		15	2013			
		Golv	Obehandlat	2	m ²								
	T3.2	Gemensamma utrymmen											
		Tvättstuga											
		Tak	Akustikplattor	22	m ²	400	8 800		30	2013		Bytes löpande	
		Vägg	Målning	25	m ²	200	5 000		20	2013			
		Vägg - Kakel	Byte	25	m ²	900	22 500		40	2013			
		Golv - Klinker	Byte	22	m ²	1 500	33 000		40	2013			
		Torkrum											
		Tak & vägg	Målning	12	m ²	350	4 200		20	2030			
		Golv - Målning	Målning	12	m ²	250	3 000		20	2030			
		Tvätt bokning											
		Tak & vägg	Målning	7	m ²	1 000	7 000		20	2013			
		Golv - Plastmatta	Byte	7	m ²	700	4 900		30	2013			
		WC											
		Tak & vägg	Målning	1	st	1 000	1 000		20	2013			
		Vägg - Kakel "frimärke"	Byte	1	st	900	900		40	2013			
		Golv - Plastmatta	Byte	2	m ²	700	1 400		25	2013			
		Förråd, f.d. soprum											
		Tak & vägg	Obehandlat	3	st				40				
		Golv	Obehandlat	3	st				20				
		Arkiv											
		Tak & vägg	Målning	19	m ²	350	6 700		30	2015			
		Golv	Målning	19	m ²	200	3 800		30	2015			
		Förråd, intill UC										Slitet	
		Tak & vägg	Målning	34	m ²	350	11 900		50	2025			
		Golv	Målning	34	m ²	200	6 800		50	2025			

Underhållsplan Brf Ryttmästaren 12

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
		Källarutrymmen											
		Tak & vägg	Målning	185	m ²	350	64 800		50	2060			
		Golv	Målning	185	m ²	200	37 000		50	2060			
		Källarutrymmen											
		Tak & vägg	Målning	22	m ²	350	7 700		50	2025			
		Golv	Målning	22	m ²	200	4 400		50	2025			
		Trapphus											
		Tak och väggar, 21	Målning	6	plan	10 000	60 000	2009	20	2029			
		Golv - Sten , 21	Rengöring/ytbeh.	70	m ²	200	14 000		20	2029			
		Tak och väggar, 23	Målning	12	plan	12 000	144 000	2009	20	2029			
		Tak, väggar och golv, källare 23	Målning	11	m ²	550	6 100	2009	20	2029			
		Golv - Sten , 23	Rengöring/ytbeh.	150	m ²	200	30 000		20	2029			
		Övrig lokalutrustning											
		Utslagsback, städ	Byte	1	st	7 000	7 000		50	2013			
		WC-stol och tvättställ, i WC	Byte	1	st	7 000	7 000	1952	40	2013			
		Tvättställ samt blandare, vid UC	Byte	1	st	2 000	2 000		40	2013			
	T4	VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM											
	T4.1	VA-, Värme, fjärrkyl nät											
		Vatten & Avlopp (VA)											
		VA - Bad & kök	Byte	28	lgh	150 000	4 200 000	1952	50	2013			
		VA - Bad & kök, vindslägenheter	Byte	3	lgh	150 000	450 000	1952	50	2063			
	T4.6	Värmesystem											
		Fjärrvärmecentral	Byte	1	st	200 000	200 000	1999	25	2024			
		Expansionskärl, trycksatt	Byte	1	st	40 000	40 000	1976	35	2015		Besiktningsskyldigt, bevakas	
		Värmeledningar & radiatorer	Byte	28	lgh	35 000	980 000	1952	80	2032			
		Stamreglerventiler	Byte	15	par	6 000	90 000		30	2013			
		Radiatorventiler	Byte	28	lgh	4 500	126 000		15	2013			

Underhållsplan Brf Ryttmästaren 12

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
		Radiatorventiler	Byte	31	lgh	4 500	139 500		15	2028			
	T4.7	Luftbehandlingssystem											
		Frånluftsfläkt - Tak	Byte	5	st	15 000	75 000		30	2035			
		Frånluftsaggregat - Lokaler	Renovering	1	st	50 000	50 000		20	2020		Oklart utförande	
	T5	ELSYSTEM											
	T5.1	Elkraftsystem											
		Elsevis från gatan	Byte	1	st	60 000	60 000		60	2070			
		Serviscentral	Byte	1	st	150 000	150 000		60	2070			
		Fastighetscentral/matning, 21	Byte	1	st	50 000	50 000	1952	60	2013			
		Stigare & Lägenhetscentral	Byte	28	lgh	25 000	700 000	1952	60	2013			
		Stigare & Lokalcentral	Byte	2	st	25 000	50 000	1952	60	2013			
		Beslysning inomhus											
		Trapphus	Byte	18	plan	6 000	108 000	2009	60	2069			
		Källare	Byte	2	st	55 000	110 000	1952	60	2013			
	T7	TRANSPORTSYSTEM											
	T7.1	Anläggningar för avfallshantering											
		Karusell	Byte	3	st	70 000	210 000		35	2016			
	T7.2	Hiss											
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	3	st	300 000	900 000	2008	35	2043		Hissmaskiner ej åtkomliga	
	T7.82	Tvättstugsinstallationer											
		Tvättmaskin	Byte	2	st	31 000	62 000	2004	12	2016			
		Torktumlare	Byte	1	st	27 000	27 000		12	2013			
		Torkskåp	Byte	1	st	16 000	16 000		12	2022			
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		12	2016			
		Övrig utrustning	Byte	1	st	5 000	5 000		50	2013		Luddlåda, saknas idag	

Underhållsplan Brf Ryttmästaren 12

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
	A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar											
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000	2009	6	2015			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000		6	2021			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000		6	2027			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000		6	2033			

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