Brf. Blåhaken 9, Göteborg

Underhållsplan 2015-2044

Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter....3
Introduktion....4
Underhållsplanens uppbyggnad....4
Vad är en underhållsplan?....4
Uppdragets omfattning....5
Arbetssätt....6
Besiktningsutlåtande/detaljinventering....6
Övergripande fastighetsbeskrivning....6
Tidigare utförda mer omfattande åtgärder....7
Möjliga saneringsåtgärder:....7
Utlåtande....8
Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering....8
Källare med tvättstuga, torkrum, mangelrum, m.m.....8
Fasader, fönster och balkonger....8
Entréer, trapphus och hissar....9
Värmeanläggning....9
Vatten, avlopp,....10
Ventilation....10
El, elkraftssystem....10
Tak, takdetaljer och vind....10
Myndighetsbesiktningar....11
Slutkommentar....12

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.	**Blåhaken 9**
Adress:	Spaldingsgatan 9 412 59 Göteborg
Kund nr:	5488
Org. Nr:	769607-1310
Upprättad datum:	2015-02-27
Fastighetsuppgifter:	
Fastighetsbeteckning:	Johanneberg 46:2
Byggnadsår:	1938
Ombyggnadsår:	1984/-85
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal huskroppar:	1
Antal våningar:	7+vind
Antal lägenheter:	29
Antal lokaler:	1
Garage:	Nej
Tomtyta:	-
Lägenhetsyta:	1 629 m^2
Lokalyta:	50 m^2
Yta A-temp	-
Byggnadstekniska uppgifter	
Mark/undergrund:	Berg
Grundläggning	Plintar/murar av betong på berg. Sockel av natursten.
Dränering	Ingen uppgift.
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak:	Dubbelfalsad plåt
Vind:	Kallvind
Fasad:	Enstegstätad putsfasad
Fönster:	Aluminium
Balkonger:	Lättbalkonger
Hiss:	Linhiss
Uppvärmning;	Fjärrvärme + värmepump och ackumulatortankar.
Ventilation:	FTX
Värmeåtervinning:	FTX
Vattenledningar:	Koppar
Avloppsledningar:	Plast
Elsystem	1985/-86
Kabel-TV	Abonneras
Bredband/internet:	ComHem
Avfallshantering:	Sop- och Källsortering i källare.
Upprättad av	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB Pehter Hill Projektledare Teknik Tel. 031-745 46 21 Pehter.hill@sbc.se

Introduktion

Underhållsplanens uppbyggnad

Basfakta/introduktion

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

Besiktningsutlåtande

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

Sammanställningar:

Årssammanställning och nyckeltal

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

Kostnader innevarande år per byggdel

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

Kostnader kommande år

Visar årliga totalsummor är för underhåll under hela resten av perioden.

Årskostnader per byggdel

Visar kostnader är 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, bland annat 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 ska:

– 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 fastighet upprätta en underhållsplan för byggnadens delar bland annat omfattande yttertak, vindar, fasader inklusive fönster, dörrar, mark, hissar, trapphus, källare med mera.

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.

Arbetssätt

En okulär platsbesiktning av fastigheten har gjorts. Representanter från föreningen har lämnat nödvändiga upplysningar. Information kan även ha inhämtats från årsredovisning, 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

Besiktningsutlåtande/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

Fastigheten är en del av en längre, sammanhängande byggnad, uppförd 1938 i betong och tegel inom stadsdelen Johanneberg. En större ROT-renovering gjordes 1984/-85. Fastigheten förvärvades av bostadsrättsföreningen 2001.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

2013	Utbyte av balkongplåtar.
2012	Renovering av hiss, Byte av vattenmätare.
2011	Ny mangel i tvättstuga, Installation av värmekabel i hängrännor och stuprör, Ny värmepump.
2008	Ny tvättmaskin i tvättstuga.
2006	Ny tvättmaskin, torkskåp och torktumlare i tvättstuga. Renovering av ventilationssystem.
1984/-85	Omputsning av fasad, omläggning av tak, nya balkonger, Nya fönster och balkongdörrar, rör- och elstamsbyte, nyinstallation av hiss, Renovering av trapphus, Nytt ventilationssystem

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Ingen uppgift
Asbest	Sannolikt sanerat 1985/-86. Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Sannolikt inte
Bly	Möjligen vissa äldre rörtätningar
Biologiska	Inga indikationer

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Huset är grundlagt med betongplintar/murar på berg och uppvisar idag inga tecken på rörelser. Sockeln består av natursten.

Föreningen äger endast en mindre markyta närmast huset och denna är belagd med asfalt. Asfalt läggs vanligen om löpande men läggs in i planen med cirka 30 års intervaller för att få en siffra på kostnaden. Tid för renovering av asfalt är 2015-16.

Soprum och källsortering ligger källaren tillsammans med cykelparkering, vari hämtningsentreprenörens kärl används.

Kostnad för renovering av asfaltsyta:	35 000:-

Källare med tvättstuga, mangelrum, m.m.

Källaren är iordninggjord 1984/-85, med nymålade golv och ytskikt av kakel. Varken golv eller väggar visar tecken på någon fuktproblematik. Normalt tillåter man tämligen omfattande slitage i dessa utrymmen, varför upprustningsintervallerna i planen blir något längre.

Tvättstugan har nyare maskiner (2006 och 2008). Utrustningen i gemensam tvättstuga utsätts vanligtvis för hård förslitning, varför kontinuerliga maskinbyten ligger med i planen. Normal tid för byte av maskiner i tvättstuga är cirka 15 år, med byten 2023, och 2038.

Ytskikten i tvättstugan och källaren är från ROT-renoveringen 1984/-85. Dessa ytskikt har mycket lång livslängd. En ommålning av ytskikt av källare och tvättstuga bör ske med cirka 40 års intervaller. Tid för renovering av källare och tvättstuga är satt till 2025.

Kostnad renovering av ytskikt i tvättstuga och källare	50 000:-
Kostnad byte av maskiner i tvättstuga	c:a 90 000:-

Fasader, fönster och balkonger

Husets fasad är puts. Putsfasaden är iordninggjord 1984/-85 och är i gott skick. Inga sättningssprickor förekommer idag men fasaden är delvis kraftigt smutsad och bör rengöras och målas om. Ett nytt skikt av medel mot klotter har målats på husets nedre del och syns som ett mörkare fält utan raka kanter. En renovering och ommålning av putsfasaden ligger med i planen inom de närmaste åren. Denna kan lämpligen tas i samband med takmålning då man ändå har ställning på plats. I samband med detta ses även stuprör och hängrännor över. Tid för detta är 2015-16.

Huset fick nya träfönster med aluminiumutsida 1984/-85 och de fönster som synats är i gott skick. Dessa fönster har troligtvis en mycket lång livslängd, ett utbyte av fönster ligger dock med i plan, då dessa tenderar att tappa sin isolereffekt (den mellan glasen isolerande gasen läcker ut). Tid för renovering är satt till 2035

Balkongerna, 30 stycken, är av typen lättbalkonger och uppvisar idag inga skador. Ett byte av balkongplåtarna gjordes 2013 men en åtgärd ligger med under planperioden. Tid för denna är satt till 2033.

Kostnad för tvätt och målning av fasad:	c:a 683 000:-
Byte av fönster	c:a 900 000:-
Renovering av balkonger:	30 000:-

Entréer, trapphus och hissar

Även trapphusen är väl omhändertagna, senast ommålade och renoverade1984/-85. Renovering av trapphusen kan vara lämpligt att göra i samband med hissrenoveringen 2016 och senare 2036. Normal tid för renovering av trapphus, avseende ytskikt och armaturer är cirka 20 år.

Lägenhetsdörrarna är original men visar inga synliga skador. Det är idag vanligt att man ser över entrédörrar i trapphus och byter till säkerhetsdörrar. I föreningens stadgar framgår om föreningen eller den enskilde bostadsrättsinnehavaren ansvarar för entrédörrar.

Fastighetens entréparti med glas och bakdörr till cykelrum och källare är i aluminium och är väl underhållna (senast 1984/-85). Dessa moderna aluminiumpartier har en livslängd på omkring 50 år, förutsatt att de underhålls löpande. Även övriga dörrar kräver återkommande underhåll. Byte av dörrar ligger med i planen år 2035.

Dörrstängare är upptagna år 2028 i plan för att få med summan, men byts i verkligheten efterhand då de slits ut eller i samband med att dörrarna byts. Porttelefonen, installerad 1984/-85, har en teknisk livslängd av 20 år. Översyn eller byte av denna ligger med i planen. Kostnaden för byte av denna är satt till 2015 och 2035.

Hissen är original sedan nybyggnaden men har renoverats vid åtminstone två gånger. Denna hiss är dock aktuell för ett byte. En större renovering av hissen bör man räkna med under 30 års tid, i planen ligger den år 2016. I samband med detta kan även trapphus renoveras.

Renovering av trapphus:	150 000:-
Byte av entrépartier och portar:	50 000:-
Byte av hiss:	c:a 400 000:-
Byte av porttelefon:	30 000:-
Byte av dörröppnare:	20 000:-

Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme, och anläggningen ägs till största delen av Göteborgs energi. På sekundärsidan förekommande pumpar, termostater och expansionskärl ägs dock av föreningen varför en beredskap för utbyte av dessa delar bör finnas.

Värmecirkulationspump och expansionskärl har en livslängd på ungefär 25 år och dessa byttes enligt uppgift omkring 2012. Nästa byte av dessa ligger på år 2037.

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 (på grund av läckage, service eller dylikt), kan denna kortas avsevärt. Då livslängden på värmeledningar bedöms vara så lång ligger renovering eller byte av dessa utom planen.

Ventiler och termostater i lägenheterna måste dock bytas mer regelbundet, då skräp och avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion. Termostater och ventiler har en teo-

retisk livslängd på cirka 20 år och byts löpande eller gemensamt. Injustering av ventiler och värmesystem görs samtidigt för att optimera energiåtgången. Kostnaden för byte av dessa är lagd på år 2015 och 2035

Byte av termostater och ventiler:	110 000:-
Byte av VC-pump och expansionskärl:	120 000:-

Vatten-/avloppssystem

Badrummen har god standard och en stamrenovering med rörinfordring är utförd 1984/-85. En renovering eller byte av stamventiler och serviceledningar ligger med i planen för år 2028.

Byte av stamventiler och serviceledningar:	300 000:-

Ventilation

Ventilationen är ett FTX-system som ska besiktas vart 3:e år (OVK). Den senaste funna uppgiften är från 2010, varför OVK-kontroller planlagts löpande från och med innevarande år och sedan 2018, 2021, 2024, 2027, 2030, 2033, 2036, 2039 och 2042.

FTX-system har en teoretisk livslängd på omkring 20 år men kostnaden för en renovering eller byte av denna anläggning är svårbedömd. En renovering eller byte av stamventiler och serviceledningar ligger dock med i planen för år 2028.

Kostnad för OVK:	c:a 25 000:-
Byte eller renovering av FTX	c:a 200 000:-

El, elkraftssystem

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

Föreningens fastighetscentral och fastighetens ledningar är komplett utbytta 1984/-85. Inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga inom plan.

Ett brandlarm installerades omkring 2012. Detta bör renoveras eller bytas en gång under perioden. Kostnaden är inlagd till år 2032.

Renovering eller byte av brandlarm:	20 000:-

Tak, takdetaljer och vind

I samband med den stora ROT-renoveringen 1984/-85 lades taket på fastigheten om. Idag är det ett dubbelfalsat plåttak med flertalet huvar och uppbyggnader i bandtäckt plåt. Taket har idag färgsläpp över hela ytan med flertalet rostangrepp, några delar i hängrännor med grav-

rost. Målningsunderhåll av plåten är aktuell och lagd under 2015-16. Nästa takmålning ligger med löpande i plan mot slutet av underhållsperioden. Vid takmålning tas även alla stosar, huvar och annat samtidigt. Det kan vara lämpligt att måla om yttertaket i samband med fasadmålningen, då ställning är på plats.

Taket saknar i dag taksäkerhet och snörasskydd, vilket det är krav på och belagt med en sanktionsavgift sedan 2015-01-01. Detta bör ses över och åtgärdas i samband med takmålning.

Vinden är en ouppvärmd yta som används till lägenhetsförråd. Detta utrymme har ganska lite slitage och därför kan man ha ganska lång intervall mellan renoveringarna. Löpande renoveringar och underhåll får göras vid eventuella skador. Lampor och armaturer byts då de går sönder. Kostnaden för detta läggs in under övrigt underhåll.

Kostnad takmålning:	143 000:-

Myndighetsbesiktningar

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs med intervall vart tredje år och är enligt uppgift gjord senast 2010. Återkommande besiktningar är inlagda år 2018, 2021, 2024, 2027, 2030, 2033, 2036, 2039 och 2042.

Energideklaration: Giltig i 10 år och senast utförd 2008. Nästa deklaration bör därför göras 2018 och senare 2028 och 2038.

Tryckkärl: Ska göras vart 4:e år vid >1000 barliter, annars egenkontroll.

Systematiskt brandskyddsarbete: 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 c:a 164 250 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på c:a 98 kr/m^2 och år. Årskostnaderna ligger över median (median är c:a 90, högt kostnadsläge c:a 220) i statistik över kostnader för periodiskt underhåll. Erfarenhetsmässigt kan sägas att snittkostnad för liknande bostadsrättsföreningar i Göteborgstrakten är ca 100-150 kr/ m^2 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 ska klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

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

Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, det vill säga 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

Pehter Hill

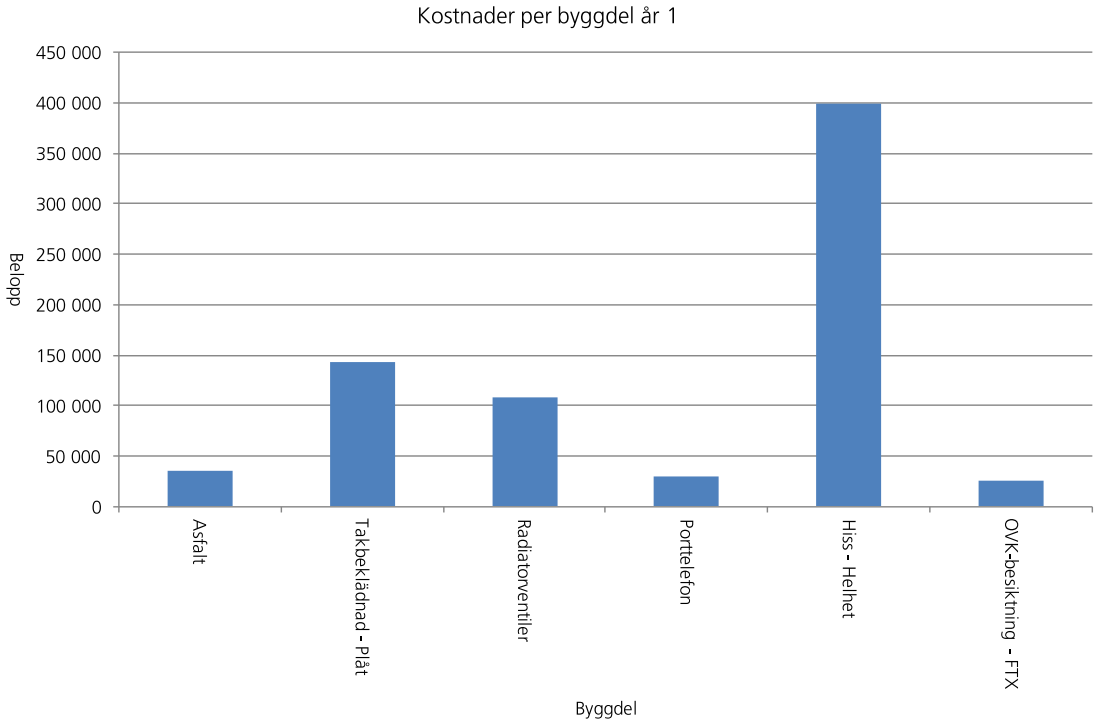
Projektledare

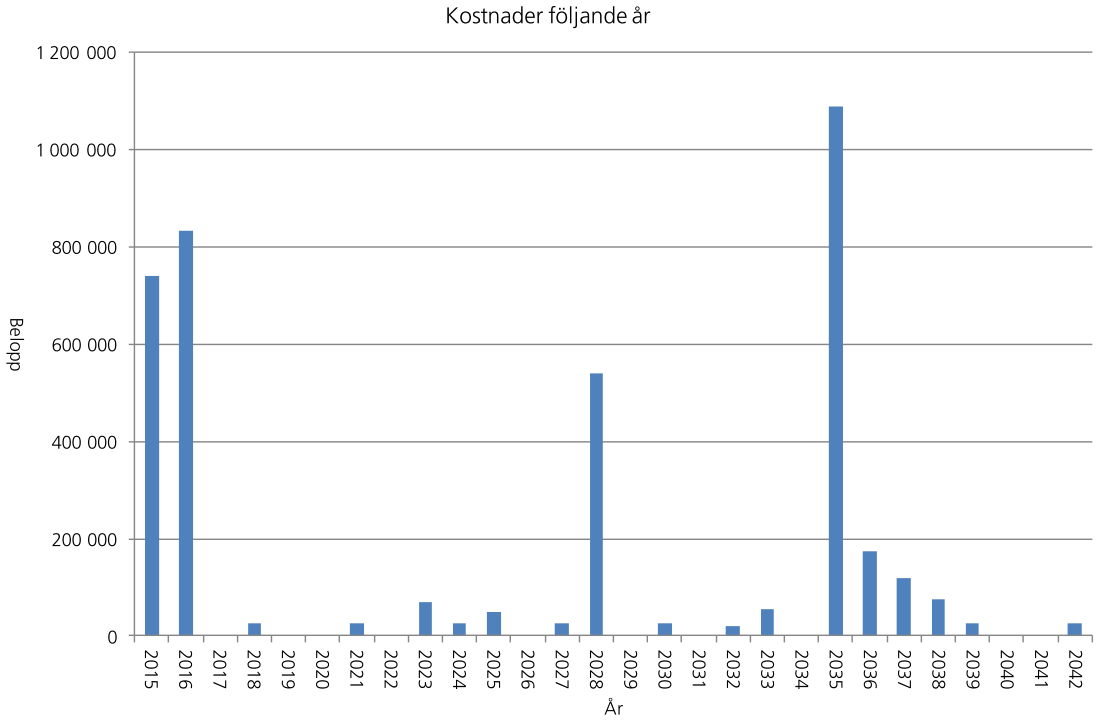
Appendix

Brf. Blåhaken 30 år

Årssammanställning och nyckeltal

År	Byggdel	Kostnad
	UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1	
2015	**Asfalt**	35 000
2015	**Takbeklädnad - Plåt**	142 500
2015	**Radiatorventiler**	108 000
2015	**Porttelefon**	30 000
2015	**Hiss - Helhet**	400 000
2015	**OVK-besiktning - FTX**	25 000
	UNDERHÅLLSPLAN	
2016		833 000
2018		25 000
2021		25 000
2023		70 000
2024		25 000
2025		50 000
2027		25 000
2028		540 000
2030		25 000
2032		20 000
2033		55 000
2035		1 088 000
2036		175 500
2037		120 000
2038		75 000
2039		25 000
2042		25 000
Totalt för perioden		3 942 000
Genomsnitt per år under perioden		131 400
Underhållskostnad per m² bo- och lokalyta och år för perioden		78
Totalt för perioden inkl moms		4 927 500
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		164 250
Underhållskostnad per m² bo- och lokalyta och år inkl moms		98


Kostnader per byggdel år 1
450 000
400 000
350 000
300 000
250 000
200 000
150 000
100 000
50 000
0
Belopp
Asfalt
Takbeklädnad - Plåt
Radiatorventiler
Porttelefon
Hiss - Helhet
OVK-besiktning - FTX
Byggdel


Kostnader följande år
1 200 000
1 000 000
800 000
600 000
400 000
200 000
0
Belopp
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
År

Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	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																											
	Yttertak, skärmtak od	142 500																											
	Fasaddelar & detaljer		682 500																										
	Balkonger																			30 000									
	Fönster & fönsterdörrar																					900 000							
	Entréer, Dörrar & portar														20 000							50 000							
	Tvättstuga											50 000																	
	Trapphus		150 500																				150 500						
	Vatten & Avlopp (VA)														300 000														
	Värmesystem	108 000																				108 000		120 000					
	Luftbehandlingssystem														200 000														
	Övrig elutrustning																		20 000										
	Diverse Teletekniska system	30 000																				30 000							
	Hiss	400 000																											
	Tvättstugsinstallationer									70 000															55 000				
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar	25 000			25 000			25 000			25 000			25 000	20 000		25 000			25 000			25 000		20 000	25 000			25 000
	Summa	740 500	833 000		25 000			25 000		70 000	25 000	50 000		25 000	540 000		25 000		20 000	55 000		1 088 000	175 500	120 000	75 000	25 000			25000

Underhållsplan Brf. Blåhaken

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	En-het	Á-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs-längd	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	100	m²	350	35 000		30	2015		Yta asfalt enligt uppgiven mänd, av styrelsen.	
	T2	**BYGGNAD UTVÄNDIGT**											
	T2.1	**Yttertak, skärmtak od**											
		Takbeklädnad - Plåt	Målning plåt	285	m²	500	142 500		15	2015		Till detta pris kommer kostnad för ställning och liknande.	
	T2.2	**Fasader**											
	T2.21	**Fasaddelar & detaljer**											
		Puts	Tvättning/målning	1365	m²	500	682 500		30	2016		I samband med tvättning renoveras även sprickor eller andra skador och fasaden målas om. Stuprör och hängrännor tas samtidigt.	
	T2.22	**Balkonger**											
		Bakongfront - Plåt	Målning	30	st	1 000	30 000		15	2033			
	T2.23	**Fönster & fönsterdörrar**											
		Fönster - Trä/Alu	Byte	90	st	10 000	900 000		50	2035			
	T2.24	**Entréer, Dörrar & portar**											
		Entréparti - Aluminium	Byte	1	st	15 000	15 000		50	2035			
		Övriga dörrar - Stål	Byte	2	st	17 500	35 000		50	2035			
		Dörrstängare	Byte	1	st	20 000	20 000		20	2028			
	T3	**BYGGNAD INVÄNDIGT**											
	T3.2	**Gemensamma utrymmen**											
		Tvättstuga											

Underhållsplan Brf. Blåhaken

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	En-het	Á-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs-längd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Tak, väggar, golv.	Målning	500	m²	100	50 000		40	2025		I samband med målning av tvättstuga tas väggar och tak i hela källaren.	
		Trapphus											
		Tak och väggar	Målning	7	plan	21 500	150 500		20	2016		I denna summa ligger även byte av belysning och liknande.	
		Tak och väggar	Målning	7	plan	21 500	150 500		20	2036			
	T4	**VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM**											
	T4.1	**VA-, Värme, fjärrkylnät**											
		Vatten & Avlopp (VA)											
		Stamventiler och serviceledningar	Byte	1	st	300 000	300 000		30	2028			
	T4.6	**Värmesystem**											
		VC-pump och expansionskärl.	Byte	1	st	120 000	120 000		25	2037			
		Radiatorventiler	Byte	120	st	900	108 000		15	2015			
		Radiatorventiler	Byte	120	st	900	108 000		15	2035			
	T4.7	**Luftbehandlingssystem**											
		FTX	Byte	1	st	200 000	200 000		20	2028			
	T5	**ELSYSTEM**											
	T5.1	**Elkraftsystem**											
		Övrig elutrustning											
		Brandlarm	Byte	1	st	20 000	20 000		20	2032			
	T6	**TELE- OCH DATASYSTEM**											
	T6.8	**Diverse Teletekniska system**											
		Porttelefon	Byte	1	st	30 000	30 000		20	2015			
		Porttelefon	Byte	1	st	30 000	30 000		20	2035			
	T7	**TRANSPORTSYSTEM**											

Underhållsplan Brf. Blåhaken

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	En-het	Á-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs-längd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
	T7.2	**Hiss**											
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	1	st	400 000	400 000		35	2015			
	T7.82	**Tvättstugsinstallationer**											
		Tvättmaskin	Byte	1	st	20 000	20 000		15	2023			
		Tvättmaskin	Byte	1	st	20 000	20 000		15	2038			
		Torktumlare	Byte	1	st	20 000	20 000		15	2023			
		Torktumlare	Byte	1	st	20 000	20 000		15	2038			
		Torkskåp - Mindre	Byte	1	st	15 000	15 000		15	2023			
		Torkskåp - Mindre	Byte	1	st	15 000	15 000		15	2038			
		Kallmangel	Byte	1	st	15 000	15 000		30	2023			
	A7.4	**Myndighetsbesiktningar / -anmälningar**											
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	20 000	20 000		10	2028			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	20 000	20 000		10	2038			
	378	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	hus	25 000	25 000		3	2015			
	378	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	hus	25 000	25 000		3	2018			
	378	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	hus	25 000	25 000		3	2021			
	378	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	hus	25 000	25 000		3	2024			
	378	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	hus	25 000	25 000		3	2027			
	378	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	hus	25 000	25 000		3	2030			
	378	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	hus	25 000	25 000		3	2033			
	378	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	hus	25 000	25 000		3	2036			
	378	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	hus	25 000	25 000		3	2039			
	378	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	hus	25 000	25 000		3	2042			

Underhållsplan Brf. Blåhaken

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	En-het	Á-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs-längd	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

sbc
Sveriges BostadsrättsCentrum

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