



UNDERHÅLLSPLAN

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Jönköping
Jönköping

2014-02-21

www.rejalbyggkonsult.se

rejäl

BYGGKONSULT AB

© Rejäl Byggkonsult AB 2013

ENKELT OCH TYDLIGT

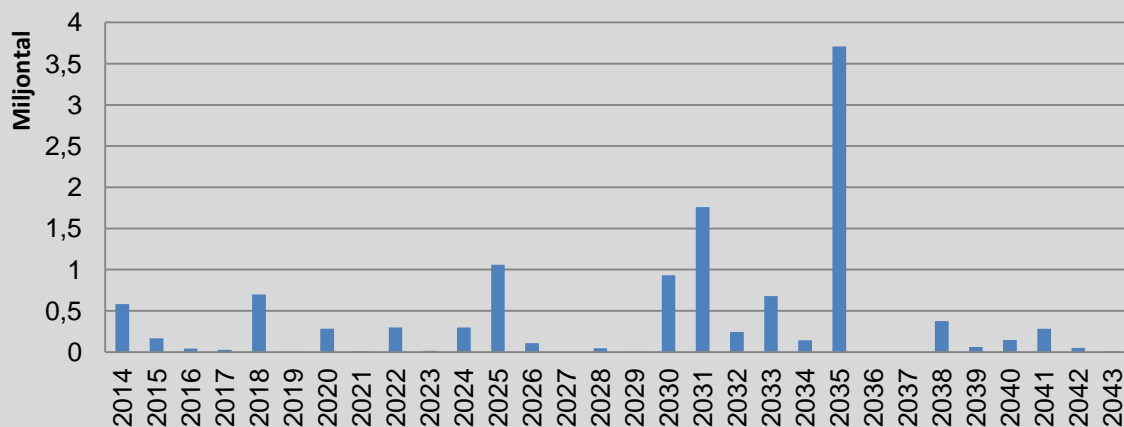
En kort sammanfattning av underhållsplanens resultat

Fastigheterna ger ett något slitet intryck. Genom att följa planen kan fastighetens goda bestånd och en ekonomiskt fördelaktig förvaltning säkerställas.

Prioriterade åtgärder

Översyn och tvätt fasadplattor
Målning entréskärmtak av plåt
OVK-besiktning

Kostnader för underhåll



Avsättning till fond för underhåll

Nuvarande årlig avsättning: **39 557 kr/år**

Minsta rekommenderade årlig avsättning **400 000 kr/år**

INNEHÅLL

INLEDNING	1
INFORMATION OM FASTIGHETEN.....	5
KONSTRUKTION	6
ARKITEKTUR.....	6
HISTORIK.....	7
BESIKTNINGSRAPPORT	10
MARK	10
FASADER.....	14
TAK.....	21
INVÄNDIGT	22
INSTALLATIONER	24
SAMMANFATTNING	27
ANALYS AV UNDERHÅLLSBEHOV	28
UNDERHÅLLSPLAN	30
AVSÄTTNINGSANALYS	34
NYCKELTAL.....	35
DATABAS.....	36
FÖRUTSÄTTNINGAR	40

INLEDNING



Denna underhållsplan beskriver det nuvarande och kommande underhållsbehovet för fastigheten. Med planens hjälp kan områdets skick säkerställas genom rätt åtgärd i rätt tid och med därför avsatta medel.

UPPDRAGET

Rejäl Byggkonsult AB har fått i uppdrag att upprätta en underhållsplan för föreningen. Den beskriver det underhåll som behövs för att vidmakthålla områdets standard och kvalitet. Redovisningen omfattar i första hand de närmaste tio åren.

VAD ÄR EN UNDERHÅLLSPLAN?

Föreningens främsta uppgift är att förvalta det område som den äger. Underhållsplånen är ett utmärkt hjälpmedel för detta. Den beskriver vad som behöver göras med egendomen, när det ska ske och vad det kostar.

PLANENS SYFTE

- Effektivisera den långsiktiga förvaltningen.
- Spara pengar genom minskad risk för akut underhåll samt genom samordning av stora underhållsåtgärder.
- Vara förberedd på kommande underhållskostnader.
- Kunna jämna ut kostnaderna över en lång period.
- Känna till årligt avsättningsbehov.
- Skapa en riktig självkostnad över långa tidsperioder.
- Kunna följa upp och vid behov omprioritera åtgärder.
- Underlätta revisorernas bedömning om storleken på fonderade medel och avsättningar räcker till för att underhålla området.
- Höja kreditvärdigheten.
- Höja fastighetens värde.



VEM HAR NYTTA AV PLANEN?

- **Styrelsen** - Arbetsredskap för den långsiktiga planeringen.
- **Förvaltaren** - Kom-ihåg-lista och mängdförteckning.
- **Ekonom** - Underlag för budget och analysmaterial för finansieringsstrategi.
- **Revisorn** - Avstämningsmaterial för kontroll av föreningens status.
- **Lägenhetsspekulanten** - Information om framtida underhållsåtgärder.
- **Kreditgivaren** - Underlag för kreditbedömning.

OLIKA TYPER AV UNDERHÅLL

Det finns flera olika slags underhåll som är aktuella när underhåll för hus ska beskrivas. De är vanligtvis:

- **Planerat (periodiskt) underhåll – Större och mer kostsamma åtgärder med längre intervall. Hanteras med hjälp av underhållsplanen.**
- Löpande underhåll – Mindre åtgärder som utförs löpande under året. Hanteras vanligtvis av fastighetsskötare och tekniker.
- Yttre underhåll – Underhållet som föreningen ansvarar för.
- Inre underhåll – Underhållet som resp. bostadsrättshavare ansvarar för.
- Akut/felavhjälpanande underhåll – Underhåll som måste åtgärdas omgående.
- Eftersatt underhåll – Underhåll som ej utförts och bör ha utförts tidigare.

Istället för att fördjupa sig i denna indelning med risk för att krångla till det, beskriver vi underhållsplanens innehåll betydligt enklare:

> 1 år

Alla åtgärder med längre än ett års intervall tas med. Exempelvis målning av fasadpanel som kan behöva ske vart sjätte år. Dessa åtgärder är vad man traditionellt kallas planerat eller periodiskt underhåll och är oftast större i både omfattning och kostnad än det löpande underhållet.

INTERVALL

Intervallet på en underhållsåtgärd, eller livslängden som det också benämns, kan betraktas ur flera olika perspektiv.

Estetisk



Teknisk



Ekonomisk



Funktionell



Miljöanpassad



Vår bedömning är en sammanvägning av dessa. Den är baserad på lång erfarenhet som besiktningsmän inom just dessa områden.

TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Grunden för underhållsplanen utgörs av besiktningen. Denna skedde under februari månad 2014. Iakttagelserna matades in i vårt fastighetssystem, med vars hjälp åtgärderna sorterades och prissattes. Med denna databas som grund arbetas en underhållsplan fram, som tar hänsyn till en rad parametrar, såsom prioriteringsgrunder, föreningens ekonomi och strategival.

Den färdiga underhållsplanen provas därefter mot föreningens fond för periodiskt underhåll (yttre fond). Därigenom kan rätt avsättningsnivå studeras och bestämmas.

KOSTNADER OCH GENOMFÖRANDE

Kostnaderna i denna underhållsplan är framtagna genom en sammanvägning av referensvärden från kostnadssammanställningar, erfarenheter från tidigare liknande objekt samt prisuppgifter direkt från leverantörer och entreprenörer.

Det är inte möjligt att garantera att kostnaden för genomförandet av de planerade underhållsåtgärderna blir den som anges i denna plan. Faktorer som kan påverka priset för genomförandet kan bland annat vara tillgång på material, tid på säsongen, fastighetens utformning, tillgänglighet och specifika önskemål. För att säkerställa att ni får lägsta möjliga pris och ett högkvalitativt genomförande på de föreslagna åtgärderna bör en strukturerad upphandling genomföras. Denna ska baseras på ett enkelt och tydligt förfrågningsunderlag som underlättar för entreprenörerna att räkna på arbetet och ge bra anbud. Detta är ett av våra specialtområden och om ni önskar kan vi bistå er genom hela processen från idé till färdigt resultat.

UPPDATERING

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg för styrelsens långsiktiga förvaltningsarbete. För att hålla kostnadsnivån aktuell och med jämna intervall kunna stämma av underhållsarbetet bör planen därför uppdateras årligen. Då utförs en ny besiktning och materialet går igenom tillsammans med styrelsen. Gjorda underhållsåtgärder bockas av, kommande åtgärder justeras och omprioriteras i vissa fall. Det nya underlaget beräknas sedan i en reviderad prislista. Med resultatet som grund görs en ny analys för att stämma av avsättningsbehovet. Genom att årligen uppdatera planen har föreningen alltid en färsk underhållsplan att arbeta efter.

Vi erbjuder förmånliga avtal för årlig uppdatering av underhållsplanen. Om ni är intresserade av ett sådant är ni välkomna att kontakta oss!

INFORMATION OM FASTIGHETEN



Föreningsnamn: Brf Sebohus nr 1 i Jönköping

Adress: Källgatan 4-12, Jönköping

Fastighetsbeteckning: Vättern 16 och vävstolen 12

Antal lägenheter: 30 st

Total lägenhetsyta (BOA): 2220 m²

Byggår: 1945

Fastigheterna består av fem friliggande flerbostadshus med sex lägenheter i vardera. Till fastigheterna hör även tre garagelängor.

KONSTRUKTION

GRUND	Stödmurar till fast botten.
FASADER	Coloroc-plattor.
TAK	Betongpannor.
STOMME	Trä.
VENTILATION	Självdrag.
RÖR	Avloppsrör av plast och gjutjärn. Varm- och kallvattenledningar av koppar.
VÄRME	Vattenburen fjärrvärme.
EL	Egna elmätare för lägenheter.
HISS	Finns ej.

ARKITEKTUR

ARKITEKT	Ernst Grönwall
STIL	Ursprungligen folkhemsfunktionalism
KOMMENTAR	De ursprungliga träfasaderna kläddes om på 70-talet med fasadplattor av typen Coloroc.

HISTORIK

Underhåll åren 1950 till 2013.

- 2012 Nytt staket vid sopstationen vid 8A.
- 2011 Byte av fjärrvärmeanläggning.
Renovering pannrum.
- 2010 Nedmontering av skorsten vid tvättstuga.
- 2009 Målning takutsprång, hänggrännor m.m.
Genomgång elanläggningen
- 2008 Stamrenovering utfört av Proline.
Provtryckning öppna spisar.
Byte spjäll öppna spisar
Byte källardörr.
Målning garage.
Energideklaration.
- 2007 Målning altandörrar.
Rensning avlopp 12F och 8F.
Byte av dåliga takpannor.
- 2006 Avloppsrensning.
Sotning.
Okulärbesiktning av VA-systemet.
- 2005 Avloppsbyte 6D.
Avloppsrensning 4E.
- 2004 Byte fönster.
- 2003 Nya bänkar m.m. i tvättstuga.

- 2002 Asfaltering och stödmurar parkeringsplatsen mellan 6-8:an.
- 2001 Byte dörr till tvättstugan.
Ommålning altaner.
- 2000 Renovering och besiktning av öppna spisar.
- 1999 Elreparationer.
Reparation tak garage.
Provtryckning skorstenar.
- 1997 Målning fönster utvändigt.
Reparation av kulvertledning.
- 1996 Målning av vindskivor.
Avloppsrensning 10E-F och 12F.
- 1995 Asfaltering alla biytor, utan mellan hus 6 och 8.
- 1994 Byte garageportar 4 och 10.
Omläggning tak tvättstuga.
- 1993 Byte garagetak på nr 4.
Byte tak hus nr 4.
- 1992 Byte avloppsledningar och dränering hus 4,6,10 och 12.
- 1990 Anslutning av ny avloppsservis nr 8F, D och B.
Lagning plåttak garage Karbingatan.
Sotning av imkanaler i kök och öppna spisar.
Dränering baksidorna och gavlarna av hus 4, 6 och 12.
Uppgrävning och dränering hus 8.
- 1989 Installation av kabel-TV
Dräneringsarbeten på baksidan 4B, framsida och södra gaveln hus 6, gavlar hus 8 och baksidan hus 10.
- 1988 Asfaltering garageinfaller.

- 8 st. garageportar utbytta.
- 1987 Målning och renovering av samtliga fönster.
- 1985 Entrédörrar i teak och 3-glas balkongdörrar installerade.
Anslutning till fjärrvärme.
- 1983 Skorstenshalsarna plåtbekläddes.
- 1981 Utbyte vattenledningar.
- 1978 Takteglet på västra sidan hus 10 utbytt.
- 1976 Takbrygga, 4 st. väggfasta stegar och säkerhetstaksteg monterat.
- 1975 Tilläggsisolering vindar.
- 1964 Byte taktegel på ett hus.
- 1973 Byte fasadbeklädnad.
- 1972 Oljeaggregat ombyggt för tunnolja.
- 1967 Dränering vid hus 10.
- 1966 Ny oljebrännare.
Garage mellan 4-6 och 10-12 byggt.
- 1965 Utvändig målning av husen.
- 1964 Byte taktegel på ett hus.
- 1963 Målning av vindskivor och garagedörrar.
- 1961 Målning i tvättstuga.
- 1959 Dränering vid hus 6.
- 1958 Garage byggt.
- 1956 Installation av oljeeldning.
Galvade varmvattenrör utbytta mot kopparrör.
- 1950 Målning utvändigt.
- 1950 Stokeranläggning installerades.

BESIKTNINGSRAPPORT



Besiktningsrapporten beskriver områdets skick uppdelat på fastighetens olika delar. Gjorda iakttagelser redovisas enkelt och tydligt med ord och bild. En fullständig redogörelse över åtgärderna återfinns i databasen i nästkommande kapitel.

MARK

MARKYTOR



De markytor som föreningen ansvarar för och har återkommande underhåll är asfaltsytor. Dessa återfinns framför garagen, utanför tvättstugehuset, samt vid hus 8F. Ytorna omasfalterades 1995. Asfalterad yta finns även parkeringen mellan Källgatan 6 och 8. Denna är i bäst skick, inte så konstigt eftersom den lades om vid senare tidpunkt, nämligen 12 år sedan. Parkeringsytan har klarat sig bra och bör hålla hela den förväntade livslängden på 30 år innan en omläggning blir aktuell igen. På de övriga asfalterade ytorna har behovet av en omläggning börjat uppenbara sig. Sprickor, ojämnheter och det faktum att gräs och mossa har tagit sig igenom ytan visar på att en omläggning inte ligger alltför långt fram i tiden. Betongkantstenarna som ramar in asfaltsytor har satt sig mer och mer genom åren, på vissa ställen kan enbart en liten skynt av stenen observeras. Byta av kantsten utförs samtidigt som omläggningen av asfalten.

UTRUSTNINGAR



Trappräckena ner till undercentralen och upp till tvättstugan har börjat rosta. Dessa skrapas nu fria från rost, grundmålas och sedan målas med vald kulör.



Frostsprängningar har lett till att betongen vid trapporna har skivat sig och lossnat, behov av lagning föreligger.

KRINGBYGGNADER



Plåtskjulet bakom tvättstugan fyller sin funktion som trädgårdsförråd väl. Taket har blivit kraftigt rostangripet vilket inte är så estetiskt tilltalande. Nu skrapas taket fritt från rost för att sedan målas.

GARAGE



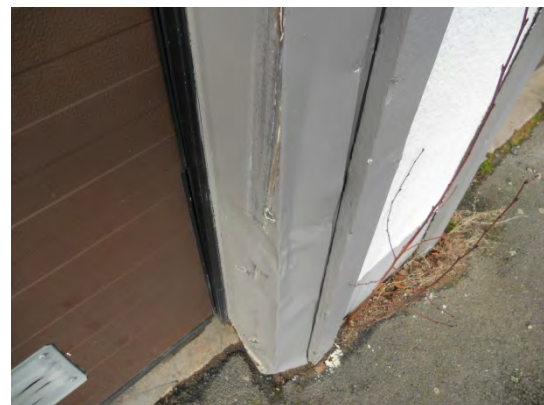
Tre stycken garagelängor med totalt 16 garage finns till förfogande för föreningens medlemmar. Det invändiga underhållet står respektive nyttjare för. Allt annat står föreningen för.

Garageportarna har bytts ut i olika omgångar, 1988 och 1994. För att skapa ett rationellt underhållsarbete byts samtliga garageportar ut nästa gång.





Fasaderna på garagen målades om 2008. Putsen på garagelängan utmed karbin-gatan klarar sig i ytterligare 10 år innan ommålning krävs, medan panelen på de öv-riga två garagelängorna behöver strykas på med ett nytt färglager om två år. Vindski-vorna på samtliga garage uppvisar ett stort målningsbehov. Vindskivorna på gara-gelängan mellan Källgatan 10 och 12 har börjat ruttna och behöver bytas ut i sin hel-het. Rötskador har även uppenbarat sig på garagelängan mellan Källgatan 4 och 6, här räcker det dock med att byta ut enstaka partier av virket.



Portomfattningarna runt garageportarna får ta emot en del stryk, de är nu i behov av målning och även några enstaka lagningar här och var.

FASADER



År 1973 täcktes dåvarande fasader av träpanel med Coloroc-skivor. Detta är en tålig skiva av betong som tillverkas av företaget Marmoroc. Likheten med tegel är slående. Plattorna har nu stått sig i 40 år utan att krävt knappt något underhåll alls. Ett ur underhållsaspekt därför mycket bra fasadmateriäl! Tekniskt kan det med all sannolikhet klara sig lika länge till utan någon större åtgärd.



Genom att plattorna har en grov struktur, kryper det med tiden in smuts och alger. Detta syns extra tydligt på fasaderna åt söder. För att få en mer enhetlig fasad och på så sätt höja det estetiska intrycket, skulle den nu behöva tvättas genom en högtrycksspolning. Detta går alldeles utmärkt, vilket även intygas av leverantören. Skulle föreningen vara nyfiken på resultatet, kan en mindre yta först provtvättas. Även målning av fasaden skulle vara möjligt, men eftersom det skulle innebära mer underhåll är det bäst att undvika så långt det går.



På några ställen har plattorna hamnat ur läge och vissa håller till och med på att lossna. Dessa är viktiga att förankra för att de inte ska orsaka någon skada. På andra ställen har plattor gått sönder. Dessa byts ut mot nya. Sammantaget behöver därför en översyn göras av fasaderna.



Takfoten målades 2009 och är i gott skick. Eftersom den sitter så pass skyddad ska det räcka med att måla den vart 16:e år.



Sockeln består av målade betong. Största delen av sockeln är gott skick. Några mindre partier har inte blivit målade de senaste åren och har börjat flaga, varför det

rekommenderas att även dessa målas innevarande år så att allt blir i ett enhetligt skick.



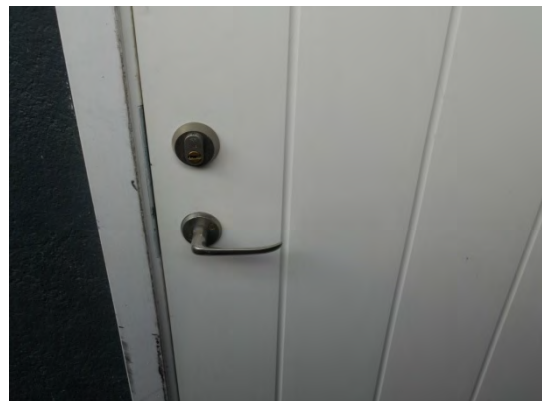
Altanerna är byggda i alla möjliga olika tappningar av de boende själva. Underhållet för dessa faller därmed på de boende.



Entrédörrarna finns i många olika modeller och har bytts ut av de boende själva. Det utvändiga underhållet ska enligt stadgarna föreningen ansvara för. Detta blir dock svårt att sköta rationellt med tanke på de många olika modellerna. Detta underhåll får därför rimligtvis de boende fortsatt ta hand om.



Entrétaken är på ovan och undersida inklädda med plåt och är av samma utförande men är målade vid olika tillfällen med olika kulörer. Eftersom detta är en del av husens standard och tillhör de utvändiga delarna, ligger underhållsansvaret på föreningen. Det är också i föreningens intresse att husen i sin helhet hålls i ett vårdat skick. Målning är högst aktuellt och läggs in innevarande år.



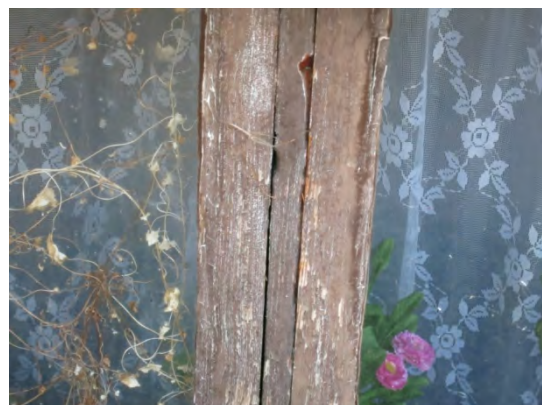
Dörrarna till tvättstugan och undercentralen är bytta i modern tid och är i gott skick. En målning är inte aktuell än på många år.



Fönstren byttes ut år 2004 och är på utsidan klädda med aluminium. Funktionen är god och inget planerat underhåll alls behövs under de närmaste 30 åren.



Altandörrarna byttes inte 2004 utan är från 1985 och är gjorda helt i trä. De är i gott skick och i god funktion. Målning är lämpligt innevarande år i samband med att övriga resterande träfönster målas. Principen att "allt liknande material åtgärdas samtidigt" gäller för rationell förvaltning.



Samtliga fönster byttes ut, förutom fönstren till tvättstugan och källarfönstren. Dessa är helt i trä och målningsbehov föreligger detta år. I övrigt är de i gott skick.



Stuprör och hängrännor målades utvändigt samtidigt som takfoten år 2009. Eftersom de rostar inifrån är målningen främst estetisk. Skicket är i nuläget gott och de bedöms ha tio års livslängd kvar innan de behöver bytas. De längsgående skarvarna är nu vända inåt och ska istället vändas utåt när de byts nästa gång. På så sätt går det lättare att upptäcka om rören frusit sönder och därmed minskar risken för fuktskador på fasaden på grund av ej upptäckta läckage.

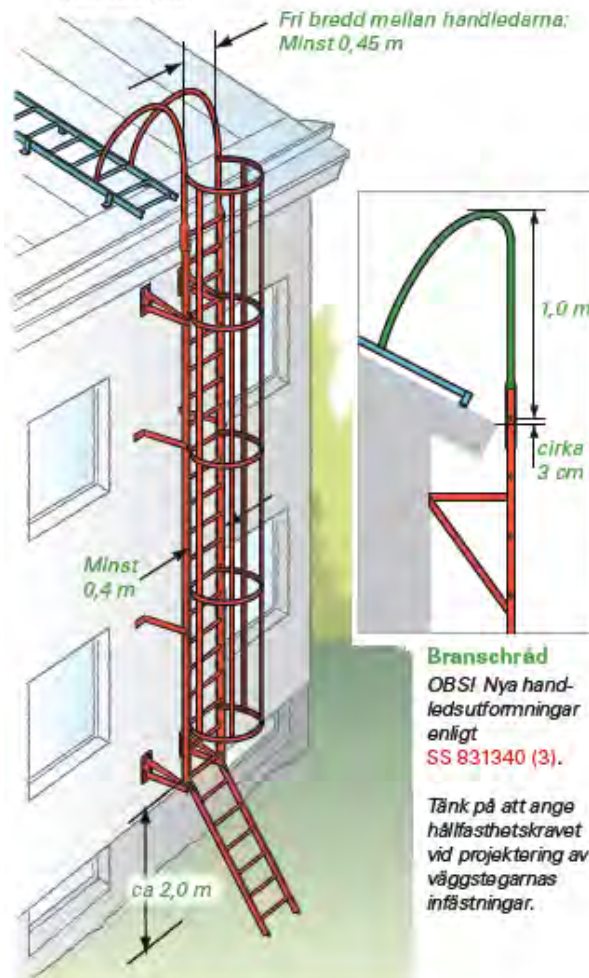


Fasadstegen går ned till marken närmare än en meter. Detta innebär en fara att barn ska klättra upp i dem. Kravet på avstånd enligt dagens regler är cirka två meter. Det är även svårt att ta sig ända upp på taket, då det inte finns så mycket fasadstege att hålla sig i längst upp. Dagens regler ställer även krav på fallskydd längs med stegen (se bild nedan). Minsta tänkbara åtgärd är att såga av stegen nedtill, vilket läggs in i planen. Det allra bästa skulle dock vara att byta ut stegarna i sin helhet.

**Fasadhöjd närmst uppstigningsstället,
högre än 4,0 m men lägre än 8,0 m**

Tillträdet bör anordnas antingen som

- invändig tillträdesled eller
- utvändigt via fast monterad eller fällbar väggstege med fallskydd.



Branschråd

OBS! Nya handledsutformningar enligt SS 831340 (3).

Tänk på att ange hållfasthetskravet vid projektering av väggstegarnas infästningar.

Branschråd

Fasadhöjd mäts vid uppstigningsstället.

Nedersta stegpinnens avstånd till mark: Där stegen kan nås av barn, ca 2,0 m, dock ca 1,5 m för användning som utrymningsväg.

Stege som är oåtkomlig för barn:

Cirka 0,3 m över mark.

Ryggskydd avslutas 2,5 m över mark.

Bild föreställande korrekt utfört tillträdesanordning enligt BBR 8:242. Bilden är hämtad ur "Taksäkerhet, en bildframställning över Boverkets Byggregler avsnitt 8:24 samt branschråd", utgiven 2008 av Taksäkerhetskommittén, TSK.



Fasadbelysningarna varierar stort i modeller och ålder. Dessa har de boende själva bytt ut och de får därmed fortsatt ansvara för dessa.

TAK



Taken är klädda med underlagspapp och på denna läkt och betongpannor. Att döma av den historik som finns tillhands, samt takens skick, så är samtliga tak omlagda på mitten av 90-talet.



Papp, läkt och pannor befanns vara i gott skick. Bedömd återstående livslängd är 20 år.



Plåt detaljerna på taket har bleknat kraftigt och är i behov av att målas detta år om inte livslängden ska förkortas.



Skorstenarnas fogar har börjat trilla ned och behöver kompletteras något.

INVÄNDIGT

TVÄTTSTUGA





Skicket i tvättstugan är undermåligt, här behövs ett rejält grepp. Byte av kakel och klinkerplattor, målning väggar och tak samt byte belysningar i alla utrymmen är det som gäller.



De uppstickande rör och infästningar som syns inne i torkrummet fyller inte någon som helst funktion i dagsläget, dessa tas bort i samband med att klinkerplattorna på golvet byts. Frånluftsfläkten i torkrummet är uttjänt och behov av byte är aktuellt i samband med övrig upprustning av tvättstugan.



Stort målningsbehov föreligger på dörrarna inne i tvättstugan. De målas sedan om med ett intervall på åtta år.

INSTALLATIONER

VÄRME



Fastigheten värms upp med vattenburen fjärrvärme. Värmevattnet distribueras till de olika husen via kulvertar nedgrävda i marken. Värmen fördelas därefter i lägenheterna via radiatorer. Hela fjärrvärmeanläggningen byttes ut 2011. Föreningen har nu en mycket modern anläggning med tryckstyrda pumpar som ökar komforten och sparar mycket energi.

Provtryckning av värmekulvertarna utfördes i samband med byte av fjärrvärmeanläggningen och visade inte på några läckor. Däremot kvarstår det faktum att den bedömda livslängden är uppnådd med råge, samt att renovering har gjorts vid olika tillfällen, vilket gör att man nu måste planera för ett byte av samtliga värmekulvertar inom de närmaste fem åren.



Samtidigt som fjärrvärmeanläggningen byttes ut, installerades även nya termostatventiler. Dessa har en livslängd på 20 år, därefter slutar dess reglerande verkan att fungera. De boende har upplevt att värmen inte har räckt till under den senaste tiden. Anledningen till detta kan bero på att systemet inte är helt optimalt intrimmat. Framledningstemperaturen till radiatorerna styrs via en utegivare placerad på fasaden utanför tvättstugan. Framledningstemperaturen ökar med sjunkande utom-

hustemperatur. Vilken framledningstemperatur som skall skickas till radiatorerna då olika utomhustemperaturer råder, baseras på en styrkurva. Denna kurva bör ses över och justeras in för att få ett så optimalt inomhusklimat som möjligt.

VENTILATION



Fastigheten har självdragsventilation. Luften kommer in via spaltventiler ovanför fönstren och går sedan ut via don i vägg eller tak. Luften går även till stor del ut genom öppna spisarna och genom forcering av spisfläktar och badrumsfläktar. Flerbostadshus med självdragsventilation ska besiktigas vart sjätte genom en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Det finns ingen godkänd sådan för föreningen i dagsläget varför det är inlagt i planen detta år. Samtidigt som OVK-besiktningen utförs, rensas även samtliga ventilationskanaler fria från damm och andra partiklar som cirkulerar i bostäderna.

ÖPPNA SPISAR



Provtryckning och brandskyddskontroll för föreningens öppna spisar är de återkommande åtgärder som är noterade i databasen.

VATTEN OCH AVLOPP



Vattenledningar inne i husen är utbytta i början av 80-talet. Kulvertar för kallvattenservis in till huskropparna byttes samtidigt.

Enligt uppgift har vissa lägenheter kvar gamla gjutjärnsbrunnar. Dessa är ofta orsak till vattenskador och bör därför bytas. Detta görs lämpligen i samband med renovering av badrummet, eftersom tätskiktet måste brytas vid byte. Enklaste sättet att göra detta på är att föreningen lämnar ett bidrag till den boende för att uppmuntra denne till att även byta golvbrunnen i samband med renoveringen.

EL



Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Inkommande el till alla lägenheter byttes ut 1999. Elen i lägenheterna ansvarar respektive boende för. Det är viktigt för styrelsen att påtala för de boende om de ska renovera att de samtidigt byter ut gamla elledningar som kan finnas kvar i lägenheterna.

HISS

Finns ej.

TELE



KabelTV-anläggningen ägs av dess leverantör, varför densamma står för underhållet.

SAMMANFATTNING

Fastigheterna ger ett något slitet intryck. Med denna underhållsplan som grund underlättas fortsatt underhållsarbete.

ANALYS AV UNDERHÅLLSBEHOV

Det är inte alltid möjligt att åtgärda allt aktuellt och eftersatt underhåll omgående, även om det hade varit det bästa för fastigheten. Detta beror främst på fastighetsägarens ekonomiska förutsättningar men kan även påverkas av andra aspekter såsom organisation, tillgänglig tid och strategival. Av denna anledning har nedanstående analys gjorts.

Aktuellt underhåll innefattar alla åtgärder som bör genomföras omgående eller mycket snart. För att visa på det totala underhållsbehovet sammanställs alla sådana åtgärder i tabellen nedan. Då det ofta inte är möjligt att åtgärda allt aktuellt underhåll under nästkommande år har vi i nästa kapitel delat upp åtgärderna i passande projekt. Dessa projekt är utformade för att bättre sprida ut kostnaderna över tid, samtidigt som maximala samordningseffekter och en sund prioritering uppnås.

AKTUELLT UNDERHÅLLSBEHOV	
MARK	
X Målning trappräcken till UC och tvättstuga	6 000
X Enstaka lagning trappor till UC och tvättstuga	9 000
X Målning plåttak skjul vid tvättstuga	5 000
X Byte enstaka plank staket vid tvättstuga	2 000
X Målning plank staket tvättstuga	3 000
X Byte enstaka plank vid sopkärl 6A	2 000
	27 000
FASADER	
X Avkortning takstegar	11 000
X Målning fönster källare och tvättstuga	65 000
X Målning entréskärmtak av plåt	65 000
X Översyn Coloroc-plattor	30 000
X Fasadvätt Coloroc-plattor	90 000
X Enstaka målning sockel	9 000
X Målning altandörrar	75 000
X Målning portomfattningar garage	20 000
X Lagning enstaka portomfattning garage	3 000
X Målning vindskivor garage	12 000
X Byte enstaka vindskivor garage mellan hus 4-6	2 000
X Byte vindskivor garage mellan hus 10-12	3 000
	385 000

TAK	
X Komplettering fogar skorstenar	22 000
X Målning plåtdetaljer tak	30 000
	52 000
INVÄNDIGT	
X Målning väggar och tak tvättstuga, torkrum, mangelrum och wc	14 000
X Byte kakel och klinker tvättstuga, torkrum och mangelrum	88 000
X Byte belysning tvättstuga, torkrum, mangelrum och wc	15 000
X Målning dörrar tvättstuga	6 000
X Byte klinker golv wc tvättstuga	4 000
X Byte wc-stol och handfat wc tvättstuga	11 000
	138 000
INSTALLATIONER	
X Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 000
X Rensning ventilationskanaler	65 000
X Brandskyddskontroll öppna spisar	22 000
X Byte aggregat torkrum	30 000
X Byte fläkt torkrum	14 000
	161 000
	SUMMA 763 000

(X = Aktuell eller eftersatt underhållsåtgärd)

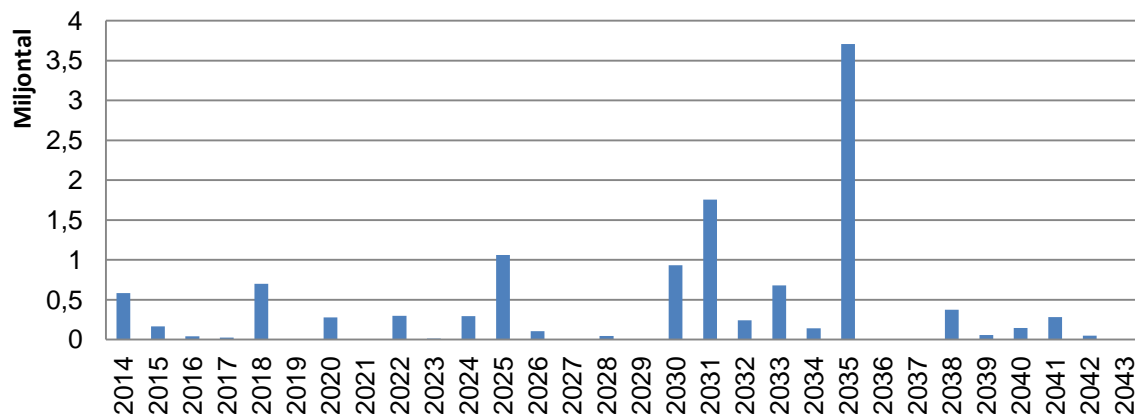
Fastighetens aktuella underhållsbehov uppgår till **763 000 kr**.

Detta är svårt att genomföra direkt, både ur ett ekonomiskt och praktiskt perspektiv. Därför måste åtgärderna spridas ut under de närmaste åren. Ett förslag till prioritering och uppdelning i projekt följer därmed i nästa kapitel.

UNDERHÅLLSPLAN



Kostnader för underhåll



2014 "Mark och Fasader"

X Målning trapppräcken till UC och tvättstuga	6 000
X Enstaka lagning trappor till UC och tvättstuga	9 000
X Målning plåttak skjul vid tvättstuga	5 000
X Byte enstaka plank staket vid tvättstuga	2 000
X Målning plank staket vid tvättstuga	3 000
X Byte enstaka plank vid sopkärl 6A	2 000
X Avkortning takstegar	11 000
X Målning fönster källare och tvättstuga	65 000
X Målning entréskärmtak av plåt	65 000
X Översyn coloroc-plattor	30 000
X Fasadvätt Coloroc-plattor	90 000

X Enstaka målning sockel	9 000
X Målning altandörrar	75 000
X Målning portomfattningar garage	20 000
X Lagning enstaka portomfattning garage	3 000
X Målning vindskivor garage	12 000
X Byte enstaka vindskivor garage mellan hus 4-6	2 000
X Byte vindskivor garage mellan hus 10-12	3 000
X Komplettering fogar skorstenar	22 000
X Målning plåtdetaljer tak	30 000
X Rensning ventilationskanaler	65 000
X Byte fläkt torkrum	14 000
X Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 000
X Brandskyddskontroll öppna spisar	22 000
	595 000

2015 "Tvättstuga"	
X Målning väggar och tak tvättstuga	6 000
X Byte kakel väggar tvättstuga	22 000
X Byte klinker golv tvättstuga	24 000
X Byte belysning tvättstuga	6 000
X Målning dörrar tvättstuga	6 000
X Byte belysning torkrum	3 000
X Målning väggar och tak torkrum	3 000
X Byte kakel väggar torkrum	9 000
X Byte klinker golv torkrum	10 000
X Byte aggregat torkrum	30 000
X Målning väggar och tak mangelrum	3 000
X Byte kakel väggar mangelrum	11 000
X Byte klinker golv mangelrum	12 000
X Byte belysning mangelrum	3 000
X Målning väggar och tak wc tvättstuga	2 000
X Byte klinker golv wc tvättstuga	4 000
X Byte belysning wc tvättstuga	3 000
X Byte wc-stol och handfat wc tvättstuga	11 000
	168 000

2016	
Målning garage mellan hus 10-12 och 6-8	21 000
Provtryckning öppna spisar	22 000
	43 000

2017	
Målning vindskivor	26 000
	26 000

2018	
Byte asfalt övriga ytor	170 000
Byte kantstenar övriga ytor	50 000
Målning staket vid sopkärl	6 000
Energideklaration	40 000
Byte kulvertar värme	415 000
Brandskyddskontroll öppna spisar	22 000
	703 000

2019	
Målning plank staket vid tvättstuga	3 000
	3 000

2020	
Byte betongplattor vid sopkärl	11 000
Byte garageportar	230 000
Byte belysning undercentral	11 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	30 000
	282 000

2021	
Målning golv undercentral	5 000
	5 000

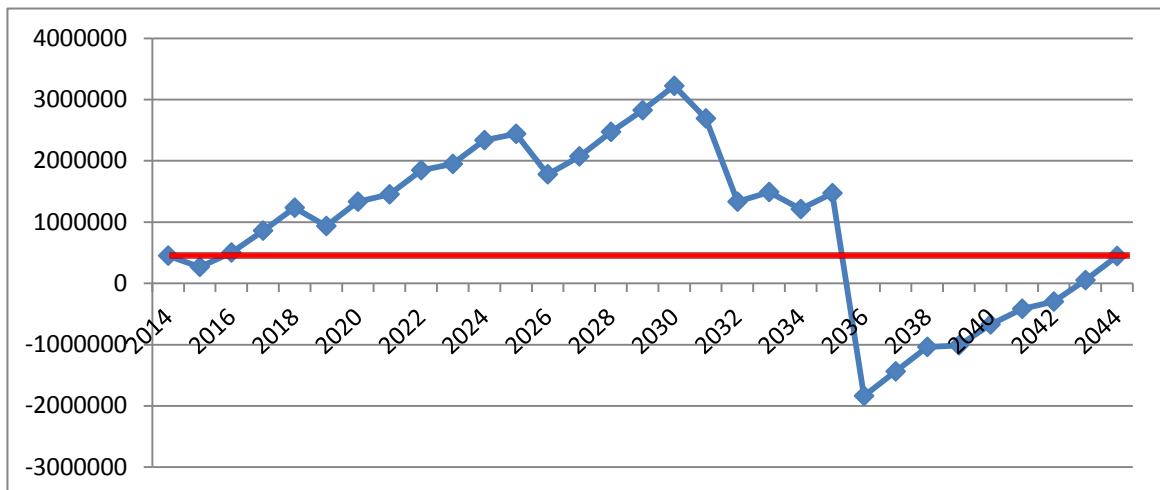
2022	
Målning trappräcken till UC och tvättstuga	6 000
Målning plåttak skjul vid tvättstuga	5 000
Målning fönster källare och tvättstuga	65 000
Målning entréskärmtak av plåt	65 000
Målning dörrar UC och tvättstuga	3 000
Målning altandörrar	75 000
Målning portomfattningar garage	20 000
Målning vindskivor garage	12 000
Målning plåtdetaljer tak	30 000
Brandskyddskontroll öppna spisar	22 000
	303 000

2023	
Målning staket vid sopkärl	6 000
Målning dörrar tvättstuga	6 000
	12 000

Prognos	
2024	300 000
2025	1 100 000
2026	110 000
2027	0
2028	50 000
2029	3 000
2030	930 000
2031	1 800 000
2032	240 000
2033	680 000
2034	140 000
2035	3 700 000
2036	0
2037	0
2038	375 000
2039	60 000
2040	145 000
2041	285 000
2042	50 000
2043	6 000

AVSÄTTNINGSANALYS

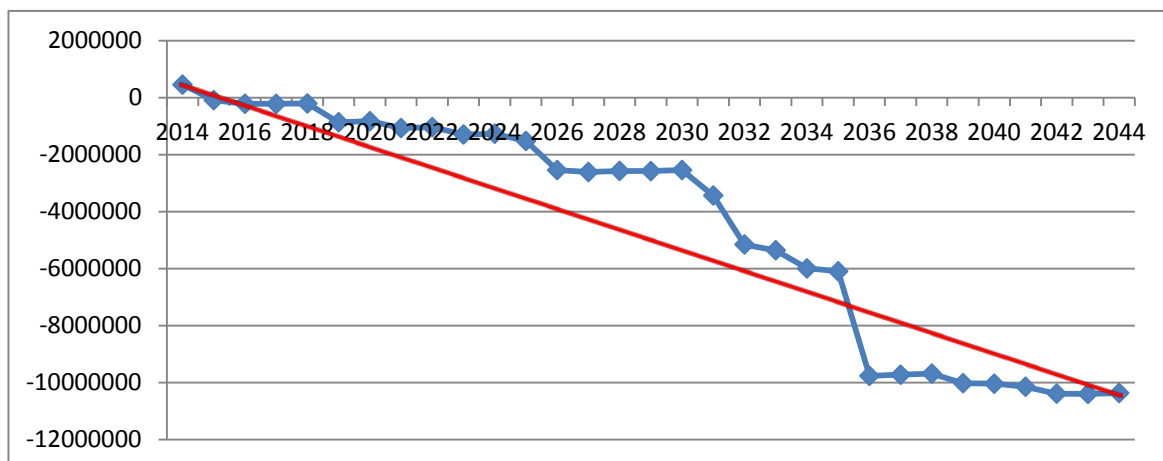
Minsta rekommenderade avsättning är: 400 000 kr per år
180 kr per år o kvm lägenhetsyta



Med rekommenderad avsättningsnivå blir trendlinjen horisontell. 400 000 kr är alltså vad fastighetens planerade underhåll kostar per år utspritt över 30 år. Om denna summa sätts av årligen, sparar man i samma takt som fastigheterna slits.

Nuvarande behållning i fond: 451 261 kr

Nuvarande avsättning är: 39 557 kr per år
18 kr per år o kvm lägenhetsyta



Trendlinjen sluttar neråt. Det innebär att nuvarande avsättning är för låg, eftersom slitaget är långt högre än sparandet.

NYCKELTAL

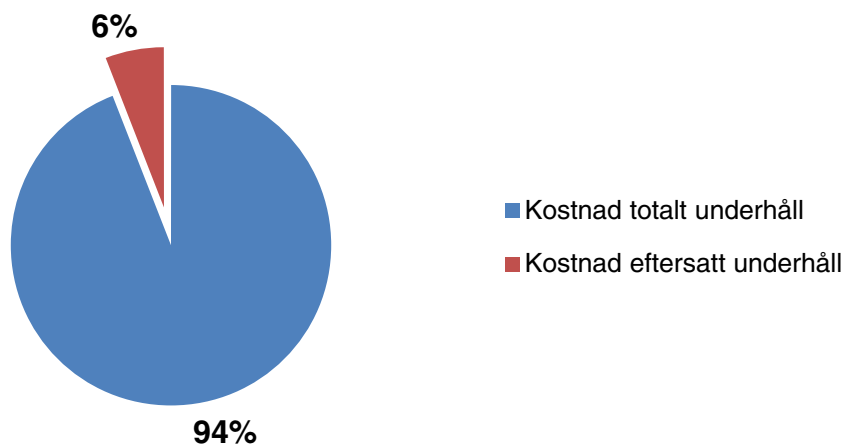
Kostnad planerat underhåll i snitt per år	2014-2028	2029-2043	2014-2043
Totalt	246 667	560 933	403 800
Per kvm	111	253	182

Kostnad eftersatt underhåll

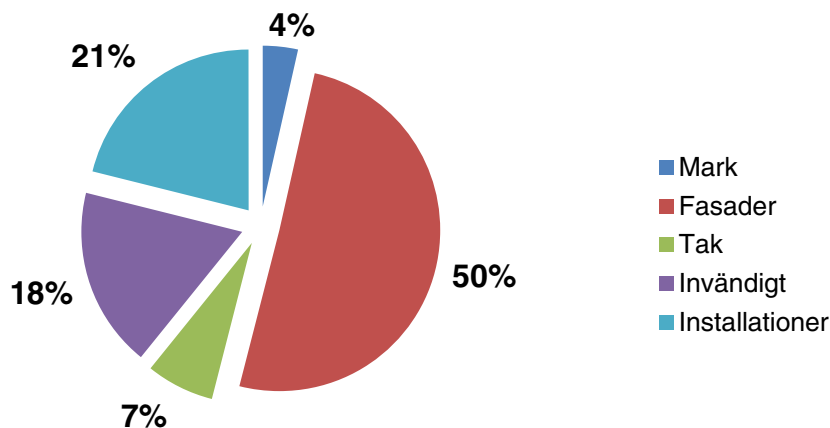
Totalt	763 000
Per kvadratmeter	344

Andel eftersatt underhåll av totalt underhåll

Kostnad totalt underhåll	12 114 000
Kostnad eftersatt underhåll	763 000
Andel eftersatt underhåll av totalt underhåll	6%
Rekommenderat värde	Under 20%



Kostnad eftersatt underhåll per byggdel	Kostnad	Andel
Mark	27 000	4%
Fasader	385 000	50%
Tak	52 000	7%
Invändigt	138 000	18%
Installationer	161 000	21%



DATABAS



MARK

- X Målning trappräcken till UC och tvättstuga
- X Enstaka lagning trappor till UC och tvättstuga
- Byte asfalt parkering mellan 6-8
- Byte asfalt övriga ytor
- Byte kantstenar övriga ytor
- X Målning plåttak skjul vid tvättstuga
- X Byte enstaka plank staket vid tvättstuga
- X Målning plank staket vid tvättstuga

SOPKÄRL

- Målning staket vid sopkärl
- Byte betongplattor vid sopkärl
- X Byte enstaka plank vid sopkärl 6A

FASADER

- X Avkortning takstegar

Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
2014	8		9	m1	500	6 469
2014			1	st	6 000	8 625
2032	30	2	245	m2	300	105 656
2018	30		391	m2	300	168 619
2018	30		72	m1	450	46 575
2014	8		12	m2	300	5 175
2014			1	st	1 000	1 438
2014	5		9	m2	200	2 588
2018	5		22	m2	200	6 325
2020	30		11	m2	690	10 911
2014			1	st	1 000	1 438
2014			5	st	1 500	10 781

	Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
X Målning fönster källare och tvättstuga	2014	8		55	st	800	63 250
Byte fönster källare och tvättstuga	2030	50		55	st	8 000	632 500
X Målning entréskärmtak av plåt	2014	8		30	st	1 500	64 688
Målning takfot	2025	16	9	450	m1	300	194 063
Byte stuprör	2025	30		173	m1	500	124 344
Målning sockel	2024	16		130	m2	250	46 719
X Översyn coloroc-plattor	2014	10		5	hus	4 000	28 750
X Fasadvätt Coloroc-plattor	2014	10		468	m2	130	87 458
Målning vindskivor	2017	8	9	100	m1	180	25 875
Byte vindskivor	2025	30		100	m1	250	35 938
X Enstaka målning sockel	2014			1	st	6 000	8 625
Målning dörrar UC och tvättstuga	2022	8		2	st	1 000	2 875
Byte dörrar UC och tvättstuga	2042	40	2	2	st	10 000	28 750
Byte fasadbelysning vid tvättstuga	2040	30		1	st	2 500	3 594
X Målning altandörrar	2014	8	7	30	st	1 700	73 313
Byte altandörrar	2035	50	85	30	st	12 000	517 500
GARAGE							
Byte garageportar	2020	30		16	st	10 000	230 000
X Målning portomfattningar garage	2014	8		72	m1	200	20 700
X Lagning enstaka portomfattning garage	2014			1	st	2 000	2 875
X Målning vindskivor garage	2014	8		48	m1	180	12 420
Målning takfot garage vid hus 12	2024	16		57	m1	350	28 678
Målning puts garage vid hus 12	2024	16		65	m2	250	23 359
Byte stuprör garage	2025	30		6	m1	550	4 744
Målning garage mellan hus 10-12 och 6-8	2016	8	8	74	m2	200	21 275
X Byte enstaka vindskivor garage mellan hus 4-6	2014			1	st	1 000	1 438
X Byte vindskivor garage mellan hus 10-12	2014			11	m1	200	3 163
TAK							
Omläggning tak	2035	40		1700	m2	1 300	3 176 875
X Komplettering fogar skorstenar	2014			15	st	1 000	21 563
X Målning plåtdetaljer tak	2014	8		5	st	4 000	28 750
Byte hängrännor	2025	30		350	m1	500	251 563
Byte plåttak garage	2025	40		270	m2	1 000	388 125

	Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
Byte hängrännor garage	2025	30		45	m1	550	35 578
INVÄNDIGT							
TVÄTTSTUGA							
X Målning väggar och tak tvättstuga	2015	20		14	m2	300	6 038
X Byte kakel väggar tvättstuga	2015			14	m2	1 100	22 138
X Byte klinker golv tvättstuga	2015			14	m2	1 200	24 150
X Byte belysning tvättstuga	2015	30		2	st	2 000	5 750
X Målning dörrar tvättstuga	2015	8		4	st	1 000	5 750
Byte tvättmaskin tvättstuga	2024	15		1	st	25 000	35 938
TORKRUM							
X Byte belysning torkrum	2015	30		1	st	2 000	2 875
X Målning väggar och tak torkrum	2015	20		6	m2	300	2 588
X Byte kakel väggar torkrum	2015			6	m2	1 100	9 488
X Byte klinker golv torkrum	2015			6	m2	1 200	10 350
X Byte aggregat torkrum	2015	30		1	st	20 000	28 750
MANGELRUM							
X Målning väggar och tak mangelrum	2015	20		7	m2	300	3 019
X Byte kakel väggar mangelrum	2015			7	m2	1 100	11 069
X Byte klinker golv mangelrum	2015			7	m2	1 200	12 075
X Byte belysning mangelrum	2015	30		1	st	2 000	2 875
WC TVÄTTSTUGA							
X Målning väggar och tak wc tvättstuga	2015	20		1	st	1 500	2 156
X Byte klinker golv wc tvättstuga	2015			1	st	2 500	3 594
X Byte belysning wc tvättstuga	2015	30		1	st	2 000	2 875
X Byte wc-stol och handfat wc tvättstuga	2015	35		1	st	7 500	10 781
UNDERCENTRAL/CYKELRUM							
Målning väggar och tak undercentral	2031	20	11	29	m2	300	12 506
Målning golv undercentral	2021	10	11	29	m2	120	5 003
Byte belysning undercentral	2020	30		3	st	2 500	10 781

	Nästa år	Intervall	Tidigare år	Mängd	Enhet	å-pris exkl moms	Summa inkl moms o bh 15%
INSTALLATIONER							
VÄRME							
Byte pump värmecirkulation undercentral	2026	15	11	1	st	20 000	28 750
Byte pump VVC undercentral	2026	15	11	1	st	12 000	17 250
Byte reglerventiler undercentral	2026	15	11	2	st	4 000	11 500
Byte styrning värme	2031	20	11	1	st	20 000	28 750
Energideklaration	2018	10	8	1	st	28 000	40 250
Byte termostater värme	2031	20	11	270	st	300	116 438
Injustering värme	2031	20	11	1	st	50 000	71 875
Byte kulvertar värme	2018	50	45	85	m1	3 400	415 438
VENTILATION							
X Rensning ventilationskanaler	2014	18	90	30	st	1 500	64 688
X Byte fläkt torkrum	2014	25		1	st	10 000	14 375
X Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2014	6		1	st	20 000	28 750
VATTEN & AVLOPP							
Relining avlopp	2033	25	8	30	lgh	15 000	646 875
Byte kall- och varmvattenledningar	2031	50	81	15	st	18 000	388 125
Byte kulvertar kallvatten	2031	50	81	262	m1	3 000	1 129 875
ÖPPNA SPISAR							
Provtryckning öppna spisar	2016	8	8	30	st	500	21 563
X Brandskyddskontroll öppna spisar	2014	4		30	st	500	21 563

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planen startar 2014-01-01 och omfattar:

- Markanläggning
- Byggnadernas yttre skal med fasader och tak
- Allmänna utrymmen
- Installationer

Lägenheternas inre underhåll ombesörjs av lägenhetsinnehavaren. Tekniska installationer fram till och in i respektive lägenhet ingår dock.

Priserna i planen är inklusive moms och 15% byggherrekostnader. Priserna är ungefärliga och ska ses som en vägledning. För att hålla kostnadsnivån aktuell och med jämna intervall kunna stämma av underhållsarbetet gör man skäl i att årligen uppdatera planen.

En del underhållsåtgärder kan vara subventionerade. Hänsyn har inte tagits till detta eftersom reglerna ständigt ändras. Glöm inte att kontrollera hur fallet är inför alla åtgärder av större art!

Budgetarbetet

I samband med budgetarbetet varje år görs en bedömning hur kommande underhåll ska finansieras om pengarna i fonden inte räcker till. Avsättningsnivån utöver den nivå som rekommenderas styrs då av omständigheter som avgör om man ska spara eller låna till kommande åtgärder.

Faktorer som spelar in är exempelvis:

- Låneregler för ombyggnad och reparation
- Inflationsläget
- Ränteläget
- Kostnadsutveckling i arbetskraft och material
- Styrelsens strategi avseende avgiftshöjningar. Enstaka kraftiga höjningar eller en gradvis och jämn upptrappning.

REJÄL BYGGKONSULT AB



Sven Löwenmark



Andreas Engberg

rejäl

BYGGKONSULT AB

Vår affärsidé är enkel: Bygg- och Förvaltningssupport. Vi är byggkonsulterna som erbjuder alla tjänster du behöver för att bygga och förvalta fastigheter. Vi ger dig all hjälp du behöver från första idé till färdigt projekt, presenterat på ett enkelt och tydligt sätt.

Rejäl Byggkonsult har kontor i Göteborg och Stockholm, men våra kunder finns över hela landet och bland dem hittar du allt från kända industrikoncerner och fastighetsbolag till bostadsrättsföreningar och privatpersoner.



Stockholm

Mäster Samuelsg 60, 8tr
111 21 Stockholm
Tel: 08 - 505 167 55
info@rejalbyggkonsult.se

Göteborg

Gamlestadsvägen 2
415 02 Göteborg
Tel: 031 – 338 06 52
info@rejalbyggkonsult.se

www.rejalbyggkonsult.se