

Brf Pellerins, Göteborg

Underhållsplan 2015-2044



Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter	3
Introduktion	4
Underhållsplanens uppbyggnad	4
Vad är en underhållsplan?	5
Uppdragets omfattning	6
Arbetsätt	6
Besiktningsutlåtande/detaljinventering	7
Övergripande fastighetsbeskrivning	7
Tidigare utförda mer omfattande åtgärder	7
Möjliga saneringsåtgärder:	7
Utlåtande	8
Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering	8
Källare med tvättstuga, förråd, styrelselokal m.m.	8
Fasader, fönster och balkonger	9
Trapphus, entréer, hissar	10
Värmeanläggning	10
Vatten/avloppssystem	11
Ventilation	11
El, elkraftssystem	11
Tak, takdetaljer och vind	11
Myndighetsbesiktningar	12
Slutkommentar	13

Appendix:

Årssammanställning och nyckeltal år 1-30

Kostnader år 1 per byggdel

Kostnader följande år

Årskostnader per byggdel år 1-30

Kalkyl och mängdberäkning (Detaljinventering)

Underhållsplan, basuppgifter

Avseende Brf	Pellerins
Adress	Övre Olskroksgatan 24-30
Kund nr	238
Org. Nr	769617-7117
Upprättad datum	2015-05-19
Fastighetsuppgifter:	
Fastighetsbeteckning	Olskroken 11:27
Byggnadsår	1943
Ombyggnadsår	1987
Byggnadstyp	Flerbostadshus sammanhängande
Antal huskroppar	1 (2 sammanbyggda)
Antal våningar	5-7
Antal lägenheter	76
Antal lokaler	2
Garage	-
Tomtyta	Ingen uppgift
Lägenhetsyta	4632
Lokalyta	104
Yta A-temp	-
Byggnadstekniska uppgifter	
Mark/undergrund	Berg
Grundläggning	Plintar/murar btg på berg
Dränering	Ingen uppgift
Stomme	Tegel, betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Takstol/råspont/betongtakpannor
Vind	Kallvind
Fasad	Tegel fullmur
Fönster	Trä/alu 2+1
Balkonger	Stål bultade i fasad
Hiss	Linhissar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft F
Värmeåtervinning	-
Vattenledningar	Koppar
Avloppsledningar	Järn/PVC
Elsystem	1987
Kabel-TV	Abonneras
Bredband/internet	Abonneras
Avfallshantering	Kärl i soprum
Upprättad av	
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	
Dan Andersson	
Projektledare Teknik	
Tel. 031-745 46 73	
dan.andersson@sbc.se	

Introduktion

Underhållsplanens uppbyggnad

Basfakta/introduktion

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

Besiktningens utlåtande

I löpande text beskrivs de för byggnaden/byggnaderna gällande delarna och de av besiktningens mannen 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 förutsägbart 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 jämnat 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.

Arbetssätt

En okulär platsbesiktning av fastigheten har gjorts. Representanter från föreningen har lämnat erforderliga upplysningar. Information kan även ha inhämtats från arkiv samt utomstående experter och branschrepresentanter.

Förebyggande underhåll

Följande åtgärder är ett urval över aktiviteter som i mån av förekomst bör utföras regelbundet/årligen för att minimera behovet av byte av byggnadsdelar samt sänka kostnaderna över tiden. Kostnaderna för dessa aktiviteter ligger inom den normala driftsbudgeten. Åtgärderna betecknas alltså vanligen inte som planerat underhåll inom underhållsplanen.

Åtgärd	Rekommenderat intervall
Motionering av ventiler för värme- och tappvattensystem	1 år
Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn till fönster och dörrar	1 år
Kontroll av yttertak	1 år
Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och stuprör	1 år
Rensning och tömning av dagvattenbrunnar	2 år
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar	10-15 år
Rengöring ventilationskanaler	10-15 år

Besiktningens utlåtande/detaljinventering

Detaljinventeringen redovisas per byggnad och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik.

Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnad och materialkostnad **exklusive moms**. Att moms utelämnas beror på att indata är kopplat till olika delar av planen och då moms kan förändras över tid försvårar det uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

Övergripande fastighetsbeskrivning

Föreningens hus är ett sammanhängande flerbostadshus uppfört 1943 i gatukvarter, beläget i stadsdelen Sävenäs i Göteborg. Stilen är en enkel svensk modernism i mörkt tegel som ansluter till den tidigare nationalromantiskt och klassiskt inspirerade arkitekturen som finns längs med gatan.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

1987	Ombyggnad
	Lägenhetsombyggnad
	Byte fönster
	Takomläggning
	Byte balkonger
	Byte stammar VA

Möjliga saneringsåtgärder:

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

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Huset ligger i sluttning på berg, troligen med plintar/murar btg direkt på berg. Inga skador eller tecken i fasad som kan härledas till sättningar noterades.

Dränering är vid lägen på berg ibland svår att åtgärda, ibland helt utan problem beroende på hur vatten rinner i sprickor. Här har ett par inläckage åtgärdats. Man kan lösa detta felavhjälpande på förekommen anledning och behöver inte nödvändigtvis sätta av pengar till hel dränering som kanske inte kommer att behövas.

Markanläggning är en gårdsmiljö med påkostad uppbyggnad, trädäck med grillplatser, plank, lekplats m.m., nyanlagt 2014.

Stora ytor med tryckimpregnerad panel och trall underhålls årligen som löpande skötsel med olja eller lämplig produkt.

Lekplats med 2 redskap underhålls löpande inom den årliga myndighetskontrollen, och byggs om/byts med relativt korta intervaller på grund av säkerhet och regelverk.

Efter ca 30 år antas en större ombyggnad eller renovering av gårdsmiljön. Hur denna ser ut är svårt att bedöma, en kostnadsberedskap medtas i plan.

Asfalt gångbanor med kantsten, justeras/lagas löpande vid behov och läggs om helt till ytskikt efter ca 40 år, beroende på läge, underlag osv. Här inom gårdsrenovering.

Sophantering är med kärl i miljörum 1 grov/ 2 vanliga. Dessa är renoverade 2012. Intervall ca 15 år.

Brunnar/ledningar dagvatten spolas med snittintervall ca 10 år beroende på belastning. Man kan göra detta samtidigt med förebyggande spolning av spillvattenstammar till lägenheter. Se punkt VA.

2024 Renovering lekredskap m.m.	ca 16 000kr
2027/2042 Renovering miljörum	ca 24 000kr
2034 Byte lekredskap	ca 40 000kr
2044 Ombyggnad/renovering gårdsmiljö	ca 200 000kr

Källare med tvättstuga, förråd, styrelselokal m.m.

Källare allmänna utrymmen har målats 2012. Normalt tolereras långa intervaller för detta, ingen övrig åtgärd läggs i plan.

Tvättstugor 3 st inredda 1987, maskiner ca 2005-2011. Normalt byts maskiner vid behov, livslängd varierar varför kostnad redovisas samlat vid normalintervall. I torkrum finns enbart värmefläkt, ej avfuktare. Troligen är avfuktare mer ekonomisk och effektiv.

Ytskikt i tvättstugor kakel/klinker samt målade ytor i torkrum. Målning av torkrum i närtid. Efter ca 40 år antas nya ytskikt i tvättstugor av kakel/klinker.

Toaletter i källarutrymmen, byte porslin med ca 40 års intervall. Målning med övrigt tvättstuga.

2015 Målning torkrum tvättstugor	ca 15 000kr
2020/2026/2035/2041 Byte ca 3 maskiner tvätt/tork	ca 85 000kr
2027 Renovering ytskikt tvättstugor/toaletter källare	ca 200 000kr

Fasader, fönster och balkonger

Byggnaden har tegelfasader i fullmursförband utan luftspalt. För dessa fasader gäller på sikt underhåll av tegelfogar och av i fasad inneslutna stålförstärkningar över fönster m.m., s.k. tegelbalkar.

Fogstrykning av rosafärgat cement/KC-bruk är okulärt i normalt skick utan påfallande skador eller sprickbildning. Vid någon plats nära mark norrsidan föreföll dock bakomliggande bruk att vara mycket poröst och nedbrutet. Vid omfogning återfoga med likadant infärgat bruk i annat fall karaktären på den röda tegelmuren kan förändras.

Ovan fönster främst mot söder finns även åtskilliga begynnande sprickor vilket tyder på rostande stålförstärkningar. Detta betyder att fasaden inte längre skyddar stålet beroende dels på täthet och på att murbruket karbonatiseras (försuras).

I reparationen efter borttagna äldre balkongdörrar finns hål som förefaller vara ventilationshål för en isolerad konstruktion. Man bör undersöka om dessa släpper in vatten i fasaden då underliggande stål rostar.

Kringliggande fastigheter har de senaste åren utfört omfogningar. Utan att dra omedelbara slutsatser av detta antas, att omfogning av sydsidan kommer att bli aktuell till en början. Då byts eller rostskyddas även tegelbalkar. En djupare kontroll i samband med upphandling av detta kan ge bättre bild av omfattningen.

Fönster är 2+1-glas trä med utsida aluminium, 1987. Livslängd på dessa sätts som en sammantagen kalkyl av tillgång på reservdelar, kassetternas täthet, tillgängliga alternativ och deras egenskaper avseende energiekonomi, buller osv. Normalt ses ca 40-50 år som praktisk livslängd för energifönster aluminium.

Balkonger är bytta, ursprungliga balkonger har avlägsnats i samband med omstrukturering av lägenhetsplaner. Balkonger idag från 1987 galvat stål bultade i fasad. För balkonger antas ca 60-70 års livslängd och ingen periodisk åtgärd inom planen.

Balkongfronter i aluminium kan tvättas efter fasadarbeten längre fram. Vissa fronter mot gård är smutsigast och tvättas tidigare, detta är norrläge, fåtal balkonger.

I takfall finns även 3 terrassbalkonger uppförda 1987. Tätskikt obekant. Erfarenhetsmässigt är det vanligt att terrassbalkonger av olika anledning blir otäta efter 20-30 år. Ofta är det då nödvändigt av tekniska och försäkringsmässiga skäl att göra om terrassen även om själva felet är begränsat. Beredskap för detta rekommenderas.

Balkongdörrar kärvar enligt uppgift, uppsmörjning av dessa kan vara tillräckligt. Detta bör göras med korrekta produkter och metoder vilket brf kan ombesörja om man vill.

2015 Tvättning balkonger norrlägen	ca 12 000kr
2017 Omfogning fasad söderlägen + ca 20 fönsterbalkar	ca 500 000kr
2023 Beredskap för åtgärd terrassbalkonger	ca 120 000kr
2045 Byte fönster	ca 2 520 000kr

Trapphus, entréer, hissar

Trapphus 4 st, målade senast 2007. Normalt målningsintervall ca 25 år.

Entrédörrar 7 st aluminium. Man har i praktiken ofta ca 35-40 års livslängd på aluminiumpartier/dörrar beroende på vissa svårigheter med reparationer.

Hissar är 4 st linhissar äldre, ombyggda troligen 1987. Idag finns direktiv om egenskaper för säkerhet och tillgänglighet vilka skall tillföras personhissar vid ombyggnad (H14). Detta handlar främst om hisskorgdörrar, anpassning av manöversystem, evakuering m.m.

Hissarna fungerar inte felfritt idag varför man bör ha beredskap för större åtgärd eller hel ombyggnad på kort varsel. Kostnader läggs de närmaste åren och kan komma att tas i anspråk längre fram. Observera att stora delar av kostnader även finns inom den löpande driften utöver detta.

Rökluckor 4 st, 1987. Normalt bytesintervall 30 år, ändringar indikeras genom funktionskontroll/ årligt arbete med brandskyddsarbete.

4 porttelefoncentraler med uppringning till dörrenhet, installerade 2014. Normal livslängd för elektronik utomhus ca 15-20 år.

2016 Ombyggnad hiss nr 26	ca 350 000kr
2017 Ombyggnad hiss nr 24	ca 350 000kr
2017 Byte rökgasluckor trapphus	ca 48 000kr
2018 Ombyggnad hissar 28/30	ca 700 000kr
2025 Byte entrépartier/trapphusdörrar	ca 175 000kr
2032 Målningsreovering trapphus	ca 430 000kr
2032 Byte porttelefoncentraler	ca 40 000kr

Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme. Anläggningen ägs till sin primärdel (t.o.m. värmeväxlare) av Göteborg Energi. På sekundärsidan förekommande pumpar, termostater och expansionskärl samt distributionsledningar m.m. ägs av föreningen.

Undercentralens apparatur har olika livslängd och byts på förekommen anledning. Intervall kan inte säkert bestämmas och kostnad läggs samlat vid snittintervall 25 år. Merparten av undercentralen är installerad ca 1987-2006.

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 alternativt bli längre. Distributionsledning-ar/radiatorer troligen 1987.

Ventiler och termostater måste bytas mer regelbundet, då avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion. Brf har hittills bytt dem löpande. Vid samlade byten har man fördelen att vara säker på systemets funktion och kan injustera detta mer effektivt.

2025/2045 Byte termostatventiler radiatorer inkl injustering	ca 220 000kr
2030 Byte apparatur sekundärsida UC under perioden	ca 120 000kr

Vatten/avloppssystem

Stammar för spillvatten är huvudsakligen från 1987, vissa delar finns från 1943. Heltäckande inventering ej gjord. Normalt antar man 50-60 år som planeringshorisont för stambyte tekniskt såväl som gällande avskrivningar.

Vid tiden för åtgärd kommer sannolikt flera alternativa lösningar att erbjuda sig, från helt fysiskt byte med återställande av alla badrum, till enkel infodring. Kostnadsspannet är då mycket stort, mellan ca 2,3 – 12,5 Mkr + moms.

Stammar för kranvatten är från 1987. Man kan förvänta sig längre livslängd på dessa samt att byte av vattenstammar ofta låter sig göra enklare än byte av spillvatten.

Planen medtar kostnad i ett mellanläge vid 55 års livslängd, motsvarande ett okomplicerat fysiskt byte utan återställande av badrum.

Servisledningar från samlingsledning till kommunal anslutningspunkt i mark har sannolikt inte åtgärdats, i dessa fall sker vanligen infodring med strumpmetod. Behovet uppstår tidsmässigt olika på grund av markförhållanden och typ av ledning.

2025 Beredskap för infodring av markledning	ca 400 000kr
2032 Byte/åtgärd stammar spillvatten	ca 5 500 000kr

Ventilation

Ventilation är mekanisk frånluft med 3 lokaliserade fläktar totalt. Viss enkel frekvensstyrning finns enligt uppgift. Fläktarna förefaller vara från 1987.

2022 Byte fläktar och styrning	ca 120 000kr
2042 Byte styrning	ca 45 000kr

El, elkraftssystem

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

Föreningens fastighetscentral och fastighetens ledningar är troligen i huvudsak bytta 1987 och framåt. Vissa delar som inkommande servisledning är äldre/ursprunglig 1943. Dessa har lång livslängd men ett byte antas inom ca 10 år.

2026 Byte elservis	ca 60 000kr
--------------------	-------------

Tak, takdetaljer och vind

Tak är betongtakpannor på råspont samt bandplåt på takkupor m.m.

Vid översiktlig takinspektion noteras att takpannor delvis är slitna och vissa läckage är rapporterade. Det finns lägenheter i vindsvåningen och man bör därför vara uppmärksam på tecken

och inte låta takskicket förfalla. Vid byte kan man överväga byte till lertegel som oftast har bättre egenskaper avseende erosion, beväxning, snöras, utseende m.m.

På tak finns fönsterkupor med galvad bandplåt,nockband av plåt, takfönster med plåtbeslagning samt andra plåtdetaljer. Dessa har inget färgskikt kvar och måste målas. Rost finns på vissa detaljer som fläkthugar m.m.

Taksäkerhet begränsad, brygga finns endast delvis och inte till vissa servicepunkter, inget godkänt snörasskydd finns. Om brf dröjer med att komplettera dessa saker bör man vara medveten om behovet att på annat sätt tillgodose säkerhet vintertid genom snöröjning, avspärning osv, samt att entreprenörer kan komma att säga nej till att beträda taket.

2016/2042 Målning plåt på tak, vissa reparationer	ca 150 000kr
2016 Komplettering taksäkerhet	ca 200 000kr
2022 Takomläggning pannor/underlag	ca 1 360 000kr

Myndighetsbesiktningar

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs med intervall 6 år.

2021/2027/2033/2039/2045 OVK	ca 20 000kr
------------------------------	-------------

Energideklaration: Giltig i 10 år.

2016/2026/2036 Energideklaration	ca 12 000kr
----------------------------------	-------------

Tryckkärl: besiktningssplikt vid >1000 barliter (ej här, öppet kärl)

Systematiskt brandskyddsarbete: löpande, årligen.

Lekplatsbesiktning: löpande, årligen av cert. besiktningsman

Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning och nyckeltal framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på ca 625 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 132 kr/m² och år. Årskostnaderna ligger över median (median är ca 90, högt kostnadsläge ca 220) i statistik över kostnader för periodiskt underhåll. Erfarenhetsmässigt kan sägas att snittkostnad för liknande bostadsrättsföreningar i Göteborgstrakten är ca 100-150 kr/ m² och år. Kostnaden är alltså normal.

Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

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

Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomförs årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

Beträffande statligt stöd till det framtida underhållet, har det nu gällande bidragssystemet tagit bort möjligheten att få förmånliga statliga räntebidrag i de flesta fall. Detta medför att föreningen själva till skillnad från den enskilde medlemmen i regel måste bekosta alla underhållsåtgärder fullt ut.

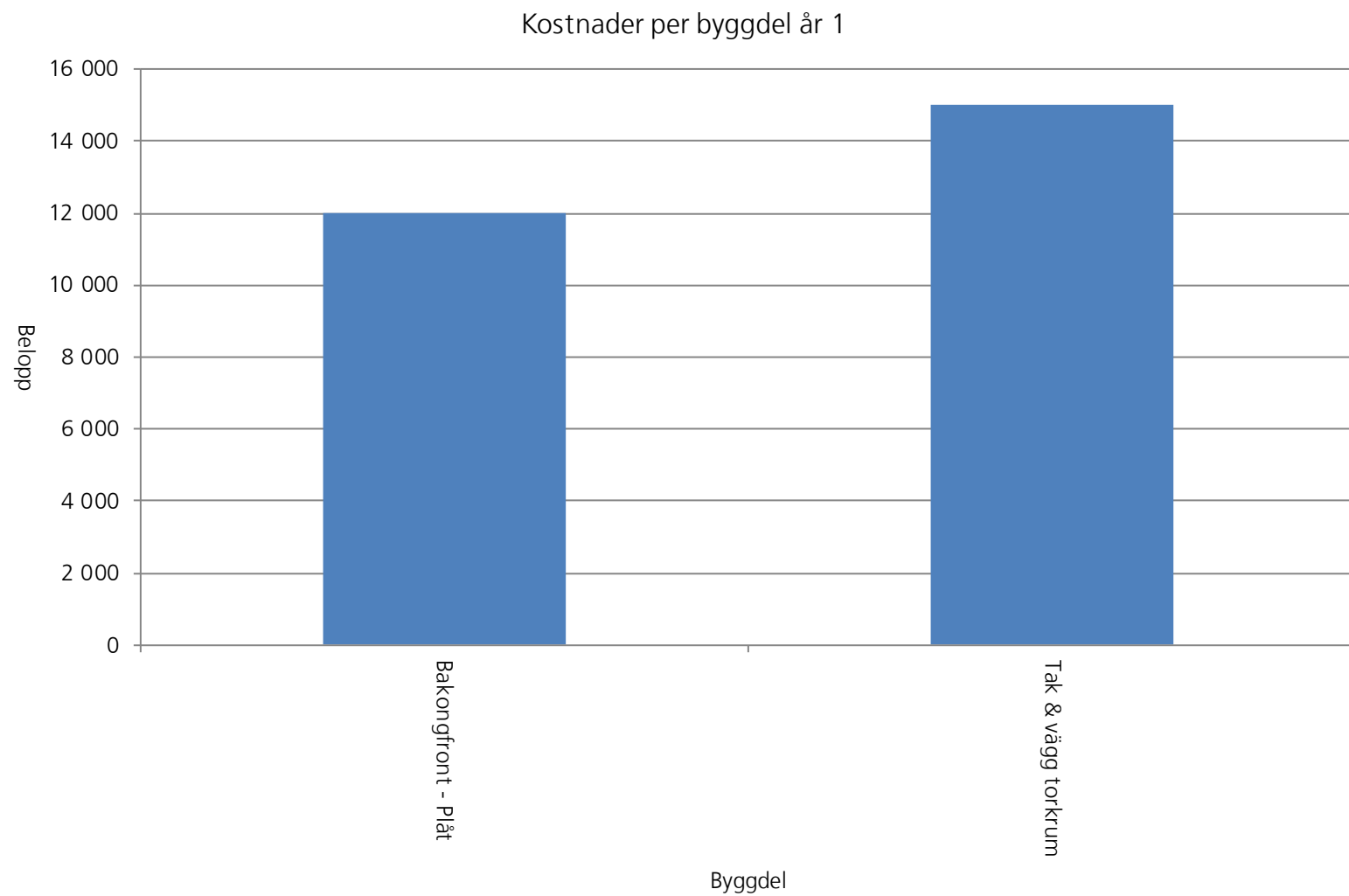
SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

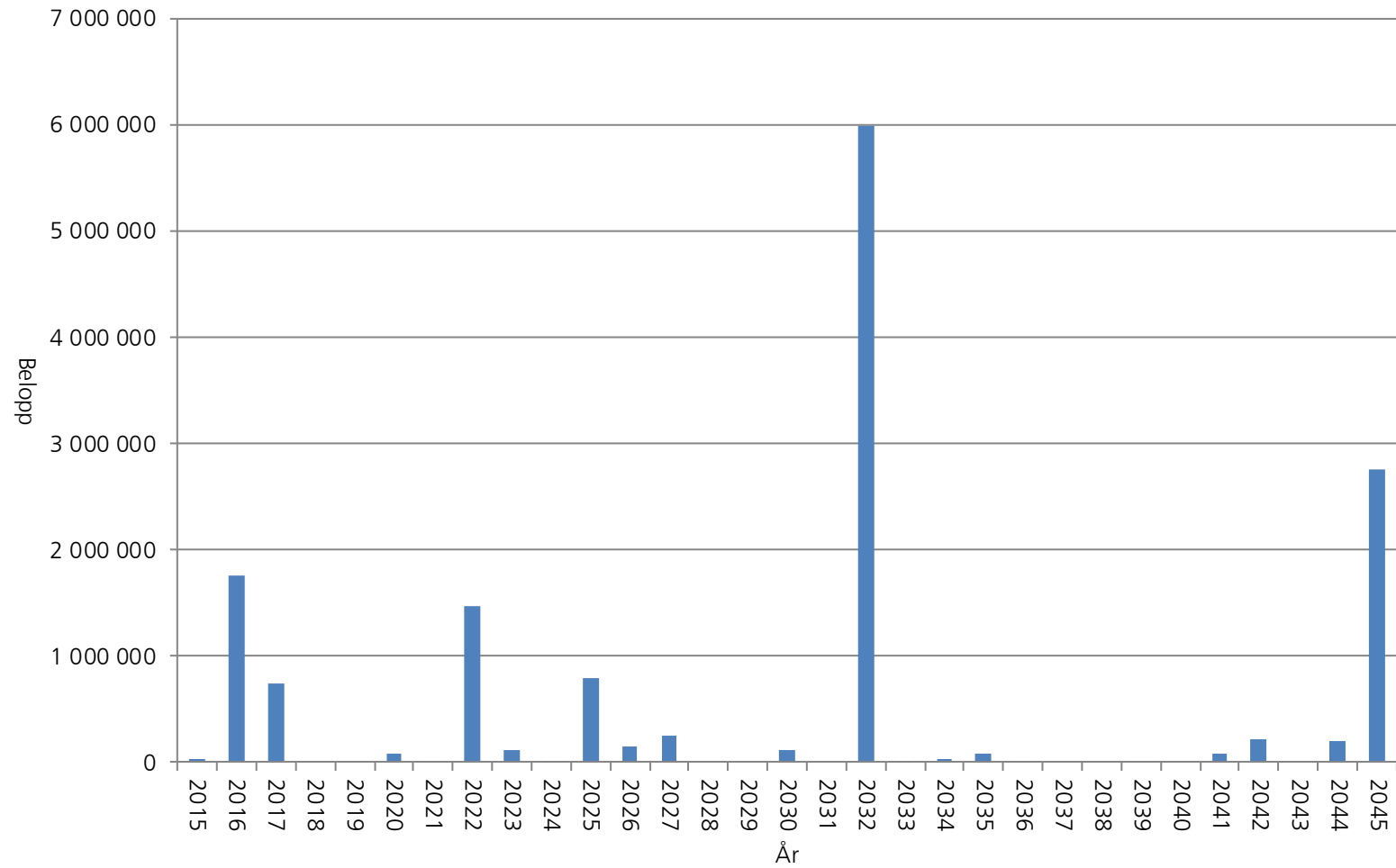
Dan Andersson

Appendix

Brf Pellerins		30 år
Årssammanställning och nyckeltal		
År	Bygghet	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2015	Bakongfront - Plåt	12 000
2015	Tak & vägg torkrum	15 000
UNDERHÅLLSPÅN		
2016		1 758 800
2017		738 000
2020		81 000
2021		18 900
2022		1 478 000
2023		120 000
2024		16 000
2025		795 000
2026		153 000
2027		251 700
2030		120 000
2032		6 002 000
2033		18 900
2034		40 000
2035		81 000
2036		12 000
2039		18 900
2041		81 000
2042		219 000
2044		200 000
2045		2 758 900
Totalt för perioden		14 989 100
Genomsnitt per år under perioden		499 637
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		105
Totalt för perioden inkl moms		18 736 375
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		624 546
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		132



Kostnader följande år



Årskostnader per byggdel

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	2043	2044	2045
Fast utrustning på tomtmark										16 000									40 000										200 000		
Yttertak, skärmtak od		150 000	48 000					1 358 000																				150 000			
Taksäkerhetsdetaljer		196 800																													
Fasaddelar & detaljer			690 000																												
Balkonger	12 000								120 000																						
Fönster & fönsterdörrar																														2 520 000	
Entréer, Dörrar & portar											175 000																				
Tvättstuga													208 800																		
Torkrum	15 000																														
Miljörum													24 000															24 000			
Trapphus																		432 000													
Vatten & Avlopp (VA)											400 000							5 530 000													
Värmesystem											220 000					120 000														220 000	
Luftbehandlingsystem								120 000																				45 000			
Elkraftsystem												60 000																			
Diverse Teletekniska system																		40 000													
Hiss		1 400 000																													
Tvättstugsinstallationer						81 000						81 000								81 000							81 000				
Myndighetsbesiktningar / -anmälningar		12 000					18 900					12 000	18 900						18 900			12 000			18 900					18 900	
Summa	27 000	1 758 800	738 000			81 000	18 900	1 478 000	120 000	16 000	795 000	153 000	251 700			120 000		6 002 000	18 900	40 000	81 000	12 000			18 900	81 000	219 000		200 000	2758900	

Samtliga kostnader är exkl moms

[illegible]

Samtliga kostnader är exkl moms

[illegible]

Underhållsplan Brf Pellerins

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
	T6.8	Diverse Teletekniska system											
		Porttelefon	Byte	4	st	10 000	40 000		20	2032		Portregister, vissa extraarbeten antas	
	T7	TRANSPORTSYSTEM											
	T7.2	Hiss											
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	1	st	350 000	350 000		30	2016		Nr 26	
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	1	st	350 000	350 000		30	2016		Nr 24	
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	2	st	350 000	700 000		30	2016		Nr 28/30	
	T7.82	Tvättstugsinstallationer											
		Tvättmaskin	Byte	2	st	28 000	56 000		12	2020			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		12	2020			
		Tvättmaskin	Byte	2	st	28 000	56 000		12	2026			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		12	2026			
		Tvättmaskin	Byte	2	st	28 000	56 000		12	2035			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		12	2035			
		Tvättmaskin	Byte	2	st	28 000	56 000		12	2041			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		12	2041			
	A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar											
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	12 000	12 000		10	2016			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	12 000	12 000		10	2026			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	12 000	12 000		10	2036			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	4736	m²	4	18 900		6	2021			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	4736	m²	4	18 900		6	2027			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	4736	m²	4	18 900		6	2033			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	4736	m²	4	18 900		6	2039			

Underhållsplan Brf Pellerins

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs- längd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	4736	m²	4	18 900		6	2045			

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