

Fasader, fönster, balkonger

Husens fasad är av puts och tegel. Puts behöver målningsförbättring ca vart 20 år och omputsning ca vart 40 år. Tegel har ett lågt underhållsbehov där oftast fogen måste förbättras tidigast efter 40 år. Renovering av fasad hamnar mot slutet av underhållsperioden.

Husets har fönster och balkongdörrar av trä som är täckt med aluminium utvändigt. Byte av samtliga ligger med i slutet av underhållsperioden dock kan föreningen närmare i tiden avgöra hur behovet ser ut. Bytesintervallet är oftast längre än 45 år. Justering/tätning är upptaget i mitten av planen då vissa kan ha hängt sig med tiden eller behöver nya tätningslistor. En målningsförbättring kan behövas under tiden och därför finns en målning av samtliga delar inlagt mot slutet av underhållsperioden.

Fastigheter har balkonger med platta i betong. Plattans livslängd brukar beräknas på ca 35-40 år. Under tiden behöver samtliga delar besiktas – ca vart 10 år.

Entreer, trapphus och hissar

Husen har entré portar av aluminium som ska kontinuerligt målas för att nå maximal livslängd, regelbundet underhåll är upptaget i planen. Ett byte av samtliga ligger med i mitten av underhållsperioden dock vid kontinuerligt underhåll kan detta åtgärd troligen flyttas längre fram i tiden.

Trapphus har målade väggar och tak. Slitage i trapphus varierar kraftigt mellan hus beroende på omsättning av boende, antal hushåll, antal våningar mm. I planen är det upptaget ommålning vart 15:e år, i samband med det målas även snickerier och insida trapphusfönster. I delar av tak är monterat akustikplattor. Utöver mekanisk åverkan (vid flyttar t.ex.) är slitaget på dessa i stort sett obefintligt. Något byte är därför ej medtaget i plan.

Entréplan tenderar att slitas ut snabbare än övriga våningsplan, då det av naturliga skäl är mer spring i dessa. Någon separat post för tätare underhåll av entrépartier är dock ej upptaget i plan. Märker man av att slitaget är högre i entréplaner och tätare underhåll nödvändigt, kan extra post för detta kompletteras.

Fastigheters trapphus är försedda med en hiss. Inom plan finns upptaget en renovering/modernisering av samtliga.

Värmeanläggning

Uppvärmningen av fastigheten sker genom vattenburna radiatorer, anslutna till fjärrvärme.

Undercentralen anses normalt ha en teknisk livslängd på cirka 35 år, föreningens centraler (2 st) är från ca 2013. Under tiden behöver styrning och pumpar renoveras alternativt bytas ut. En renovering av UC ligger med i mitten av underhållsplanen och ett helt byte hamnar i slutet av underhållsperioden.

Radiatorer och värmeledningar har en mycket svårbedömd livslängd. Så länge systemet är trycksatt och syrefritt så är hållbarheten i teorin oändlig. I samband med tömningar av systemet vid underhåll, renoveringar mm. tillsätts dock nytt syrehaltigt vatten vilket medför att korrosionsprocessen startar. Desto oftare detta sker, desto kortare livslängd får systemet. Normalt beräknar man på en livslängd ca.70-80 år. Ett byte är därför ej upptaget i denna underhållsplan.

Kostnaden i dagens penningvärde ligger ca på 35000 :-/lgh för bytet av värmestammar.

Termostatventiler på radiatorer rekommenderas bytas ut ca vart 20 år. Samband med detta ska värmesystem justeras. Detta bidrar till jämnare värmefördelning och lägre energianvändning i fastigheter.

Vatten/avloppssystem

VA stammarnas teknisk livslängd brukar anges till cirka 50 år. Föreningens stammar är från 2013 och byte av samtliga hamnar i slutet av underhållsperioden.

Tätskikt i badrum har en teknisk livslängd på cirka 25 år, vilket innebär att badrum i lägenheter kommer att behöva bytas under perioden. Underhållsansvaret för detta faller dock på respektive medlem. Medlem bör göras medveten om detta behov och ansvar, för att undvika att fuktskador uppstår till följd av bristande underhåll.

Avloppsstammarna bör regelbundet spolras, för att säkerställa en god funktion och förebygga stamstopp med följdskador. Stamspolning rekommenderas vanligen med ett intervall om 5-10 år, det varierar för olika fastigheter beroende på boendes beteende, systemets utformning med mera. I planen är det lagt ett intervall om 5 år.

Ventilation

Ventilationen i huset är mekanisk frånluftventilation med värmeåtervinning, det ska besiktigas vart 6:e år (OVK). Senaste OVK gjordes 2015.

I samband med OVK är det lämpligt att man även rensar och justerar ventilationskanaler. Eftersom detta görs av samma yrkeskår ligger rensning av kanaler tillsammans med OVK varannan gång.

OVK - besiktningar tenderar att föra med sig åtgärds punkter, vissa tillhörande fastighetsägaren, vissa tillhörande bostadsrättsinnehavaren. Ofta är anmärkningar relaterade till brister uppkomna i lägenheten i samband med att innehavaren har renoverat, vilket medfört en oförutsedd förändring i ventilationen. Klar information till medlemmar vad som gäller brukar underlätta.

El, elkraftsystem

Fastighetens elsystem, ledningar och centraler, har en livslängd på ca 50 år. Föreningens el-installationer är från 2013.

Ett framtida byte av stigarledningar bör samordnas med stambyte, då både medför större ingrepp i fastigheten och kräver tillträde till samtliga lägenheter.

Tak och takdetaljer

Yttertak är lagt med plåt. Plåten har livslängd på ca 50 år. Samband med takomläggning ska även tak avvattning bytas. Plåten är i dagsläget fabrikslackad och färgskiktet har en bra vidhäftning. I planen ligger målningsarbete med 20 års intervaller. Följande målningsintervall kommer att bli tätare, då nytt färgskikt tenderar att släppa tidigare än det fabrikslackade.

Takbryggor/snörasskydd bytts ut samband med takomläggning och ska besiktas vart 10 år i framöver. Rökluckor ska kontrolleras årligen.

Myndighetsåtgärder

Detta är en minneslista, då det inte rör sig om periodiskt underhåll i egentlig mening.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) görs med intervall om 6 år.

Energideklaration är giltig i 10 år.

SBA, Systematiskt brandskyddsarbete, löpande, årligen

Radon ska mätas vart 10 år

Lekplatsutrustning besiktas årligen

Allmänna utrymmen

Teknikutrymmen såsom undercentral och el-rum renoveras lämpligen i samband med byte av installationer.

I fastigheter finns även andra gemensamma utrymmen, barnvagnsrum, cykelrum mm. Generellt tillåts en högre nivå av slitage i dessa utrymmen, dock finns det inte så många rum och därför ligger målning av dessa samtidigt med trapphusmålning. För enklare administration och rimligare pris.

Fastighetens tvättstuga har målade ytskikt och klinkers på golv. En målning av utrymmet är upptaget i planen med 15 års intervaller. Klinkers har lågt underhållsbehov och utöver mekanisk åverkan är slitaget på dessa väldigt låg. Maskinparken byts efter intervall efter produktionsår.

Garage, gård

På gård finns det cykelportar, miljörum och garage.

Underhåll för samtliga är medtagen i planen. Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning med grannförening inom området för grönytor, gångytor, belysning, sop- och cykelrum, lektyr, gårdsbjälklag mm. Samtliga delar är med i underhållsplanen och markerade med text "gemensamt".

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning underhållsplan framgår det att föreningen under periodens 50 år har kostnader på cirka 1 400 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på cirka 224 kr/kvm och år.

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

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

Den årliga avsättningen måste varje år räknas upp med index för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av dessa. Idag är ligger det på ca 2-3 %.

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

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

Äklys Reimann

SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

1345 Hela fastigheten 2019

T1.1 **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet - gemensamt	1 st	3 000 kr	3 000 kr
----------	--	------	----------	----------

Budgeterad kostnad för år 2019

3 000kr

1345 Hela fastigheten 2020

T1.1 **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet - gemensamt	1 st	3 000 kr	3 000 kr
----------	--	------	----------	----------

Budgeterad kostnad för år 2020

3 000kr

1345 Hela fastigheten 2021

T1.1		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 1 Mark	Trätrall, oljning - gemensamt	15 kvm	150 kr	2 250 kr
● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet - gemensamt	1 st	3 000 kr	3 000 kr
Budgeterad kostnad för år 2021				5 250kr

1345 Hela fastigheten 2022

T1.1 **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet - gemensamt	1 st	3 000 kr	3 000 kr
-----------------	--	------	----------	----------

T2.2 Fasader **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 21 Fasader, utvändigt	Träfasad, UC, målning	32 kvm	400 kr	12 800 kr
------------------------------------	-----------------------	--------	--------	-----------

Budgeterad kostnad för år 2022

15 800kr

1345 Hela fastigheten 2023

T1.1 **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 1 Mark	Utemöbel,behandling - gemensamt	1 st	7 200 kr	7 200 kr
----------	---------------------------------	------	----------	----------

● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet - gemensamt	1 st	3 000 kr	3 000 kr
----------	---	------	----------	----------

T2.1 Yttertak **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 27 Enheter på tak	Taksäkerhet, besiktning av bryggor-stegar-skydd	2 timmar	900 kr	1 800 kr
---------------------	---	----------	--------	----------

Uppskattat tid för besiktning. Priset ligger ca 900:-/t

T4.3 **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 52 Vatten och avlopp	Avloppsstammar, spolning	84 lgh	1 000 kr	84 000 kr
------------------------	--------------------------	--------	----------	-----------

Budgeterad kostnad för år 2023

96 000kr

1345 Hela fastigheten 2024**T1.1** **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet - gemensamt	1 st	3 000 kr	3 000 kr
----------	--	------	----------	----------

T2.2 Fasader **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 21 Fasader, utvändigt	Träfasad,cykelport, soprum, målning - gemensamt	96 kvm	200 kr	19 200 kr
----------------------------	--	--------	--------	-----------

T4.7 **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 57 Ventilation	Ventilation-F-system/ lägenhet, injustering	6178 kvm	6 kr	37 068 kr
------------------	---	----------	------	-----------

● 57 Ventilation	Vent, OVK-besiktning	6178 kvm	4 kr	24 712 kr
------------------	----------------------	----------	------	-----------

● 57 Ventilation	Vent, rensning kanler	6178 kvm	11 kr	67 958 kr
------------------	-----------------------	----------	-------	-----------

Budgeterad kostnad för år 2024**151 938kr**

MARKNADSKONTOR
STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
VÄSTERÅS 021-38 25 00
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 80

KUNDTJÄNST
KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG-FREDAG
KL 07.00-21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR
STOCKHOLM 08-501 150 00
WWW.SBC.SE