

Underhållsplan 2020-2039 för Brf Södervall

Introduktion

Grundprincipen är att ha en långsiktig plan för att undvika att en underhållsskuld byggs upp. Utmaningen är att bygga kapital för att kunna hantera de stora underhållsinsatserna.

Ett "normalt" fastighetsunderhåll beräknas ligga på cirka 100 tusen kronor per år i snitt. Detta motsvarar 10% av det totala årsbeloppet från medlemmarna. Den totala avsättningen till fastighetsunderhåll är 25% per år, varav den överskjutande delen går till amortering av föreningens lån. I pengar innebär det att vi planerar att amortera 165 tusen kronor per år. Denna amortering är helt och hållet tänkt som en avsättning för framtida underhållsbehov för att på så sätt undvika att föreningen bygger upp en underhållsskuld för våra framtida medlemmar. I det långa loppet beräknar vi att vårt genomsnittliga underhållsbehov är 25% av årsbeloppet eftersom vissa år kräver betydligt större underhållsinsatser än ett normalt år och föreningen behöver se till att planera för dessa insatser för att inte långsiktigt driva upp våra lån.

Ett mycket effektivt sätt att minska våra kostnader är att minska på vår energianvändning. Idag går 40% av vår årsavgift till värme och el. Vi arbetar för att driva ner denna kostnad. Under 2020 installerar vi nya termostater i lägenheterna och under 2026 planerar vi att tilläggsisolera taket på fastigheten. Det sistnämnda beräknas minska kostnaden med 60 tusen per år. Dessutom överväger vi installera solpaneler, vilket ytterligare skulle driva ner vår driftskostnader.

Då föreningen har valt att inte lägga ut underhåll på entreprenad, är det viktigt att fortsätta med den stora fastighetsbesiktning som görs vart tredje år. Med hjälp av denna besiktning kommer vi att justera denna plan med avseende på underhållsbehov samt behov av kort och långsiktig finansiering.

En större genomlysning av underhållsbehovet gjordes 2019 efter analys av vår fastighetsbesiktning. Som en följd av detta valde styrelsen att öka årsavgiften med 3% för att på ett bättre täcka in framtida underhållsbehov. Styrelsen bedömde att denna höjning var hanterbar för föreningens medlemmar då avgifterna endast höjs årligen med 1% innan dess. Inga större avgiftshöjningar är planerade utan det bedöms vara tillräckligt att anpassa de framtida avgifterna med 1.5% per år.

Underhållsområden och regelbundna besiktningar

De underhållsområden som är mer kostsamma än andra är det viktigt att hålla koll på för att se till att tillräckligt med avsättning görs. I vårt fall är avsättningen att vi amorterar på våra lån.

Vår avsikt är att planera så att det underhåll som kräver byggnadsställning kan göras samtidigt. Kostnaden för en byggnadsställning beräknas till 200 000 kronor och utgör alltså enbart den en stor kostnad för föreningen. Vi bedömer dock att behovet av byggnadsställning med rätt planering kan ske så att det endast skall behövas vart 20 år. Under 2026 planerar vi ett större underhåll och då kommer vi att behöva byggnadsställning.

De stora underhållsområden som kräver byggnadsställning är:

- Takpappomläggning och övrigt takarbete
- Balkongunderhåll
- Fasadrenovering (fogning)
- Fönsterrenovering

Andra stora underhållsområden är

- Elrenovering
- Belysningsrenovering
- Fjärrvärmepanna

Regelbundna besiktningar

Besiktningar	Föregående åtgärd	Intervall	Kostnad	Kostnad per år
Fastighetsbesiktning	2019	3	15	5
Balkongbesiktning	2020	6	45	7.5
OVK besiktning	2019	6	5	1
Energideklaration	2019	10	8	1
Kall- och varmvattenledning	1981	30	64	2
Totalt				163.5

Mark

Till mark hör miljöhus, cykelparkering, betongplattor och gång samt föreningens grönytor.

Under 2019 byggdes ett nytt miljöhus. Samtidigt byttes betongplattor och nytt cykelställ införskaffades. Grönytorna sköts genom regelbunden trädgårdsservice.

Komponent	Livslängd	Föregående åtgärd	Kostnad	Kostnad per år	Åtgärd
Miljöhus	40 år	2019	400	10	Regelbundet underhåll vid behov.
Gång/plattor	40 år	2019	1	0,5	Regelbundet underhåll vid behov.
Grönytor	-			0	Regelbundet underhåll.
Totalt				10.5	

Fasad och balkong

Till fasad hör tegelfasad, dillfog mellan BRF Södervalls fastighet och grannfastigheten, sockel, fönster och fönsterbleck till lägenheter, källarfönster samt balkongdörrar.

Komponent	Livslängd	Föregående åtgärd	Kostnad	Kostnad per år	Åtgärd
Tegelfasad	40 år	2019	300	10	Omfogning
Dillfog	30 år	1988	12	0	Omfogning
Lägenhetsfönster	40 år	1988	100	2.5	Måla
Fönsterbleck	40 år	1988	65	1.5	Måla
Balkongplatta	50 år	1988	500	10	Renovering
Balkongräcke	50 år	1988	500	10	Byta
Källarfönster	30 år	1988	65	2	Måla
Totalt				36	

Tak

Till taket hör takpapp, hängrännor och stuprör, plåthuvar, takfot och taksäkerhet.

Komponent	Livslängd	Föregående åtgärd	Kostnad	Kostnad per år	Åtgärd
Takpapp	40 år	1988	150	4	Byte
Hängrännor och stuprör	40 år	1997	80	2	Omfogning
Plåthuvar	40 år	1988	3	0	Byte
Takfot	40 år	1988	40	1	Målning
Taksäkerhet	40 år	-	30	1	Komplettering
Takfönster	40 år	2016	175	4	Byte
Totalt				12	

Källare

Till källaren hör tvättstuga med tvättmaskin, torktumlare, belysning, el, elcentraler, fjärrvärmecentral, målning.

Komponent	Livslängd	Föregående åtgärd	Kostnad	Kostnad per år	Åtgärd
Tvättmaskin	20	2008	130	6.5	Byte
Torktumlare	20	2020	70	3.5	Byte
Belysning	20	2020	100	5	Byte
El	50	2020	70	1.5	Byte
Undercentral	70	2001	20	3.5	Byte
Huvudcentral	70	1939	20	0	Byte
Fjärrvärmecentral	25	-	310	12.5	Byte
Målning	20	-	50	0.5	Målning
Totalt				33	

Vind

Till vinden hör el och eventuellt en framtida isolering av undertaket.

Komponent	Livslängd	Föregående åtgärd	Kostnad	Kostnad per år	Åtgärd
El	50	2012	20	0,4	Byte
Belysning	50	2012	50	1	Byte
Totalt				1,4	

Trappuppgångar

Till trappuppgångar hör entrédörrar, källardörrar, belysning, el, målning, koddosa och låssystem.

Komponent	Livslängd	Föregående åtgärd	Kostnad	Kostnad per år	Åtgärd
Entrédörrar	30	2019	80	2.5	Byte
Källardörrar	30	2009	30	1	Byte
Lägenhetsdörrar	40	2009	500	12.5	Byte
Belysning	20	1939	50	2.5	Byte
El	50	1939	20	0.4	Byte
Målning	15	1988	100	6.5	Byte
Låssystem	30	2009	170	5.5	Byte
Totalt				31	

Stammar – El och VVS

Till stammar hör stambyte eller renovering för badrum och kök, el. Byte av elstigare till lägenheter.

Komponent	Livslängd	Föregående åtgärd	Kostnad	Kostnad per år	Åtgärd
Stambyte badrum	50	2003			Byte
Stambyte kök	50	2003			Byte
Underhållsspolning	10	2016	40	4	Spolning
El till lägenheter	50	2001	50	1	Byte
Elmätare lgh	20	2001	150	7.5	Byte
Totalt				12.5	

Planerade åtgärder

År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Underhåll	310	100	100	100	100	80	1600	100	150	100	100
Amort	-45	165	165	165	165	185	-1335	225	175	225	225
Ack amor	-45	120	285	450	615	800	-535	-310	-135	90	315

Under 2026 planerar vi att göra ett större underhåll av balkonger och tak. Vi avser även att göra en takisolering. Denna takisolering beräknas ge oss en kostnadsbesparing på ca 20% av uppvärmningskostnaden, dvs ca 60 tusen kronor i årlig besparing. Med tanke på att investeringen ligger på 200 tusen, så är återbetalning endast drygt 3 år. Föreningens amorteringstakt kan därför gå upp med 60 tusen kronor från och med 2017.

Utöver detta så avser vi att inkludera en solcellsanläggning då vi lägger om taket. Detta för att ytterligare dra ner vår driftskostnad. Kostnad och besparing för detta är dock ännu inte inlagda i kostnadskalkylen ovan.

2020

- Omdragning av el i källare
- Byte av belysning i källare
- Balkongbesiktning
- Byte av termostater till lägenheter
- Byte av torktumlare

Brf Södervall

2021

- Byte av belysning i trapphus

2022

- Fastighetsbesiktning
- Målning av källarfönster

2023

- Besiktning expansionskärl
- Besiktning kall- och varmvattenledningar

2024

- Målning av tvättstuga

2025

- Fastighetsbesiktning

2026

- OVK besiktning
- Byggställning
- Byta takpapp
- Målning takfot
- Taksäkerhet
- Renovering av balkongplatta
- Byte av balkongräcke
- Tilläggsisolering tak
- Eventuell solcellpanelinstallation på tak (ej inräknad i kostnad ovan)

2027

- Besiktning expansionskärl
- Underhållsspolning

2028

- Fastighetsbesiktning
- Byta tvättmaskiner

2029

- Energideklaration

2030

Gjorda renoveringar

- 2020 - Byte av torktumlare
- 2020 - Byte av termostater
- 2020 - Balkongbesiktning
- 2019 - Uppgradering av fast bredbandsanslutning
- 2019 - Nytt miljöhus och förbättring av entrésidans trädgård
- 2019 - Ny energideklaration
- 2019 - Ny OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- 2019 - Byte av entrédörrar
- 2017 - Spackling och målning av torkrum
- 2016 - Byte av samtliga takfönster
- 2016 - Stamspolning
- 2013 - Ny OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- 2012 - Jordad el på vinden med självtändande lampor och fler vägguttag
- 2009 - Byte till säkerhetsdörrar till lägenheter, källare och vind
- 2009 - Byte av låssystem
- 2008 - Byte av tvättmaskiner
- 2008 - Byte av värmepump
- 2007 - Byte av apparatur i torkrummet
- 2003 - Nya avloppsstammar, golvbrunnar och badrum
- 2001 - Ny matarkabel, stigarledningar och jordfelsbrytare till samtliga lägenheter
- 2000 - Fast bredbandsanslutning installerades
- 1997 - Byte av dag- och spillvattenledningar
- 1996 - Kabel-TV installerades
- 1989 - Helrenoverat tvättstuga
- 1988 - Förstärkning av balkongerna, förbättrade tak och fasad samt bytte ut fönstren och balkongfronter.
- 1981 - Nya kall- och varmvattenledningar