



Underhållsplan 2019 - 2048

Förening Brf Göteborgshus nr 23

Byggnadstekniska uppgifter

Organisationnummer 757201-7353

Fastighetsuppgifter

Byggnadsår	1960
Antal Lgh	378
Antal lokaler	0
Tomtyta, kvm	32206
Lägenhetsyta, kvm	29795
Lokalyta, kvm	802
Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Antal huskroppar	7
Fastighetsbeteckning	Guldheden 65:8-14

Grundläggning	- Grundlagt på berg
Stomme	- Betong
Bjälklag	- Betong
Yttertak	- Takpapp
Fasad	- Fibercementskivor och Putsfasad
Fönster	- Aluminiumfönster (2+1glas)
Balkonger	- Betongplatta
Hissar	- Linhiss
Uppvärmning	- Fjärrvärme
Ventilation	- Mekanisk frånluft (F)
Stamledningar spillvatten	- Plast och Gjutjärn
Avfallshantering	- Miljörum i källare

Brf Göteborgshus nr 23

Introduktion

Varsågod, det här är föreningens underhållsplan!

Den ger föreningens styrelse möjlighet:

- Att vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- Att kunna jämnna ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd
- Att känna till det årliga avsättningsbehovet till underhållsfonden
- Att skapa trygghet och en riktig och rättvis självkostnad för de boende över husets livslängd
- Att kunna följa upp och omprioritera åtgärder
- Att kunna höja kreditvärdigheten

Planen är ryggraden i föreningens långsiktiga ekonomiska planering och kombineras med fördel med en flerårsbudget. SBC:s redovisningsekonomer hjälper er gärna med framtagandet av flerårsbudget.

Viktigt att veta om underhållsplanen

- Samtliga belopp anges exklusive moms med undantag för årssammanställningen.
- Samtliga kostnader i underhållsplanen utgår från aktuell prisnivå vid upprättandet av underhållsplanen.
- Alla kostnader inkluderar arbetskostnad och materialkostnad och bygger på erfarenhet och statistik.

Underhållsplanens uppbyggnad

Årssammanställning och nyckeltal

Kostnader per år presenteras i tabellform för de år underhållsplanen avser. Sammanställning visar totalkostnad för underhåll samt kostnad som avser utbyten. Totalkostnad för perioden, årsgenomsnitt och kostnad per kvadratmeter och år anges både exklusive och inklusive moms. Observera att underhållsplanen i övrigt enbart innehåller priser exklusive moms.

Diagram

I diagramform redovisas kostnaderna per år under de år underhållsplanen avser. Staplarna i diagrammet har olika färg beroende på vilken del av byggnaden som underhållskostnaden hänförs till.

Årskostnader per byggnadsdel

I tabell redovisas vilken del av byggnaden som beräknas få underhållskostnad de år som underhållsplanen avser. Varje års underhållsbelopp summeras längst ner i tabellen och allra längst ner finns en information om vilka belopp som avser byte av en komponent.

Håll planen vid liv

Underhållsplanen bör efter upprättande hållas vid liv genom att den kontinuerligt revideras eller uppdateras. Revidering innebär justering av den befintliga planen utifrån styrelsens uppgifter, t. ex. efter att föreningen låtit utföra någon åtgärd enligt underhållsplanen. Kontakta SBC om ni vill få en revidering utförd. Uppdatering innebär en ny besiktning, prissättning och bedömning av utförandeår och bör utföras vart 3-5:e år. Anbud gällande uppdatering lämnas av SBC efter förfrågan.

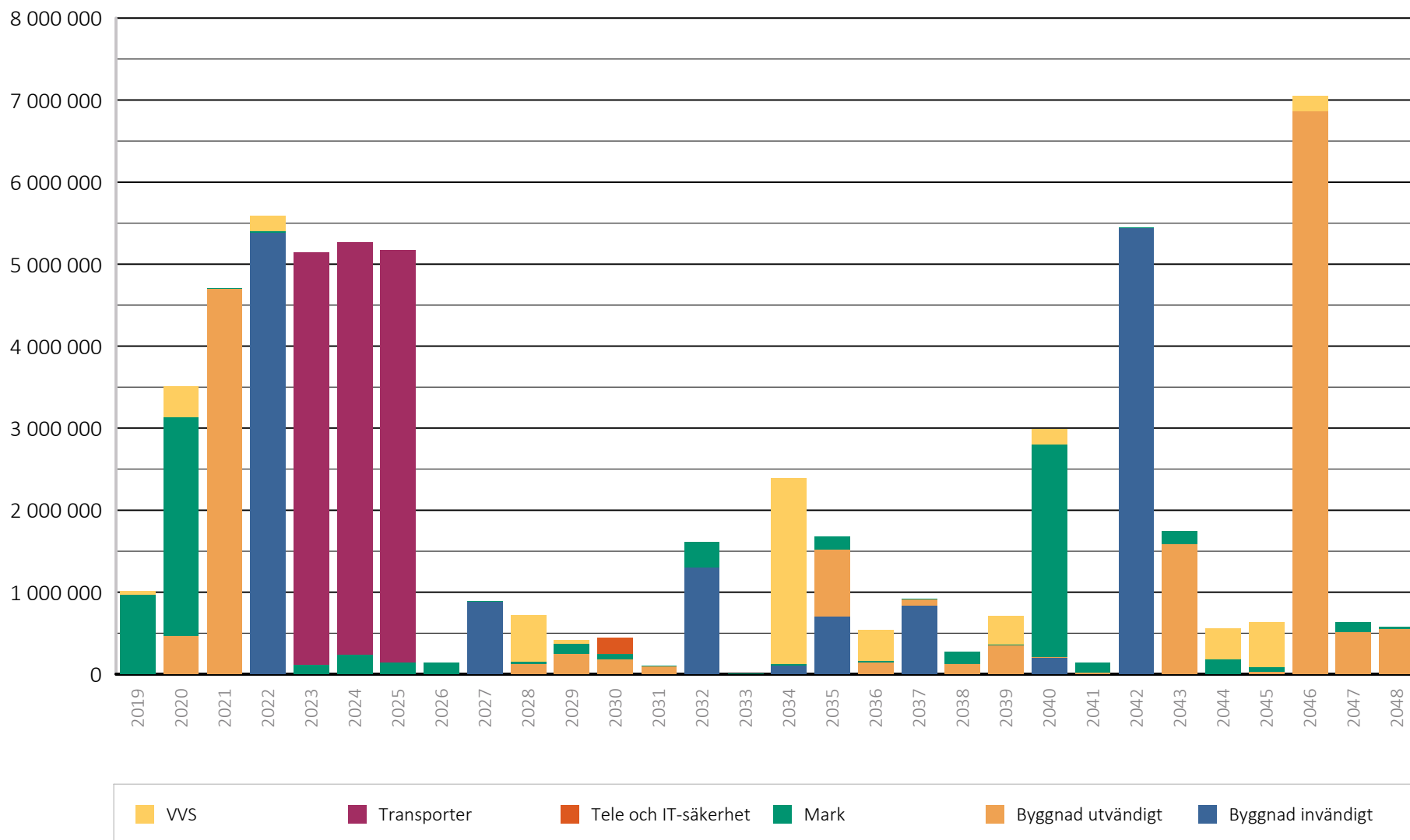
SBC Projektledning

En del av underhållsplanens åtgärder kan behöva genomföras som projekt, till exempel renovering, stambyte, ventilation eller fönstermålning. Projekt som oftast kräver såväl juridiskt kunnande som teknisk kompetens och genomtänkt ekonomi. Hos SBC kan ni som förening få hjälp med allt från beslutsunderlag till upphandling och projektledning. SBC erbjuder projektledningstjänster på konsultbasis, där vi helt enkelt hjälper föreningen att axla sitt beställaransvar. Kontakta SBC med din förfrågan.

Årssammanställning Underhållsplan 30 år

År	Kostnad	Inkl. moms	Varav byte
2 019	1 015 000	1 268 750	960 000
2 020	3 516 450	4 395 563	560 000
2 021	4 707 400	5 884 250	2 532 600
2 022	5 590 000	6 987 500	2 502 900
2 023	5 140 740	6 425 925	5 026 740
2 024	5 270 740	6 588 425	5 250 740
2 025	5 168 940	6 461 175	5 111 740
2 026	144 000	180 000	0
2 027	888 000	1 110 000	878 000
2 028	716 600	895 750	0
2 029	414 000	517 500	84 000
2 030	450 350	562 938	198 900
2 031	104 800	131 000	0
2 032	1 617 000	2 007 250	161 000
2 033	10 000	12 500	0
2 034	2 389 000	2 986 250	111 000
2 035	1 680 700	2 100 875	199 500
2 036	542 000	677 500	0
2 037	924 300	1 155 375	80 000
2 038	273 600	342 000	0
2 039	706 000	882 500	480 000
2 040	2 986 150	3 726 313	200 000
2 041	142 800	178 500	0
2 042	5 444 700	6 805 875	3 380 900
2 043	1 749 760	2 187 200	150 000
2 044	560 000	700 000	0
2 045	627 200	784 000	570 000
2 046	7 056 200	8 820 250	1 792 800
2 047	627 000	783 750	0
2 048	579 600	724 500	160 000
<u>Totalt perioden</u>	<u>61 043 030</u>	<u>76 283 413</u>	
<u>Varav byteskomponenter</u>	<u>30 390 820</u>	<u>37 974 525</u>	
<u>Genomsnitt per år under perioden totalt</u>	<u>2 034 768</u>	<u>2 542 780</u>	
<u>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</u>	<u>67</u>	<u>83</u>	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt det förenklade K2 regelverket			
<u>Total summa byteskomponenter under perioden</u>	<u>30 390 820</u>	<u>37 974 525</u>	
<u>Total summa underhåll under perioden</u>	<u>30 652 210</u>	<u>38 308 888</u>	
<u>Genomsnitt underhåll per år under perioden</u>	<u>1 021 740</u>	<u>1 276 963</u>	
<u>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</u>	<u>33</u>	<u>42</u>	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt huvudregelverket K3			

Kostnader per år (exkl. moms)



Årskostnader per byggnadsdel(2019 - 2028)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms.

Byggnadsdel	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028
Armatur, belysning garagefasad, byte							85			
Asfaltskytor, lagning 5 % av bruttoyta		174								
Avloppsstammar, spolning /lägenhet och lokal		378								378
Balkongräcken, stål, målning										130
Belysningsstolpe och armatur, byte, parkering	960									
Belysningsstolpe, endast armatur, byte						224				
Byte hissar					5 027	5 027	5 027			
Byte, sand, sandlådor		104			104			104		
Dränering i samband med markprojekt		2 052								
Dörrar trä i loftgång, målning			29							
EnergideklARATION	45									
Entréport, renovering/lackning			144							
Golv/trappor, djuprengöring/behandling				834						
Högtryckstvätt Stenbeläggning vid entréer							19			
Lekplats/gungor, byte		200								
Lekutrustning, besiktning av säkerhet	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Lysrörsarmatur med rörelsevakt, trapphus				2 503						

	2 019	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028
OVK-besiktning				189						189
Parkeringsplatser, linjemarkering		33								
Putsfasad, utlagning, infärgning, expeditionsbyggnad		35								
Smidesräcken, skrapning, rostskydd/målning		28								
Ståldörrar till källare mm, byte		360								
Takbrygga galv, montering/byte			621							
Takluckor, byte			54							
Takpapp inkl. plåtningar, byte			1 793							
Takställning, tillägg			1 992							
Taksäkerhet, räcken/skydd, galv, byte			65							
Tegel omfogning 25%, expeditionsbyggnad		60								
Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, , byte									308	
Träd, beskärning		28					28			
Träfönster, expeditionsbus, målning		15								
Trästaket, oljning/målning		30						30		
Tvättmaskin, 5,5-7,5 kg, byte									570	
Utesoffa/bord, målning/oljning		10				10				10
Våningsplan, helmålning				2 054						
Total	1 015	3 516	4 707	5 590	5 141	5 271	5 169	144	888	717

Årskostnader per byggnadsdel(2029 - 2048)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms.

Byggnadsdel	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042	2 043	2 044	2 045	2 046	2 047	2 048
Asfalt, omläggning												1 976								
Avloppsstammar, spolning /lägenhet och lokal								378								378				
Balkongplatta undersida, målning							810													
Balkongräcken, stål, målning										130										130
Belysning, garage mot vägen, byte									80											
Belysning, källargångar, rörelsevakt, byte							200													
Belysningsstolpe, pollare, byte				105																
Belysningsstolpe, stor, byte															150					
Belysning i loftgångar, byte	84																			
Byte centralenhet porttelefon		199																		
Byte, sand, sandlådor	104			104			104			104			104			104			104	
Cykelförråd/källargångar/förråd, enkel målning							510													
Cykelställ, byte				24																
Dörrar trä i loftgång, målning			29										29							
Energideklaration	45										45									
Entréport, renovering/lackning								144												
Fasadställning, tillägg, puts																		450		

	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042	2 043	2 044	2 045	2 046	2 047	2 048
Fasadtvätt															1 590					
Fjärrvärmeundercentral sekundärsida											300									
Frånluftsfläkt, tak, byte																	540			
Golv/trappor, djuprengöring/ behandling									834											
Hängränna, galv/lack, byte																				160
Högtryckstvätt Stenbeläggning vid entréer							19										19			
Lekplats/gungor, byte												200								
Lekutrustning, besiktning av säkerhet	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Lokal/rum/bastu renovering av (tak-vägg-snicker)												200								
Lysrörsarmatur med rörelsevakt, trapphus														2 503						
Lysrörsarmatur, för fuktiga utr. (kapslad), byte				56																
Mangel, golvplacerad kallmangel, byte						111														
Målning, betongpelare, loftgångar			66															66		
Målning, puts, balkong																			513	
Naturstenplattor, omläggning												300								
Nummerbelysning vid entréer, byte																	30			
OVK-besiktning						189						189						189		
Parkeringsplatser, linjemarkering		33										33								

	2 029	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042	2 043	2 044	2 045	2 046	2 047	2 048
Putsfasad, utlagning och infärgning																		2 556		
Radiatorventil och termostatventil, byte/injustering av värmesystem						2 079														
Smidesräcken, skrapning, rostskydd/målning				28												28				
Stuprör galv/lack, byte																				270
Takpapp inkl. plåtningar, byte																		1 793		
Takplåt, bandtäckt, hel målning, expeditionshus		166																		
Takställning, tillägg																		1 992		
Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, , byte														308						
Trappa av betong, lagning/fogning												26								
Träd, beskärning		28					28					28					28			
Träfönster, expeditionshus, målning		15										15								
Träfönster, källare, målning	171										171									
Trästaket, oljning/målning				30						30							30			
Tvättmaskin, 5,5-7,5 kg, byte														570						
Tvättstuga, torkrum, renovering/målning				1 250																
Utesoffa/bord, målning/oljning				10				10				10					10			10
Vandalsäker armatur, byte											180									
Våningsplan, helmålning														2 054						
Total	414	450	105	1 617	10	2 389	1 681	542	924	274	706	2 986	143	5 445	1 750	560	627	7 056	627	580



kundtjänst@sbc.se
0771-722 722
www.sbc.se

Utlåtande

Riksbyggen bostadsrättsförening Göteborgshus nr 23 är en av Göteborgs större bostadsrättsföreningar och upplåter 378 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Guldheden 65:8-14. Fastigheterna bebyggdes 1960 och har idag sex flerfamiljshus och en expeditiionsbyggnad.

Mellan 2016-2019 genomfördes omfattande fasadrenoveringar på samtliga hus utom expeditiionsbyggnaden. Byggnaderna tilläggsisolerades, fasadskivor byttes och putsen på trapphus och sockel renoverades eller ersattes med ny puts.

Fasader, fönster, balkonger

Fasaderna är till stor del klädda med släta och sinusformade fibercementskivor från 2016-2019. Gavelsidorna är klädda i släta fibercementskivor. Trapphus och sockel har putsfasad som även den är i nyskick. Fibercementskivor har en mycket lång beräknad livslängd troligtvis över 50 år. Enligt tillverkaren är materialet underhållsfritt men en tvätt av hela fasaden läggs med i planen år 2043.

Putsfasaden på byggnadernas trapphus underhålls genom tvätt, lagning och målning vilket sker enligt plan år 2046 det samma gäller byggnadernas sockel. Troligtvis kommer inga större sprickor att bildas med tanke på husets ålder och grundkonstruktion. En förutsättning är att takavvattningen fungerar tillfredsställande så att inte putsen utsätts för väta vilket i förlängningen kan leda till frostsprängningar. Loftgångarnas fasader är av tegel. Eftersom tegelfasaden i sin helhet är under tak och i dagsläget i gott skick kommer inte något underhåll att behövas inom överskådlig tid.

Föreningens expeditiionsbyggnad har tegelfasad. Skicket på fasaden mot norr är bristfällig där fogbruk saknas på flera ställen. Övriga fasader är okulärt i bra skick men åtgärd läggs in på hela expeditionens fasad 2020. För tegelmurar gäller att fogbruk med tiden försämras varvid det inte längre skyddar inneslutet stål som överbryggar fönsteröppningar, eller klamrar för infästning i muren. Hållfasthet försämras också med tiden varför man med varierande intervall får fräsa ur fogar och ersätta dem. Expeditiionsbyggnadens sockel är putsad och här förekommer en del sprickor och putssläpp varför en åtgärd är planerad till år 2020. Även undertaket och fönster på norrsidan av byggnaden bör målas 2020.

Under fasadrenoveringen byttes merparten av fönsterna till nya 3-glas aluminiumfönster med undantag från trapphusen där bågar och karm är i PVC. Både aluminium och PVC fönster har en lång livslängd på drygt 50 år. Mindre justeringar kan dock bli aktuella för att uppnå en tillfredsställande funktion över tid. I källarplanen har några originalfönster i trä sparats och målats under renoveringen. Beroende på fönstrens utsatthet kräver dom ett underhållsintervall med målning vart 8-12 år. Vår rekommendation är att dessa ersätts med modernare fönster, dels för att slippa återkommande underhåll men också för att uppnå dagens energiprestanda.

Balkongerna är i betong med fronter i sinusformad fibercementskiva och totalrenoverades 2016-2019. Balkongernas skyddade läge gör att endast målning undersida och målning av balkongräcken ligger med i planen.

Entreer, trapphus och hissar

Varje hus har tre entréer med partier i lackat trä, entrépartierna är i gott skick och sitter väl skyddade under loftgångarnas tak. Dörrarna till lägenheterna på loftgångarna är målade och är snart i behov av underhåll. Enligt stadgar är lägenhetsdörren medlemmens ansvar men i samråd med styrelsen ligger underhåll av ytterdörr med i planen för att få ett enhetligt yttre. För att bibehålla skicket på entrépartierna läggs lackning och mindre renovering in vart tionde år, målning av dörrar faller in i samma intervall.

Nuvarande porttelefon är installerad mellan 2005-2006 och har en beräknad teknisk livslängd på 20 år. Den byts i sin helhet 2029 enligt underhållsplanen.

Entréplan, våningsplan och trapphus har golv i cementmosaik (Terazzo). Vi bedömer att en djuprengöring är lämplig att utföra vart 15e år för att uppnå en motståndskraftig yta.

Väggarna och tak målas vart 20e år och planeras in 2022 i samband med golvbehandlingen. Intervallet styrs av föreningens ambitioner.

Totalt har föreningen 18 linhissar som planeras att bytas ut i sin helhet mellan 2023-2025. Planen rekommenderar en beredskap för helt byte av hiss vid 35 år. Till detta kommer de kostnader som även ligger inom löpande serviceavtal.

Värmeanläggning

Byggnaden värms med vattendistribuerad fjärrvärme. I Göteborg ägs undercentralens apparatur till sin primärsida (till och med värmeväxlare) av värmeleverantören Göteborg Energi. Sekundärsidan därefter ägs av brf. Detta omfattar vanligen pumpar för värme- och varmvatten, tryckkärl, förekommande ventiler etc samt distributionssystem med ledningar och radiatorer. Styrenhet (DUC) ägs av föreningen. Föreningen har en undercentral som via kulvertar förser samtliga byggnader med värme och varmvatten. Kulvertarna byttes 2008-2009 varför inga åtgärder för dessa planeras inom planen.

För undercentralens apparatur gäller varierande livslängder och löpande byten vid behov. Kostnad för perioden läggs som en samlad kostnad vid ett snittintervall på 25 år.

Ledningar för värme samt radiatorer (distributionssystem) har vanligen lång livslängd, ca 80 år eller mera vid sunda system. Detta kan förkortas vid läckage och återkommande påfyllningar av vatten. Ca 2 ggr/år är normalt, annars får man söka orsak.

Radiatorventiler byts med ca 20 års intervall, termostadvred något mindre, 10-15 år. Byten läggs in som samlade åtgärder vid snittintervall varvid man får fördelen av att kunna injustera hela systemet för bästa effekt. Även löpande byte kan göras.

Vatten/avloppssystem

Byggnadens ledningar för spillvatten är gjutjärn och plast från 2001-2002. Normal avskrivningstid för spillvatten stammar är ca 50-60 år.

Föreningen kommer vid tidpunkt för framtida åtgärd för stammar att ha ett flertal alternativ i starkt varierande kostnadsläge. För att inte felbelasta framtida uppdateringar i planen bör föreningen genom undersökning anta en strategi för åtgärd på VA-stammar. I nuläget läggs ingen åtgärd in för stammarna då stammarna antas hålla över denna plan. Väljer föreningen relining ligger nyckeltalen på ca 30.000kr per lägenhet kontra stambyte inkl. byte ytskikt i badrum räknar man på ca 160.000kr per lägenhet.

År 2014 relinades bottenledningarna.

För att underhålla avlopp och stammar läggs underhållsspolning in i planen. Då spolas alla avlopp samt filmas för att få en uppfattning om rörens skick.

Ledningar för vatten (tappvatten) har vanligen längre livslängd och är mindre komplicerade att byta, de påverkar dock tätskikten i badrum på samma sätt som ett stambyte.

Ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft (F) med 18 centralfläktar på tak, monterade 2015. Livslängd på fläktar varierar mycket, här antas 25 år. I kostnaden ingår styrning som kan vara separat eller integrerad i fläkten. OVK-kontroll av Frånluft ska ske vart 6e år.

För ventilationskanaler antas rensning som löpande åtgärd efter indikation i OVK (obligatorisk ventilationskontroll).

Expeditionsbyggnaden har mekanisk till och frånluftsventilation (FT) och således ett tätare OVK-intervall vart 3e år.

El, elkraftsystem

Fastighetens elsystem är troligen sedan husen byggdes 1960. Ingen förväntad åtgärd inom planen. Elsystem bör bytas i samband med stambyte eller annan stor åtgärd.

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

Tak, takdetaljer och vind

Föreningens sex byggnader har pulpettak med papp som tätskiktsmatta från senare delen av 90-talet. Takpapp har en beräknad teknisk livslängd på 25 år och det börjar bli hög tid för en underhållsåtgärd.

Det vanliga förfarandet är att ny papp appliceras på det tidigare lagret. Det förutsätter att undertaket i det här fallet råsponen är i ett sådant skick att det kan ligga kvar och inte behöver bytas. När underhållet utförs rekommenderas att genomföringar, takluckor, taksäkerhet och övriga plåtdetaljer ersätts med nya. Hängrännor och stuprör byttes vid fasadrenoveringen 2016-2019.

Expeditionsbyggnadens tak är av plåt i bandtäckning och är i gott skick. Målning läggs in år 2030 då målning samtidigt utförs på övriga plåtdetaljer på taket.

Mark, grund, utemiljö

Byggnaderna står i sin helhet på berg, således förekommer inga sättningsskador. Föreningen har haft problem med inträngande vatten i huvudsak runt kulvertarna. Hus E dränerades enligt uppgift 2003-2004. Under 2019 har D-husets västfasad dränerats. I samband med markprojektet som är planerat till 2020 kommer ett omfattande dräneringsarbete utföras på resterande hus som har behov av dränering. Observera att inga ekonomiska medel är avsatta till markprojektet utan endast för dräneringen 2020.

Markytorna är till stor del i asfalt och hårdgjorda ytor med marksten. Generellt är skicket gott med undantag från sprickbildningar och ojämnheter. Föreningens träd börjar bli stora och rötterna tränger upp i asfalten på flera ställen. I samband med markarbetet läggs en kostnad in för att laga en del av asfalten 2020. På fastigheten Guldheden 65:8 har föreningen parkeringsplatser, här pågår utbyte av belysningen som ligger med i underhållsplanen. Kommande åtgärder är asfaltsomläggning och linjemarkering.

Utrymmena mellan husen utgör naturliga gårdar med lekplatser, gräsmattor, träd och planteringar. Allt som allt ger det ett lummigt och trevligt inslag. För lekplatser föreligger årlig besiktning och sandbyte vart tredje år. Föreningen bör ta ett samlat grepp om planteringar och träd. Det är att föredra att ha en långsiktig strategi för hur träd och buskar ska beskåras genom åren. Stora träd ger ett levande inslag i utemiljön men deras rötter kan bidra till skador i hårda ytor och i värsta fall skada byggnadens grund och dränering.

Allmänna utrymmen

Samtliga byggnader har generösa gemensamma utrymmen på byggnadernas källarplan. Källarplanerna inrymmer Skyddsrum, tvättstugor, hobbyrum, cykelrum, barvagnsrum, bastu, lägenhetsförråd och återvinningsrum.

Tvättstugorna är generellt i gott skick med väggar i kakel och golv i klinkers. Maskinparken är i varierat skick och maskinerna byts löpande när reparation inte längre är ekonomisk försvarbar. En samlad kostnad för utbyte av tvättmaskiner och torktumlare läggs in 2027. I underhållsplanen läggs endast sex manglar med då trenden är att allt färre nyttjar möjligheten att mangla, åtgärden läggs samlad till år 2034 men byte sker vid behov. I expeditionsbyggnaden finns en tvättstuga som tillåter tvättning dygnet runt.

Cykelförråd, källargångar, lägenhetsförråd, dörrar med mera målas enligt plan år 2035 förslagsvis byts även belysningsarmaturer i samband med målningen.

Ståldörrarna till källarvåningarna är överlag i ett dåligt skick och byts i sin helhet 2020. Miljörummen inryms i källarvåningen och är i bra skick.

Husens vindar är delvis inredda, ny belysning har monterats under pågående renovering 2016-2019.

Myndighetsåtgärder

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

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) görs med intervall 6 år.

Energideklaration är giltig i 10 år.

Besiktning av tryckkärl skall göras vid >1000 barliter, annars egenkontroll.

Systematiskt brandskyddsarbete samt brandskyddskontroll av eldstäder: se brandskyddsdokumentation.

Lekredskap årligen av certifierad besiktningsman.

Motordrivna portar (garage etc): 2 år eller enligt skylt.

Observera att även andra kontroller kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på ca 2 500 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 83 kr/m² och år. Årskostnaderna ligger under median (median är ca 90, högt kostnadsläge ca 220) i statistik över kostnader för periodiskt underhåll.

Erfarenhetsmässigt kan sägas att snittkostnad för bostadsrättsföreningar i den aktuella regionen är ca 150 kr/ m² och år inklusive moms. Kostnaden är alltså låg.

Den låga kostnaden är till stor del tack vare den omfattande fasad och fönsterrenovering som har utförts mellan 2016-2019. De smarta materialvalen i såväl fasadmaterial som fönster bidrar starkt till den låga kostnaden.

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.

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.

SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Tobias Hoffner & Peter Johansson

Hela fastigheten 2019

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

● 63 EI	Belysningsstolpe och armatur, byte, parkering	16 st	60 000 kr	960 000 kr
----------------	---	-------	-----------	------------

● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet	2 st	5 000 kr	10 000 kr
-----------------	---------------------------------------	------	----------	-----------

T4.6 **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

●	Energideklaration	3 st	15 000 kr	45 000 kr
---	-------------------	------	-----------	-----------

Budgeterad kostnad för år 2019

1 015 000kr

Hela fastigheten 2020

T1.1		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 1 Mark	Dränering i samband med markprojekt	684 m	3 000 kr	2 052 000 kr
● 1 Mark	Trästaket, oljning/målning	150 meter	200 kr	30 000 kr
● 1 Mark	Parkeringsplatser, linjemarkering	219 st	150 kr	32 850 kr
● 1 Mark	Utesoffa/bord, målning/oljning	20 st	500 kr	10 000 kr
● 1 Mark	Lekplats/gungor, byte	2 st	100 000 kr	200 000 kr
● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet	2 st	5 000 kr	10 000 kr
● 1 Mark	Träd, beskärning	20 st	1 400 kr	28 000 kr
● 22 Fasader, utvändigt	Smidesräckan, skrapning, rostskydd/målning	140 meter	200 kr	28 000 kr
● 1 Mark	Byte, sand, sandlådor	400 kvm	260 kr	104 000 kr
● 1 Mark	Asfaltsytor, lagning 5 % av bruttoytan	5600 kvm	31 kr	173 600 kr
T2.2 Fasader		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 21 Fasader, utvändigt	Tegel omfogning 25%, expeditiionsbyggnad	200 kvm	300 kr	60 000 kr
● 21 Fasader, utvändigt	Putsfasad, utlagning, infärgning, expeditiionsbyggnad	70 kvm	500 kr	35 000 kr
T2.23 Fönster, fönsterdörrar		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)

Hela fastigheten 2020

T2.23 Fönster, fönsterdörrar Antal á-pris Budgeterad kostnad (exkl. moms)

● 24 Fönster, utvändigt	Träfönster, expeditiionshus, målning	5 st	3 000 kr	15 000 kr
-------------------------	--------------------------------------	------	----------	-----------

T2.24 Entré, portar Antal á-pris Budgeterad kostnad (exkl. moms)

● 25 Dörrar/Portar, Utvändigt	Ståldörrar till källare mm, byte	40 st	9 000 kr	360 000 kr
-------------------------------	----------------------------------	-------	----------	------------

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

● 52 Vatten och avlopp	Avloppsstammar, spolning /lägenhet och lokal	378 st	1 000 kr	378 000 kr
------------------------	--	--------	----------	------------

Budgeterad kostnad för år 2020

3 516 450kr

Hela fastigheten 2021

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

● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet	2 st	5 000 kr	10 000 kr
----------	---------------------------------------	------	----------	-----------

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

● 26 Tak, utvändigt	Takpapp inkl. plåtningar, byte	3984 kvm	450 kr	1 792 800 kr
---------------------	--------------------------------	----------	--------	--------------

● 26 Tak, utvändigt	Takluckor, byte	18 st	3 000 kr	54 000 kr
---------------------	-----------------	-------	----------	-----------

● 27 Enheter på tak	Takbrygga galv, montering/byte	414 meter	1 500 kr	621 000 kr
---------------------	--------------------------------	-----------	----------	------------

● 27 Enheter på tak	Taksäkerhet, räcken/skydd, galv, byte	54 meter	1 200 kr	64 800 kr
---------------------	---------------------------------------	----------	----------	-----------

● 22 Fasadkomplettering	Takställning, tillägg	3984 kvm	500 kr	1 992 000 kr
-------------------------	-----------------------	----------	--------	--------------

T2.24 Entré, portar Antal á-pris Budgeterad kostnad (exkl. moms)

● 25 Dörrar/Portar, Utvändigt	Entréport, renovering/lackning	18 st	8 000 kr	144 000 kr
-------------------------------	--------------------------------	-------	----------	------------

● 25 Dörrar/Portar, Utvändigt	Dörrar trä i loftgång, målning	48 st	600 kr	28 800 kr
-------------------------------	--------------------------------	-------	--------	-----------

Budgeterad kostnad för år 2021

4 707 400kr

Hela fastigheten 2022

T3.212		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 30 Invändigt sammansatt	Golv/trappor, djuprengöring/behandling	2781 kvm	300 kr	834 300 kr
● 30 Invändigt sammansatt	Våningsplan, helmålning	1467 kvm	1 400 kr	2 053 800 kr
● 63 EI	Lysrörsarmatur med rörelsevakt, trapphus	2781 kvm	900 kr	2 502 900 kr
T1.1		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet	2 st	5 000 kr	10 000 kr
T4.7		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 57 Ventilation	OVK-besiktning	378 lgh	500 kr	189 000 kr
Budgeterad kostnad för år 2022				5 590 000kr

Hela fastigheten 2023

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

● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet	2 st	5 000 kr	10 000 kr
----------	---------------------------------------	------	----------	-----------

● 1 Mark	Byte, sand, sandlådor	400 kvm	260 kr	104 000 kr
----------	-----------------------	---------	--------	------------

T7.21 Linhiss **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● 71 Hissar	Byte hissar	6 st	837 790 kr	5 026 740 kr
-------------	-------------	------	------------	--------------

Budgeterad kostnad för år 2023

5 140 740kr

Hela fastigheten 2024

T1.1		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 1 Mark	Utesoffa/bord, målning/oljning	20 st	500 kr	10 000 kr
● 1 Mark	Lekutrustning, besiktning av säkerhet	2 st	5 000 kr	10 000 kr
● 63 Ei	Belysningsstolpe, endast armatur, byte	56 st	4 000 kr	224 000 kr
T7.21 Linhiss		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 71 Hissar	Byte hissar	6 st	837 790 kr	5 026 740 kr

Budgeterad kostnad för år 2024

5 270 740kr

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