

Brf. Sången / Brf. Visan, Göteborg

Underhållsplan 2015-2044



## Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter.....	3
Introduktion .....	4
Underhållsplanens uppbyggnad.....	4
Vad är en underhållsplan? .....	5
Uppdragets omfattning.....	6
Arbetsätt.....	6
Besiktningens utlåtande/detaljinventering.....	7
Övergripande fastighetsbeskrivning .....	7
Tidigare utförda mer omfattande åtgärder.....	7
Möjliga saneringsåtgärder: .....	7
Utlåtande .....	8
Grundläggning, markanläggning, sophantering .....	8
Garage samt källare med förråd, undercentraler, m.m.....	8
Fasader, fönster och balkonger.....	8
Entréer, trapphus och hissar .....	9
Värmeanläggning .....	10
Vatten/avloppssystem.....	10
Ventilation.....	10
El, elkraftssystem, teletekniska system.....	11
Tak, takdetaljer .....	11
Myndighetsbesiktningar .....	11
Slutkommentar.....	12

## 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

<b>Avseende Brf</b>	<b>Sången / Visan</b>
Adress	Astris Gata 90 mfl. Göteborg
Kund nr	2138
Org. Nr	769622-0537
Upprättad datum	2014-09-03
<b>Fastighetsuppgifter:</b>	
Fastighetsbeteckning	Sannegården 77:1
Byggnadsår	2011/2012
Ombyggnadsår	-
Byggnadstyp	Flerbostadshus slutet kvarter
Antal huskroppar	1
Antal våningar	4
Antal lägenheter	56+70 (Visan 56, Sången 70)
Antal lokaler	0
Garage	Under gårdsbjälklaget
Tomtyta	Ingen uppgift
Lägenhetsyta	Sången 4081 / Visan 3450
Lokalyta	-
Yta A-temp	-
<b>Byggnadstekniska uppgifter</b>	
Mark/undergrund	Fyllnadsmassor/sprängsten
Grundläggning	Platta på mark.
Dränering	Ingen uppgift
Stomme	Betong med utfackning
Bjälklag	Betong
Yttertak	Flack takstol, råspont och papp.
Vind	Krypvind
Fasad	Puts
Fönster	3-glas, trä+aluminium
Balkonger	Fribärande betong
Hiss	Linhissar
Uppvärmning	Fjärrvärme med återvinning på frånluft., FTX
Ventilation	Mekanisk frånluft, FX
Värmeåtervinning	FX
Vattenledningar	Koppar
Avloppsledningar	PVC/järn
Elsystem	Trefas
Kabel-TV	Abonneras
Bredband/internet	Abonneras
Avfallshantering	Sopsug i samfällighet
<b>Upprättad av</b>	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB Dan Andersson Projektledare Teknik Tel. 031-745 46 73 Pehter.hill@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 man 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 uppdateringsvårigheter.

## 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 förutsägbar 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 jämnna 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: komihåg-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.

## Arbetsätt

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

Fastigheten består av en kringbyggd gård med byggnad som delas av två bostadsrättsföreningar. Fastigheten är bygg 2011/2012. Då dessa föreningar planerar gemensamma underhållsåtgärder omfattas bägge dessa föreningar av samma underhållsplan.

## Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

Garantiåtgärder.

## Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	-
Asbest	-
PCB	-
Bly	-
Biologiska	-

## Utlåtande

### Grundläggning, markanläggning, sophantering

Byggnaden är grundlagd med betongplatta, sannolikt på sprängsten. Inga synliga eller kända sprickor i fastigheten kan noteras.

Markanläggningarna är i gårdsmiljö med lekplats (2 redskap) och cykelställ, asfalterade ytor och gräsmattor. Här finns även bänkar, belysning, brunnar och en gemensam grill. Utanför fastigheten finns vissa rabatter med buskar samt kantsten och betongstöd. För denna del löpande skötsel och reparation.

På grund av regelverk brukar renovering/byte av lekredskap ske med intervall ca 8-15 år.

En stor del av gårdsmiljön är byggt på ett gårdsbjälklag av betong med tätskikt. När det blir aktuellt att återtäta detta bjälklag kommer hela den delen av gården att behövas göras om. Normalt brukar det vara rimligt att förvänta sig en livslängd på omkring 30-40 år på tätskikt varefter taket kan läcka salt/kalkhaltigt vatten som kan skada bilarna. Vi väljer att ta in denna åtgärd i plan även om den kan infalla bortanför plangränsen.

I samband med att man åtgärdar tätskikt bör man passa på att säkerställa eventuell dränering, brunnar, samt att anslutningar från stuprör till dagvatten har fullgod funktion.

2022/2032/2042 Byte/renovering lekredskap	ca 25 000kr
2044 Renovering av tätskikt/gård på gårdsbjälklaget	ca 3 600 000kr

### Garage samt källare med förråd, undercentraler, m.m.

Garage under gårdsbjälklag, målade väggar, golv omålad betong. Linjemarkering med intervall ca 10 år.

För målade väggar odyl. I garage som utsätts för påkörning och annan smutsning antas enkel målning efter ca 30 år.

Port automatisk takskjutport, normal livslängd ca 15-25 år beroende på frekvens öppning. Redovisad kostnad motsvarar även om man byter porten i delar över tid.

Källare finns under fastigheten som tillhör Brf. Visan. Varken golv eller väggar visar tecken på någon fuktproblematik. Normalt tillåter man tämligen långa underhållsintervall i dessa utrymmen.

2022/2032/2042 Linjemarkering	ca 16 000kr
2027/2042 Byte garageport	ca 80 000kr
2043 Målning garage och allmänna utrymmen i källare	ca 50 000kr

### Fasader, fönster och balkonger

Delar av huset har en variant av enstegstätade putsfasader. Detta innebär att konstruktionen bygger på det yttersta skiktets täthet, dvs putsen och eventuellt underliggande isoleringsskiva. Fukt som ändå letar sig in kan inte, eller har svårare att ventileras bort och kan ackumuleras i väggen med de risker detta medför.



Utvecklingen av frågan med enstegstätade fasader pekar mot att det kommer att bli nödvändigt att på sikt byta dessa mot ventilerade fasadtyper. Vissa konstruktionsmässiga undantag kan finnas, exempelvis då ytskiktet är en mineralisk tjockputs med fuktbuffrande egenskaper. Inte heller denna konstruktion är dock riskfri.

En åtgärd av denna typ är inte att hänföra till periodiskt underhåll utan ses till en början som garantiåtgärd eller investering.

En enstegstätad fasad måste tvättas utan högtryck och ingen tvättning läggs därför i plan i nuläget, mjuk tvätt kan ske vid annan fasadåtgärd med ställning.

Med utgångspunkt i den befintliga fasadtypen krävs tätare översyn, varje eller vartannat år då man kontrollerar vissa av sakkunnig expert definierade kontrollpunkter.

Byggnaden har träfönster med aluminiumutsida och de fönster som synats var i gott skick. Dessa fönster har troligtvis en livslängd om ca 40-60 år beroende på energialternativ, tillgång på reservdelar osv.

Balkongerna uppvisar idag inga skador, ofta efterfrågas en målning av undersida på estetisk grund efter några decennier. För fronter i aluminium förväntas ingen åtgärd inom planen.

Samtliga fönster och dörrar ska varje år ses över, smörjas och eventuellt justeras i gångjärn och liknande.

Översyn av fasad

löpande

2040 Målning balkongplatta undersida ca 80 st

ca 280 000kr

### **Entréer, trapphus och hissar**

Fastighetens entrépartier i aluminium är i bra skick. Dörrstängare är upptagna i plan för att få med summan, men byts i verkligheten efterhand då de slits ut. Porttelefonen har en normal teknisk livslängd om ca 20 år. Dörrar till garage och källare är av stål, ingen förväntad åtgärd, målas inom målning av källare.

Hissar 11 st linhissar, normalt beräknas ca 30-35 års livslängd för hissinstallation. Då detta innebär strax bortanför planperioden tas nyinvesteringskostnaden med i planen och täcker under perioden förekommande planerat underhåll, ej service.

Trapphus renoveras avseende målning normalt med ca 25 års intervall i skyddade fastigheter med hiss.

Rökgasfönster i trapphus byts normalt med intervall ca 20-25 år. Funktionstest årligen.

I dagsläget har brf 1 låssystem och huvudnyckel till lägenheter. Låssystem kan bytas i delar under relativt lång tid med så småningom krävs helt byte av låspaketet. Detta kan sammanfalla med byte av dörrar, här antas dock enbart byte av lås. Ofta frångår brf detta ägande, med vilket det finns för- och nackdelar.

Dörrstängare utan motor, byts löpande, samlad kostnad redovisas med 10-årsintervall.

I trapphus finns linoleumgolv, för dessa antas ca 30 års livslängd.

2021/2031/2041 Byte ca 10 dörrstängare

ca 50 000kr

2036 Byte 1 låssystem alla lgh.

ca 315 000kr

2036 Renovering trapphus

ca 800 000kr

2036 Byte rökgasfönster	ca 330 000kr
2041/2042 Byte ca 5-6 hissar	ca 1 750 000kr
2043 Byte linoleumgolv i trapphus	ca 280 000kr

## Värmeanläggning

Byggnaden värms med fjärrvärme samt värmeväxling frånluft/tappvarmvatten och radiatorvatten. I undercentral ägs fjärrvärmens primärsida till och med värmeväxlare av Göteborg Energi.

Övrigt sekundärsida samt FX-system ägs av fastighetsägaren:

Två frånluftsvärmepumpar IVT, förväntad livslängd 10-15 år.

Akkumulatortankar 5 st för tappvarmvatten. Snittlivslängd 25-30 år.

Laddtank för överskott tappvarmvatten till radiatorkretsen. Snittlivslängd 25-30 år.

Dessutom förekommande cirkulationspumpar, ledningssystem, ventiler, övriga tryckkärl. Varierande livslängd ca 6-30 år. Byten sker löpande och kostnad redovisas här i ett normalintervall för nyinvestering undercentral ca 25 år.

För distributionsledning, radiatorer etc ingen förväntad åtgärd inom planen. Radiatorventiler/termostater byts normalt med ca 15 års intervall för optimal effektivitet. Ca 410 ventiler beräknas.

2024/2036 Byte frånluftsvärmepumpar	ca 300 000kr
2027/2043 Byte termostatventiler radiatorer inkl. justering	ca 370 000kr
2034 Samlingskostnad pumpar, ventiler m.m.	ca 120 000kr
2037 Byte ackumulatortankar	ca 150 000kr
2039 Byte laddtank	ca 50 000kr

## Vatten/avloppssystem

De befintliga stammarna är av pvc och vattenledningarna av koppar. Då den teoretiska livslängden för stammar vanligen bedöms till +50 år ligger inte detta med i planen. Ev. förekommande ventiler tillhör lgh eller sköts som löpande åtgärd.

## Ventilation

Ventilationen är ett mekaniskt frånluftssystem med återvinning (FX) på tappvarmvatten och radiatorvatten. Ventilationsaggregat finns i fläktrum 11 st under yttertak. I aggregaten ingående delar som blir aktuella för byte/underhåll underhåll antas ha intervall ca 20-30 år. Byten sker troligen löpande, här samlas kostnaderna till en treårsperiod.

2033/2034/2035 Byte delar ventilationsaggregat	ca 200 000kr
--	--------------

## **El, elkraftssystem, teletekniska system**

Utbyte av enskilda armaturer såsom belysning fasader eller trappuppgången, ligger med i summorna för övrigt underhåll av dessa ytor. Normalt byter man ut föråldrade armaturer i samband med ommålning eller annan renovering. För elutrustning generellt ses ingen periodisk åtgärd inom plan.

Brf äger viss infrastruktur för data/TV/tele i bemärkelsen kabel etc, apparatur abonneras av tjänsteleverantörer. För tele/datatekniska lösningar är prognosen osäker då den tekniska utvecklingen är såpass snabb. Det är möjligt att brf tvingas till byte eller uppgradering av sina delar när förutsättningarna ändras, men hur det sker är svårt att spekulera i. Detta skulle kunna vara investeringar utanför underhållsplanen, här antas ändå att under 30 år en förnyelse av fastighetens utrustning på något sätt görs som kan gå som periodiskt underhåll.

2029 Åtgärd inom telekommunikation etc ca 500 000kr

## **Tak, takdetaljer**

Yttertaket är av polyesterarmerad asfaltduk (takpapp). Den normala livslängden för papptak är ca 15-30 år. Översyn kan göras regelbundet genom elektronisk läcksökning.

Takavvattning med hängrännor/stuprör galvad/lackad plåt samt övrig plåt ses över regelbundet. Målning av plåt detaljer med ca 12-20 års intervall, kan samordnas vid behov med takomläggning. Livslängden på plåt och rännor är ca 30 år, byte görs inom fasad/takåtgärd, för övrigt löpande byte av delar vid behov.

Trappuppgångens rökluckor, se trapphus.

2030 Målning plåt på tak ca 200 000kr

2037 Omläggning takduk ca 1 300 000kr

## **Myndighetsbesiktningar**

OVK (obligatorisk ventilationskontroll), FX, intervall 6 år.

2019/2025/2031/2037/2043 OVK ca 20 000kr

Energideklaration: Giltig i 10 år.

2023/2033/2043 Energideklaration (2 fast.) ca 30 000kr

Tryckkärl: besiktningsplikt vid >1000 barliter, för övrigt egenkontroll.

Systematiskt brandskyddsarbete: löpande, årligen.

Lekplatsbesiktning: årligen, löpande.

Motordrivna portar: Intervall 2 år eller enligt anslag på port.

Observera att även andra besiktningar kan vara nödvändiga.

## Slutkommentar

Underhållsplanen omfattar i skrivande stund två bostadsrättsföreningar i samma byggnad vilka av praktiska skäl delar underhållsarbetet. Vill man separera planen per brf görs detta vid senare tillfälle. Kostnader fördelas förslagsvis per andel enligt area eller dylikt.

Enligt tabell Årssammanställning och nyckeltal framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på ca 605 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 80 kr/m<sup>2</sup> och år inkl. moms. 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 Göteborgstrakten är ca 100-150 kr/ m<sup>2</sup> och år.

Då byggnaderna är nyligen uppförda är underhållskostnaderna de första decennierna relativt låga, men kommer successivt att öka mot ovan angivna snittnivåer. 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.

Årtal i början och slutet av tabeller vilka saknar åtgärd, faller ur tabellen.

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 4-5 %.

Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och går igenom 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

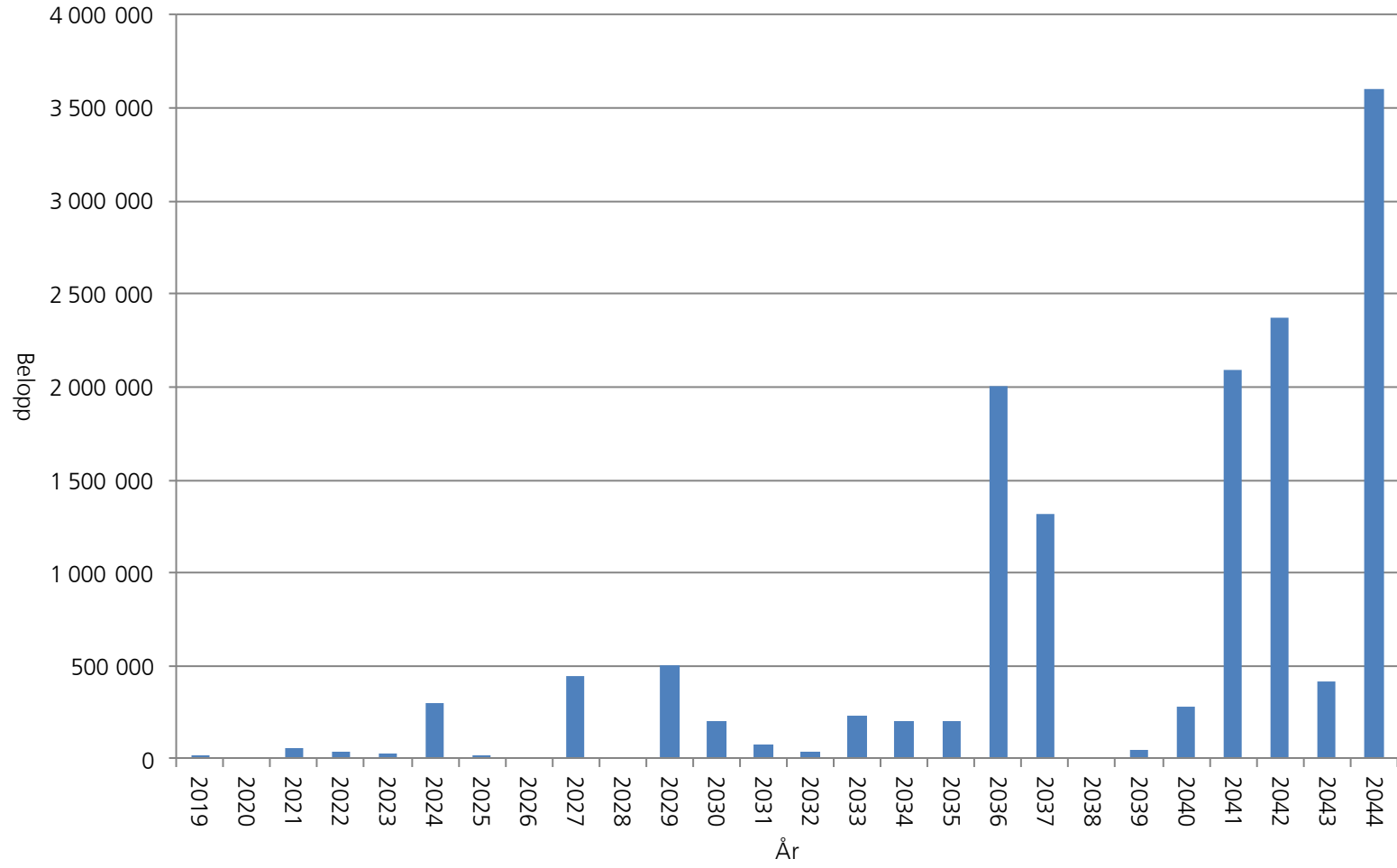
## Brf Sången/brf Visan 30 år

Årssammanställning och nyckeltal

År	Byggdel	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
UNDERHÅLLSPLAN		
2019		20 200
2021		60 000
2022		40 100
2023		30 000
2024		300 000
2025		20 200
2027		449 000
2029		500 000
2030		205 500
2031		80 200
2032		40 100
2033		230 000
2034		200 000
2035		200 000
2036		2 007 000
2037		1 320 200
2039		50 000
2040		280 000
2041		2 090 000
2042		2 370 100
2043		419 200
2044		3 600 000
Totalt för perioden		14 511 800
Genomsnitt per år under perioden		483 727
Underhållskostnad per m <sup>2</sup> bo- och lokalyta och år för perioden		64
Totalt för perioden inkl moms		18 139 750
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		604 658
Underhållskostnad per m <sup>2</sup> bo- och lokalyta och år inkl moms		80



### Kostnader följande år



## Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	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
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt				16 100										16 100										16 100		3 600 000
	Fast utrustning på tomtmark				24 000										24 000										24 000		
	Yttertak, skärmtak od												205 500														
	Balkonger																							280 000			
	Entréer, Dörrar & portar			60 000						80 000				60 000										60 000	80 000		
	Garage m.m.																								150 000		
	Trapphus																		1 107 000					280 000			
	Värmesystem					300 000			369 000										570 000			50 000				369 000	
	Luftbehandlingssystem															200 000	200 000	200 000									
	Tele- och data-kommunikationssystem											500 000															
	Hiss																							1 750 000	2 100 000		
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar	20 200				30 000		20 200						20 200	30 000											50 200	
	Summa	20 200	60 000	40 100	30 000	300 000	20 200	449 000	500 000	205 500	80 200	40 100	230 000	200 000	200 000	2 007 000	1 320 200	50 000	280 000	2 090 000	2 370 100	419 200	3600000				



# Underhållsplan Brf Sängen/brf Visan

## 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
	<b>T1</b>	<b>UTEMILJÖ</b>											
	<b>T1.2</b>	<b>Markbeläggningar</b>											
	<b>T1.21</b>	<b>Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt</b>											
	T1.215	Asfalt linjemarkering p-plats	Målning	46	st	350	16 100		10	2022			
	T1.215	Asfalt linjemarkering p-plats	Målning	46	st	350	16 100		10	2032			
	T1.215	Asfalt linjemarkering p-plats	Målning	46	st	350	16 100		10	2042			
	T1.222	Tätskikt ovan garage+gårdsmiljö	Rivn. och	900	m²	4 000	3 600 000		35	2044			
	<b>T1.3</b>	<b>Fast utrustning på tomtmark</b>											
	T1.323	Lekutrustning - Mellan	Byte	2	st	12 000	24 000		10	2022			
	T1.323	Lekutrustning - Mellan	Byte	2	st	12 000	24 000		10	2032			
	T1.323	Lekutrustning - Mellan	Byte	2	st	12 000	24 000		10	2042			
	<b>T2</b>	<b>BYGGNAD UTVÄNDIGT</b>											
	<b>T2.1</b>	<b>Yttertak, skärmtak od</b>											
		Takbeklädnad - Papp	Omläggning	2600	m²	500	1 300 000		25	2037			
		Vindskivor m.m. - Plåt	Målning	570	m	250	142 500		10	2030			
		Takfönster/Rökgasventilation	Byte	11	st	30 000	330 000		25	2036			
		Huvar/stosar - plåt m.m.	Målning	90	st	700	63 000		10	2030			
	<b>T2.2</b>	<b>Fasader</b>											
	<b>T2.22</b>	<b>Balkonger</b>											
		Helgjuten	Målning balkong	80	st	3 500	280 000		30	2040		Avser målning undersida utan ställning	
	<b>T2.24</b>	<b>Entréer, Dörrar &amp; portar</b>											
		Dörrstängare	Byte	15	st	4 000	60 000		10	2021			
		Dörrstängare	Byte	15	st	4 000	60 000		10	2031			
		Dörrstängare	Byte	15	st	4 000	60 000		10	2041			
		Garage Port	Byte	1	st	80 000	80 000		15	2027			
		Garage Port	Byte	1	st	80 000	80 000		15	2042			

# Underhållsplan Brf Sängen/brf Visan

## 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
<b>T3</b>		<b>BYGGNAD INVÄNDIGT</b>											
<b>T3.2</b>		<b>Gemensamma utrymmen</b>											
		<b>Garage m.m.</b>											
		Tak & vägg garage/källare	Målning	1500	m <sup>2</sup>	100	150 000		30	2042		Avser enkel målning, tex sprutmålning	
		<b>Trapphus</b>											
		Tak och väggar	Målning	44	plan	18 000	792 000		25	2036			
		Golv - linoleum	Renovering/byte	400	m <sup>2</sup>	700	280 000		30	2041			
		Lägenhetsdörr, låssystem	Byte	126	st	2 500	315 000		25	2036		Avser 1 låssystem för huvudnyckel, kista/cylindrar	
<b>T4</b>		<b>VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM</b>											
<b>T4.6</b>		<b>Värmesystem</b>											
		Fjärrvärmecentral	Byte	1	st	120 000	120 000		25	2036		Avser uppsamling av kostnader för apparatur övrigt	
		Frånluftsvärmepump	Byte	2	st	150 000	300 000		12	2024			
		Frånluftsvärmepump	Byte	2	st	150 000	300 000		12	2036			
		Ackumulatortank	Byte	5	st	30 000	150 000		30	2036			
		Laddtank	Byte	1	st	50 000	50 000		30	2039			
		Radiatorventiler	Byte	410	st	900	369 000		15	2027			
		Radiatorventiler	Byte	410	st	900	369 000		15	2043			
<b>T4.7</b>		<b>Luftbehandlingssystem</b>											
		Frånluftsfläkt - FX	Byte	4	st	50 000	200 000		25	2033			
		Frånluftsfläkt - FX	Byte	4	st	50 000	200 000		25	2034			
		Frånluftsfläkt - FX	Byte	4	st	50 000	200 000		25	2035			
<b>T6</b>		<b>TELE- OCH DATASYSTEM</b>											
<b>T6.3</b>		<b>Tele- och data-kommunikationssystem</b>											
		Infrastruktur m.m. telekom	Ombyggnad	1	st	500 000	500 000		15	2029		Avser beredskap för ospec. behov av ombyggnad	

# Underhållsplan Brf Sängen/brf Visan

## 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
	<b>T7</b>	<b>TRANSPORTSYSTEM</b>											
	<b>T7.2</b>	<b>Hiss</b>											
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	5	st	350 000	1 750 000		35	2041		Avser 5-6 hissar	
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	6	st	350 000	2 100 000		35	2042		Avser 5-6 hissar	
	<b>A7.4</b>	<b>Myndighetsbesiktningar / -anmälningar</b>											
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	2	st	15 000	30 000		10	2023			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	2	st	15 000	30 000		10	2033			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	2	st	15 000	30 000		10	2043			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	126	lgh	160	20 200		6	2019			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	126	lgh	160	20 200		6	2025			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	126	lgh	160	20 200		6	2031			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	126	lgh	160	20 200		6	2037			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	126	lgh	160	20 200		6	2043			

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](http://www.sbc.se)**



[www.sbc.se](http://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