

Brf Eklandagatan 23-25, Göteborg

Underhållsplan 2016-2045





## 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: .....	8
Utlåtande .....	9
Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering .....	9
Källare/markvåning med lokaler, förråd, tvättstuga m.m. ....	9
Fasader, fönster och balkonger .....	10
Entréer, trapphus, övriga dörrar .....	10
Värmeanläggning .....	11
Vatten/avloppssystem .....	11
Ventilation .....	12
El, elkraftssystem, telesystem .....	12
Tak, takdetaljer och vind .....	12
Myndighetsbesiktningar .....	13
Slutkommentar .....	14

## 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>Eklandagatan 23-25</b>
Adress	Eklandagatan 23-25, Göteborg
Kund nr	1242
Org. Nr	757200-4716
Upprättad datum	2015-11-03
<b>Fastighetsuppgifter:</b>	
Fastighetsbeteckning	Johanneberg 15:18
Byggnadsår	1934
Ombyggnadsår	-
Byggnadstyp	Flerbostadshus friliggande
Antal huskroppar	1
Antal våningar	6
Antal lägenheter	40
Antal lokaler	4
Garage	-
Tomtyta	-
Lägenhetsyta	1939
Lokalyta	184
Yta A-temp	-
<b>Byggnadstekniska uppgifter</b>	
Mark/undergrund	Berg
Grundläggning	Plintar/murar btg på berg
Dränering	Ingen uppgift
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Takstol trä, råspont, taktegelpannor
Vind	Kallvind
Fasad	Puts samt asbestcementskivor
Fönster	Trä/aluminium 2+1
Balkonger	Betong i fribärande stålram
Hiss	-
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft F
Värmeåtervinning	-
Vattenledningar	2001
Avloppsledningar	2001
Elsystem	1999-2002
TV/bredband/telekom övrigt	Abonneras
Avfallshantering	Kärl i soprum, sopedkast
<b>Upprättad av</b>	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 besiktningensmannen identifierade underhållspunkterna med bedömningar om intervall och kostnad. Punkterna har inbördes ordnats i en logisk besiktningensordning.

### 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: 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.

## 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

Föreningens hus är ett friliggande putsat betonghus i funktionalistisk stil uppfört 1934 i Johanneberg.

## Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

2011	Fönsterbyte Byte bakre entrédörrar trapphus Byte lokalernas fönster och dörrar
2008 ca	Porttelefoner
2006	Takomläggning Fasadrenovering Fönsterrenovering Balkongrenovering
2002	Bredband Byte el i allmänna utrymmen/servis/stigare
2001	Stambyte VA spillvatten/tappvatten + badrum Ytskikt tvättstuga
1999	Byte lägenhetsel
1998	Byte staket Torktumlare/avfuktare torkrum
1997	Varvtalsregulator fläkt Stamventiler
1996	Maskiner tvättstuga
1990	Säkerhetsdörrar lgh
1975	Eternitplattor fasad
1969	Fjärrvärme
1966	Kopparbeslagning burspråk

**Möjliga saneringsåtgärder:**

Radon	Pågående mätning
Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Sannolikt inte
Bly	Vissa äldre rörtätningar
Biologiska	Inga indikationer



## Utlåtande

### Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Huset är grundlagt med betongbalkar på pelare betong till berg. Ingen förväntad åtgärd på grundläggning, skulle anledning visa sig bör man eventuellt påbörja avvägning med grunddubbar för att få kunskap om hur fastigheten rör sig vid påverkan av tunnelbygge västlänken.

Ingen uppgift finns om dränering av fasad, det är baksidan som eventuellt kommer att bli aktuell för dränering. Ingen synbart problematisk vatten/fuktpåverkan noterades i källarvägar.

Vid pannrum (idag cykelförråd) finns ett äldre kolförråd som är en betongkasun vilken sticker ut under gården, i taket finns en öppning vilken inte är tät, betongtakets tätskikt är dessutom sedan länge uttjänt. Korrosion av armering syns i undertaket. På något längre sikt behöver detta åtgärdas, alternativt tas rummet bort. Då det är en mindre yta och ytligt belägen, kan man ta fram och täta betongen med t.ex en svetsad gummimatta samt sätta igen öppningen.

Äldre markdränering ytvatten med ränna i betong samt brunn, fungerar enligt uppgift men bör sannolikt ses över med tiden. En åtgärd med byte av dräneringsledning under mark och brunn antas inom en femårsperiod.

Markanläggning är äldre stenläggning med skifferplattor baksidan, gräs och naturmark i slänten upp bakom huset, trappa med stensättsteg och ledstång. Skifferplattor idag drägligt jämna, justeras inom markåtgärd övrigt om behov finns.

Brf anger att en ny pergola kommer att anläggas. Denna medtas ännu inte i plan.

Trappor i betong samt stödmurar gavlar och mot Eklandagatan:

Gunnebstängsel i tomtens övre del faller och behöver enligt uppgift göras högre för att hindra passage.

2016 Byte Gunnebstängsel	ca 80 000kr
2020 Beredskap för dränering under perioden, baksida inkl. marksten	ca 235 000kr
2020 Tätning av betong kolnedkast baksidan	ca 10 000kr
2020 Byte markdränering baksida	ca 120 000kr

### Källare/markvåning med lokaler, förråd, tvättstuga m.m.

Källare/suterrängvåning huvudsakligen med hyreslokaler. Befintliga korridorer och övriga allmänna utrymmen såsom cykelförråd, undercentraler m.m. är enkla utrymmen som målas med långa intervaller. Skick normalt, målning vägg antas inom 5-10 år.

I övre markplan finns tvättstuga, helkakel/klinker, 2001. Maskinutrustning nyare, beräkningsår 2013. Livslängd på maskiner ca 8-15 år i flerbostadshus, byts löpande.

2027 Målning allmänna utrymmen källare	ca 30 000kr
2026/2038 Byte maskiner tvättstuga	ca 120 000kr
2032 Nya ytskikt tvättstuga	ca 180 000kr

## Fasader, fönster och balkonger

Byggnaden har mineralisk slätputs samt på sydgavel beklädnad med fibercementskivor från 1975, möjligen asbestprodukt.

Putsen är enligt uppgift reoverad eller ny 2006. En åtgärd med tvättning samt viss lagning och målning kan antas efter ca 25-30 år. Omputsning förväntas inte, normalt sett är det endast till exempel följden av felaktig puts/målning eller allvarliga sättningar som kan orsaka detta.

Skivmaterial asbestcement har mycket lång livslängd och annat underhåll än målning behöver i princip inte förväntas de kommande åren. Det är först när man river eller bearbetar materialet som det utgör ett problem, därför lämnas det med fördel orört. Skivorna är dock uppreglade med luftspalt och skulle uppreglingens läkt försämrats av fukt innebär det att skivorna måste rivs. Det är rimligt att ha en beredskap för detta inom 30-årsperioden.

Fönster är bytta till 2+1-glas trä med utsida aluminium 2011. Inget periodiskt utvändigt underhåll förväntas. Byte kan antas bli aktuellt efter ca 40-50 år på grund av kassetter och reservdelar. Tätlistor svaras för av bostadsrättshavaren.

Balkonger 20 st betong i fribärande rambalk, har reoverats delvis 2006, skicket är så pass gott idag att det är tveksamt om man behöver planera för omgjutning inom perioden. I framtiden kan dock förväntas att målning av rambalken och plattans undersida behövs, möjligen också viss skrotning/lagning. Front övrigt aluminium, även svartlackerade frontdelar kan behöva målning på något längre sikt.

Det finns även 12 st indragna vädringsbalkonger till trapphus, dessa har betongplatta med asfalttäckning, som är gammal. Fronter nya aluminium. Balkongerna har skyddat läge och diskussion finns om att dessa partier kan komma att lämna plats för framtida hissinstallation. Någon åtgärd för dessa balkonger medtas inte, skulle detta behövas görs revidering.

Till fasad hör även kopparbeklätt burspråkparti, stuprör till avvattning, plåtbeslagning kring fönster samt gesimsränna av stålplåt. Gesimsrännan bör om möjligt kontrolleras för läckage, oftast har denna en invändig träkonstruktion som plåtbeslås. Åtgärdas inom takomläggning. För kopparplåt antas ingen åtgärd förutom mindre lagning inom annan åtgärd vid behov.

Målning av stålplåt i fasad (fönsterbleck, fasadbleck) görs inom fasadåtgärd.

Avvattning med stuprör i fasad, byts vid fasad/takåtgärd, ca 30 år normalintervall.

2031 Tvättning/målning fasad	ca 990 000kr
2031 Lagning/målning balkonger stål/undersida exkl ställning	ca 200 000kr
2045 Byte av skivmaterial/isolering gavel syd	ca 250 000kr

## Entréer, trapphus, övriga dörrar

Huset har 3 trapphus, senaste målning 2011. Brf anger ev. önskemål om tidigare begränsad åtgärd t.ex. halvmålning. P.g.a. dekorpartier.

Hiss finns ej.

Entrépartier i gatu- och gavelfasader är ursprungliga i lackat trä och glas. Mot baksidan har de tre bakdörrarna ersatts med aluminiumpartier.

Normalt målningsintervall i snitt ca 25 år.

Dörrar trä lackas med intervall ca 4-5 år eller eget intervall.

Dörrar aluminium har normalt en livslängd om ca 30-40 år på grund av material och reparerbarhet.

Porttelefoner ca 2010 finns med beröringsfri avläsning, 3 portcentraler telefon samt 3 kodcentraler till bakdörrar. Normalt bytesintervall i snitt ca 20-25 år.

2016 Lackning av entrédörrar	ca 12 000kr
2021 Halvmålning delar av trapphus	ca 90 000kr
2035 Byte centraler/läsare passagesystem	ca 100 000kr
2036 Målning trapphus	ca 300 000kr
2045 Byte aluminiumdörrar entréer och lokaler	ca 150 000kr

## Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme, och anläggningen ägs till sin primärdel (till och med värmeväxlare) av Göteborg Energi. På sekundärsidan förekommande pumpar, termostater och expansionskärl m.m. ägs av föreningen.

För apparatur på sekundärsida antas ett snittintervall om ca 20-25 år, under denna tid byts ingående delar löpande vid behov, då livslängder är relativt slumpmässiga. Undercentralen troligen förnyad ca 2013.

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. Ventiler och termostater måste dock bytas mer regelbundet, då skräp och avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion.

Eftersom värmeledningarna sannolikt är från 1934, ligger ett utbyte med i plan vid 90 år. Äldre radiatorer kan ofta återanvändas, kostnaden blir dock troligen inte mindre.

2030 Byte distributionssystem värme	ca 1 000 000kr
2030 Byte apparatur undercentral sekundärsida	ca 120 000kr

## Vatten/avloppssystem

Stammar för spillvatten (avlopp) och varm/kallvatten är bytta 2001. Byte bedöms falla bortanför planperioden. Planen medtar dock 30 av 55 årsavskrivningar för kommande stambyte till de delar som rör själva stammen, ej badrumsåterställande. Kostnaden placeras i slutet av perioden.

Servisledningar för spillvatten (från samlingsledningar ut till kommunal anslutningspunkt) är synbarligen bytta vid samma tillfälle, ingen säker uppgift.

Det noteras att det i lägenheter finns handdukstorkar på vvc-kretsen (kranvarmvatten). Detta är en potentiell risk för tillväxt av legionellabakterier och bör åtgärdas.

Vattenmätare 10qn är möjligen för stor, man kan ansöka om nerdimensionering för minskade fasta kostnader.

2045 Delavsättning för kommande stambyte spillvatten under perioden ca 1 745 000kr

## Ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft F med 1 centralfläkt på vind. Aggregatet är från nära byggåret och består av en enkel motor som med drivrem kör en propeller i en betongtrumma. Motorn är nyligen bytt. Aggregatet har ett värde inom fastighetens funktionalistiska byggnadshistoria och kan det köras med effektivitet vore det intressant att se det bevaras.

Brf har pågående mätningar av radonhalt i inomhusluft och har enligt uppgift visa förhöjda värden. Detta kan föranleda utveckling av ventilationssystemet.

En kostnad för någon typ av åtgärd på ventilation läggs 2016 då brf anger behov av detta, samt med intervall 25 år som ett snittintervall för byte av ventilationsaggregat i normalfallet. Ingen större ventilationsomläggning avses.

2016/2041 Åtgärd på ventilationsaggregat ca 50 000kr

## El, elkraftssystem, telesystem

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 komplett utbytta 1999-2002 ca. Ingen förväntad periodisk underhållsåtgärd.

## Tak, takdetaljer och vind

Tak är lertegelpannor på råspont över kallvind. Omläggning senast 2006. Skicket är gott okullärt sett och taksäkerhet med bryggor, godkänt snörasskydd ochnockräcke finns.

Omläggningsintervall för enkla normallutande lertegeltak ca 35-40 år.

På tak finns även lackad bandplåt på skorstenar m.m. Denna har vanligen 15 års lackgaranti och därefter kanske ca 5 år innan målning, sedan med ca 15 års intervall.

Takavattning är gesimsränna som är stålplåtsbeslagen. Gesimsrännan är ofta en träkonstruktion inslagen i plåt, men kan även vara helt i plåt. Målas inom tak/fasad med ställning.

2031/2044 Målning plåt på tak inkl. gesimsränna, ej ställningar ca 90 000kr

2044 Omläggning taktegel ca 845 000kr

## **Myndighetsbesiktningar**

Minneslista, utgör inte periodiskt underhåll.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs med intervall 6 år.

2018/2024/2030/2036/2042 OVK

Energideklaration: Giltig i 10 år.

2019/2029/2039 Energideklaration

Tryckkärl: besiktningsplikt vid >1000 barliter.

Systematiskt brandskyddsarbete: löpande, årligen.

Lekplatsbesiktning: redskap som tillhandahålls på föreningens mark skall besiktigas årligen.

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 234 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 138 kr/m<sup>2</sup> 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/ m<sup>2</sup> 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 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

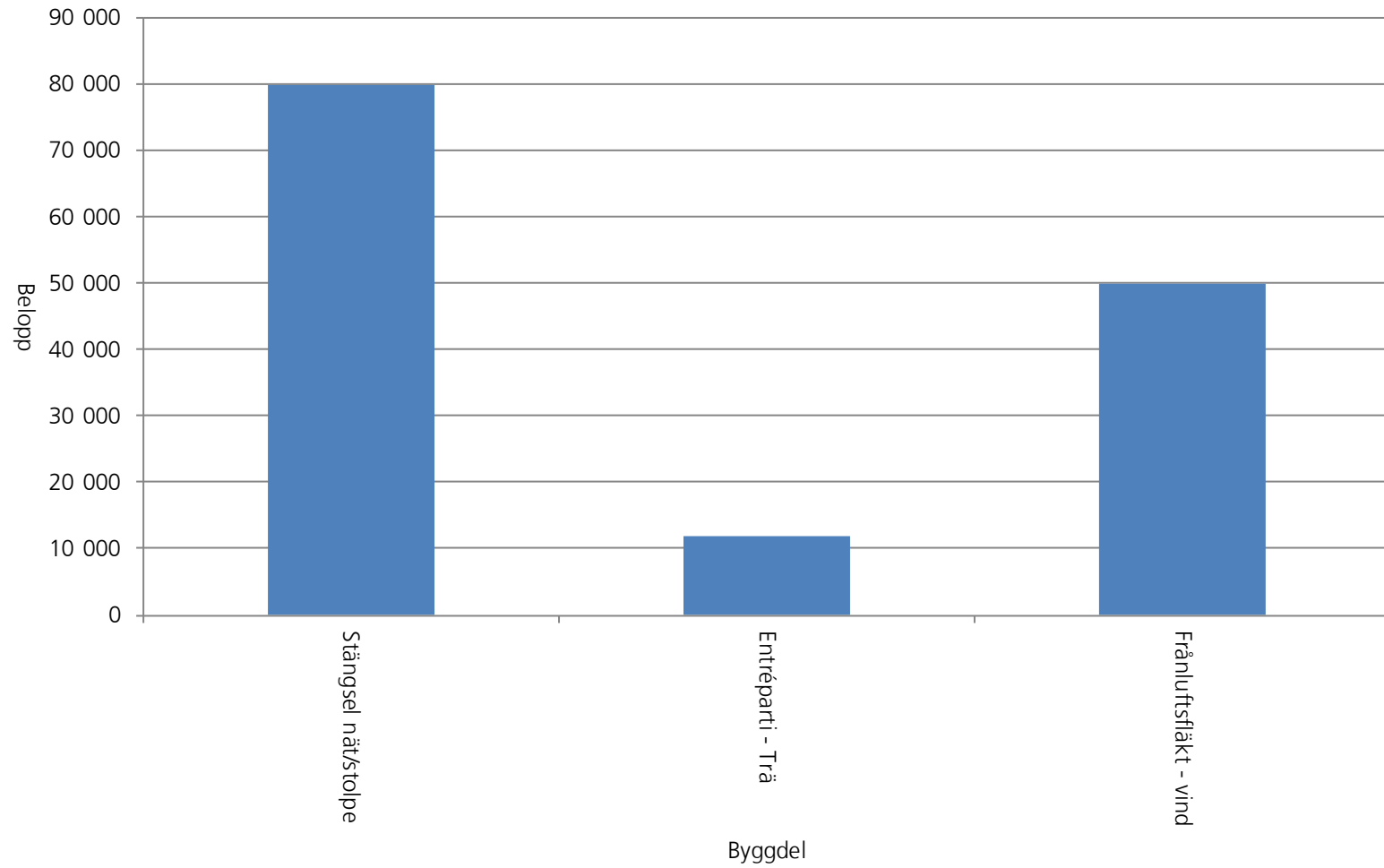
Dan Andersson



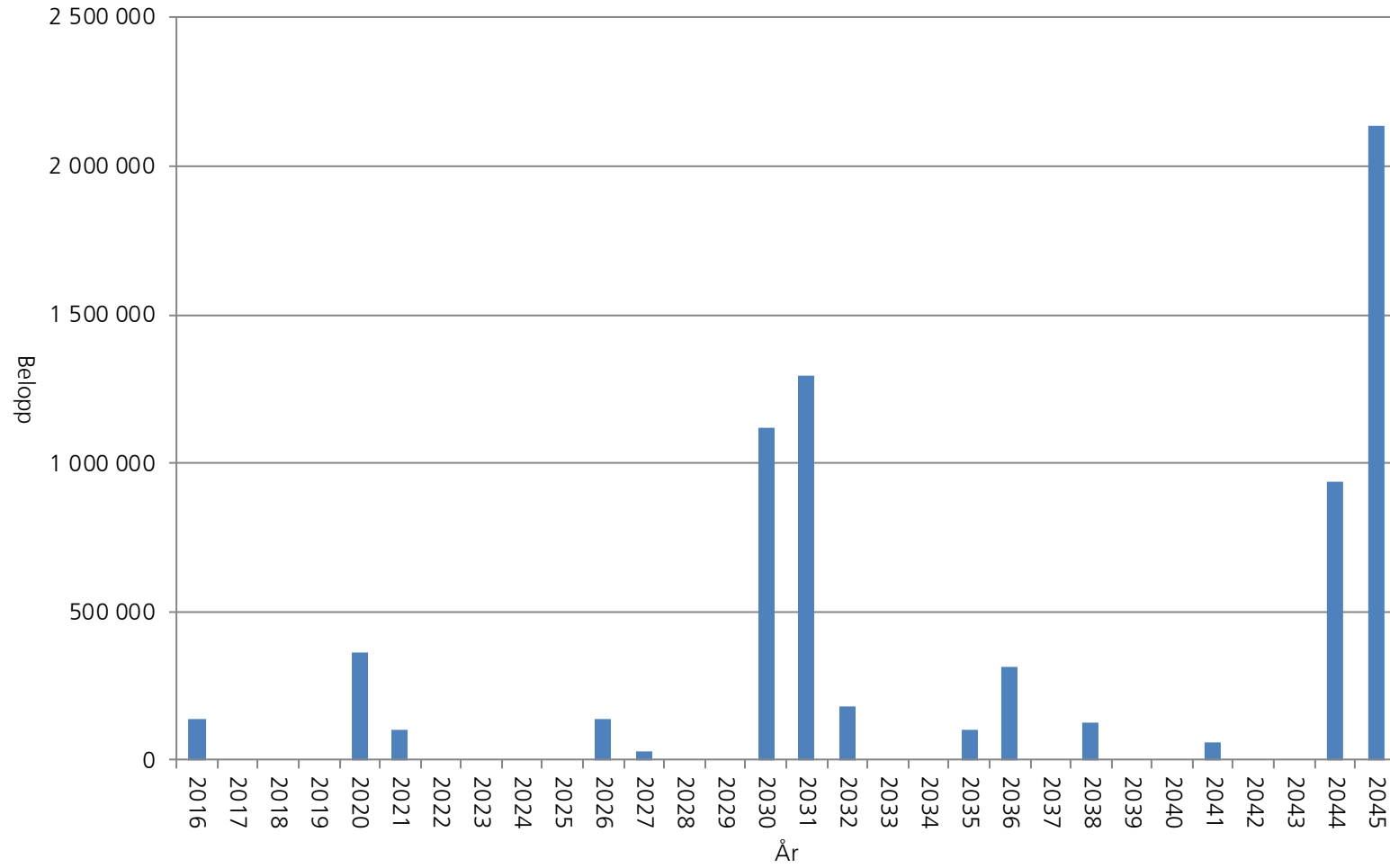
# Appendix

Brf Eklandagatan 23-25		30 år
Årssammanställning och nyckeltal		
År	Byggdel	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2016	<b>Stängsel nät/stolpe</b>	80 000
2016	<b>Entréparti - Trä</b>	12 000
2016	<b>Frånluftsfläkt - vind</b>	50 000
UNDERHÅLLSPLAN		
2020		365 000
2021		102 000
2026		137 000
2027		30 000
2030		1 120 000
2031		1 295 000
2032		180 000
2035		100 000
2036		312 000
2038		125 000
2041		62 000
2044		938 000
2045		2 137 500
Totalt för perioden		7 045 500
Genomsnitt per år under perioden		234 850
Underhållskostnad per m <sup>2</sup> bo- och lokalyta och år för perioden		111
Totalt för perioden inkl moms		8 806 875
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		293 563
Underhållskostnad per m <sup>2</sup> bo- och lokalyta och år inkl moms		138

Kostnader per byggdel år 1



# Kostnader följande år



## Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	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	
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt					10 000																										
	Fast utrustning på tomtmark	80 000																														
	Yttertak, skärmtak od																93 000													938 000		
	Fasaddelar & detaljer																990 000														247 500	
	Balkonger																200 000															
	Entréer, Dörrar & portar	12 000					12 000					12 000					12 000					12 000				12 000					150 000	
	Tvättstuga																	180 000														
	Källare gångrum												30 000																			
	Trapphus						90 000															300 000										
	Husgrunder					235 000																										
	Vatten & Avlopp (VA)					120 000																									1 740 000	
	Värmesystem															1 120 000																
	Luftbehandlingssystem	50 000																									50 000					
	Diverse Teletekniska system																				100 000											
	Tvättstugsinstallationer											125 000												125 000								
	Summa	142 000				365 000	102 000					137 000	30 000			1 120 000	1 295 000	180 000			100 000	312 000		125 000			62 000			938 000	2137500	

# Underhållsplan Brf Eklandagatan 23-25

## 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>											
T1.222		Tätskikt på utrymme under jord	Rivn. och	4	m <sup>2</sup>	2 500	10 000		35	2020			
<b>T1.3</b>		<b>Fast utrustning på tomtmark</b>											
T1.31		Stängsel nät/stolpe	Byte	40	m	2 000	80 000		30	2016			
<b>T2</b>		<b>BYGGNAD UTVÄNDIGT</b>											
<b>T2.1</b>		<b>Yttertak, skärmtak od</b>											
		Takbeklädnad - Tegelpannor	Omläggning	650	m <sup>2</sup>	1 300	845 000		40	2044			
		Div. plåt på tak	Målning	155	m <sup>2</sup>	600	93 000		10	2031			
		Div. plåt på tak	Målning	155	m <sup>2</sup>	600	93 000		10	2044			
<b>T2.2</b>		<b>Fasader</b>											
<b>T2.21</b>		<b>Fasaddelar &amp; detaljer</b>											
		Puts	Renovering	1800	m <sup>2</sup>	550	990 000		30	2031		Bruttoyta	
		Fasadskiva	Byte	165	m <sup>2</sup>	1 500	247 500		40	2045		Asbest antas i produkten	
<b>T2.22</b>		<b>Balkonger</b>											
		Balkong btg i stålram	Renovering	20	st	10 000	200 000		30	2031		Lagning btg, målning stål, ej ställning	
<b>T2.24</b>		<b>Entréer, Dörrar &amp; portar</b>											
		Entréparti - Aluminium	Byte	6	st	25 000	150 000		30	2045			
		Entréparti - Trä	Lackning	3	st	4 000	12 000		5	2016			
		Entréparti - Trä	Lackning	3	st	4 000	12 000		5	2021			
		Entréparti - Trä	Lackning	3	st	4 000	12 000		5	2026			
		Entréparti - Trä	Lackning	3	st	4 000	12 000		5	2031			
		Entréparti - Trä	Lackning	3	st	4 000	12 000		5	2036			
		Entréparti - Trä	Lackning	3	st	4 000	12 000		5	2041			

# Underhållsplan Brf Eklandagatan 23-25

## 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>Tvättstuga</b>											
		Tak/vägg/golv	Renovering/byte	45	m <sup>2</sup>	4 000	180 000		20	2032			
		<b>Källare gång/rum</b>											
		Tak & vägg källare	Målning	100	m <sup>2</sup>	300	30 000		40	2027		Bedömd yta	
		<b>Trapphus</b>											
		Trapphus tak/vägg	Målning	15	plan	20 000	300 000		20	2036			
		Trapphus tak/vägg	Målning	15	plan	6 000	90 000		20	2021		Halvmålning	
<b>T3.4</b>		<b>Husgrunder</b>											
		Dränering/fuktisolering	Byte	47	lm	5 000	235 000		30	2020			
<b>T4</b>		<b>VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM</b>											
<b>T4.1</b>		<b>VA-, Värme, fjärrkylnät</b>											
		<b>Vatten &amp; Avlopp (VA)</b>											
		Dräneringsledning	Byte	40	lm	3 000	120 000		30	2020		Markdränering ränna/rör/brunnar	
		VA - Bad & kök	Byte	30	st	58 000	1 740 000		50	2045		Avser 30 av ca 55 årsavsättningar för stambyte enkelt	
<b>T4.6</b>		<b>Värmesystem</b>											
		Fjärrvärmecentral	Byte	1	st	120 000	120 000		25	2030		Sekundärsida under perioden	
		Värmeledning & radiatorer	Byte	40	lgh	25 000	1 000 000		90	2030			
<b>T4.7</b>		<b>Luftbehandlingssystem</b>											
		Frånluftsfläkt - vind	Byte	1	st	50 000	50 000		30	2016			
		Frånluftsfläkt - vind	Byte	1	st	50 000	50 000		30	2041			
<b>T6</b>		<b>TELE- OCH DATASYSTEM</b>											
<b>T6.8</b>		<b>Diverse Teletekniska system</b>											
		Porttelefon/läsare m.m.	Byte	40	lgh	2 500	100 000		25	2035			



# Underhållsplan Brf Eklandagatan 23-25

## 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>											
	<b>T7.82</b>	<b>Tvättstugsinstallationer</b>											
		Tvättmaskin	Byte	2	st	31 000	62 000		12	2026			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		12	2026			
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		12	2026			
		Kallmangel	Byte	1	st	14 000	14 000		30	2026			
		Tvättmaskin	Byte	2	st	31 000	62 000		12	2038			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		12	2038			
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		12	2038			
		Kallmangel	Byte	1	st	14 000	14 000		30	2038			

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