

Brf Utsikten 2, Saltsjöqvarn

Underhållsplan 2013-2033



Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter.....	3
Introduktion	5
Underhållsplanens uppbyggnad.....	5
Vad är en underhållsplan?	6
Uppdragets omfattning.....	7
Arbetsätt.....	7
Besiktningens utlåtande/detaljinventering.....	8
Övergripande fastighetsbeskrivning	8
Tidigare utförda mer omfattande åtgärder.....	8
Möjliga saneringsåtgärder:	8
Utlåtande	9
Grundläggning, sophantering.....	9
Källare och driftutrymmen.....	9
Fasader, fönster och balkonger.....	9
Entréer, trapphus och hissar	9
Värmeanläggning	9
Vatten/avloppssystem.....	9
Ventilation.....	10
El, elkraftssystem	10
Tak, takdetaljer och vind	10
Myndighetsbesiktningar	10
Slutkommentar.....	11

Appendix:

Årssammanställning och nyckeltal år 1-20

Kostnader år 1 per byggdel

Kostnader följande år

Årskostnader per byggdel år 1-20

Kalkyl och mängdberäkning (Detaljinventering)

Underhållsplan, basuppgifter

Avseende Brf	Utsikten 2
Adress	Sjökvarnsbacken 4, 6
Kund nr	9251
Org. Nr	769612-1206
Upprättat datum	2012-01-04
Fastighetsuppgifter:	
Fastighetsbeteckning	Sicklaön 37:53
Byggnadsår	2007
Ombyggnadsår	-
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Antal huskroppar	2
Antal våningar	Lägenheter på 8 plan och källare
Antal lägenheter	65
Antal lokaler	0
Garage	Ingående i gemensamhetsanläggning
Tomtyta	Ca 2450 kvm
Lägenhetsyta	4693 kvm
Lokalyta	0
Yta A-temp	Uppgift saknas
Byggnadstekniska uppgifter	
Mark/undergrund	Husen ligger på underliggande garage
Grundläggning	-
Dränering	-
Stomme	Betongstomme med prefabväggar
Bjälklag	Betongbjälklag
Yttertak	Uppstolpat trätak med falsad, lackad takplåt
Vind	Kryputrymme
Fasad	Putsat
Fönster	3-glas, yttre bågen av metall, innanbåge av trä
Balkonger	Enskikts betongplattor med målat aluminiumräcke och inglasning
Hiss	2 st
Uppvärmning	Fjärrvärme med vattenburen radiatorkrets och el-golvvärme i badrummen
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med luftintagen genom ventiler i fasad
Värmeåtervinning	nej
Vattenledningar	Ursprunglig, koppar
Avloppsledningar	Ursprunglig, gjutjärn
Elsystem	Ursprunglig
Kabel-TV	Uppgift saknas
Bredband/internet	Uppgift saknas
Avfallshantering	Nedkast i trapphusen kopplat till sopsuganläggning ingående i gemensamhetsanläggning
Upprättad av	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB Valdis Preits-Freimanis byggprojektledare Teknik Tel. 021-38 25 03 Valdis.preits-freimanis@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: 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 har även 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 inte som planerat underhåll inom underhållsplanen, förutom spolning av vatten/avloppsledningar.

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
Överbelastningskontroll av elstammar	5-10 år
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar	10-15 år
Rengöring självdragskanaler	10-15 år

Besiktning utlåtande/detaljinventering

Detaljinventeringen redovisas per byggnad och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik. Dessa skall därför inte tas som exakta utan betraktas för vad de är, uppskattade kostnader under vissa förutsättningar och för att föreningen skall ha en beredskap av kostnader i den omfattningen.

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 detta uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

Övergripande fastighetsbeskrivning

Fastigheten är bebyggd med 2 punkthus som binds samman via gemensam källarplan. Byggnaderna står på en 6-plans garagebyggnad. All grönytor och underliggande membran ingår i gemensamhetsanläggningen.

Huset är byggt 2007, bjälklagen är av betong och ytterväggar är putsade. Taket täcks av plåt. Ventilationen i lägenheterna består av mekanisk frånluftsventilation med friskluftsintagen genom fasad.

OVK-besiktning ska utföras vart 6:e år.

Värmeförsörjningen består av fjärrvärme och vattenburen radiatorkrets. I lägenheterna finns direktverkande el-golvvärme i badrummen.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

2006-2007 Nybyggnation

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Uppgift saknas
Asbest	Sannolikt inte
PCB	Sannolikt inte
Bly	Sannolikt inte
Biologiska	Inga indikationer

Utlåtande

Grundläggning, sophantering

Huset är grundlagt på underliggande 6-vånings garagebyggnad som ingår i en gemensamhetsanläggning.

Sophantering sker genom nedkast vid varje entré och en sopsuganläggning ingående i gemensamhetsanläggning.

Källare och driftutrymmen

Källaren har lägenhetsförråd, cykelrum och undercentral (UC)

Tvättstugan ingår i gemensamhetsanläggningen.

Fasader, fönster och balkonger

Husets fasader är putsade.

Fasaden visar inga sättningar. En omgång omfärgning kommer sannolikt falla in under perioden.

Huset har träfönster med ytterbåge av metall.

De inglasade balkongerna kräver sannolikt inget underhåll under perioden

Entréer, trapphus och hissar

Trapphusen har golven av typ terrazzo, väggar och taken är målade.

Fastighetens entrépartier är i trä. Dessa partier har en närmast obegränsad livslängd, förutsatt att de underhålls löpande. Även övriga dörrar kräver återkommande underhåll.

Dörrstängare är upptagna under ett och samma år i plan för att få med summan, men byts i verkligheten efterhand de slits ut. Porttelefonen har en teknisk livslängd av 20 år.

Värmeanläggning

Uppvärmningen sker med fjärrvärme och vattenburen radiatorkrets. Anläggningen ägs av föreningen. På sekundärsidan förekommande pumpar, termostater och expansionskärl, en beredskap för utbyte av dessa delar bör finnas.

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

Vatten/avloppssystem

Inga åtgärder är med i plan.

Ventilation

Ventilationen är ett mekaniskt frånluftssystem som skall besiktas vart 6:e år (OVK). Nästa besiktning ska göras 2013.

El, elkraftssystem

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.

Inga åtgärder bedöms nödvändiga inom plan.

Tak, takdetaljer och vind

Taken kommer behöva målas under planens tid.

Trapphusens rökluckor skall funktionstestas årligen.

Myndighetsbesiktningar

OVK	Nästa OVK 2013
Energideklaration	Upprättad 2009
Tryckkärl	Uppgift saknas!
Systematiskt brandskyddsarbete	Uppgift saknas!
Lekplatsbesiktning	Ej aktuellt
Motordrivna portar	Ej aktuellt

Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning och nyckeltal framgår det att föreningen under periodens 20 år har kostnader på ca 192 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 41 kr/m² och år. Årskostnaderna ligger under median (median är ca 86, högt kostnadsläge ca 218) i statistik över kostnader för periodiskt underhåll. Erfarenhetsmässigt kan sägas att snittkostnad för liknande bostadsrättsföreningar på trakten snarare är ca 100kr/m² och år. Kostnaden är alltså låg och belastas i periodens senare del.

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 4-5 %.

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

Valdis Preits-Freimanis

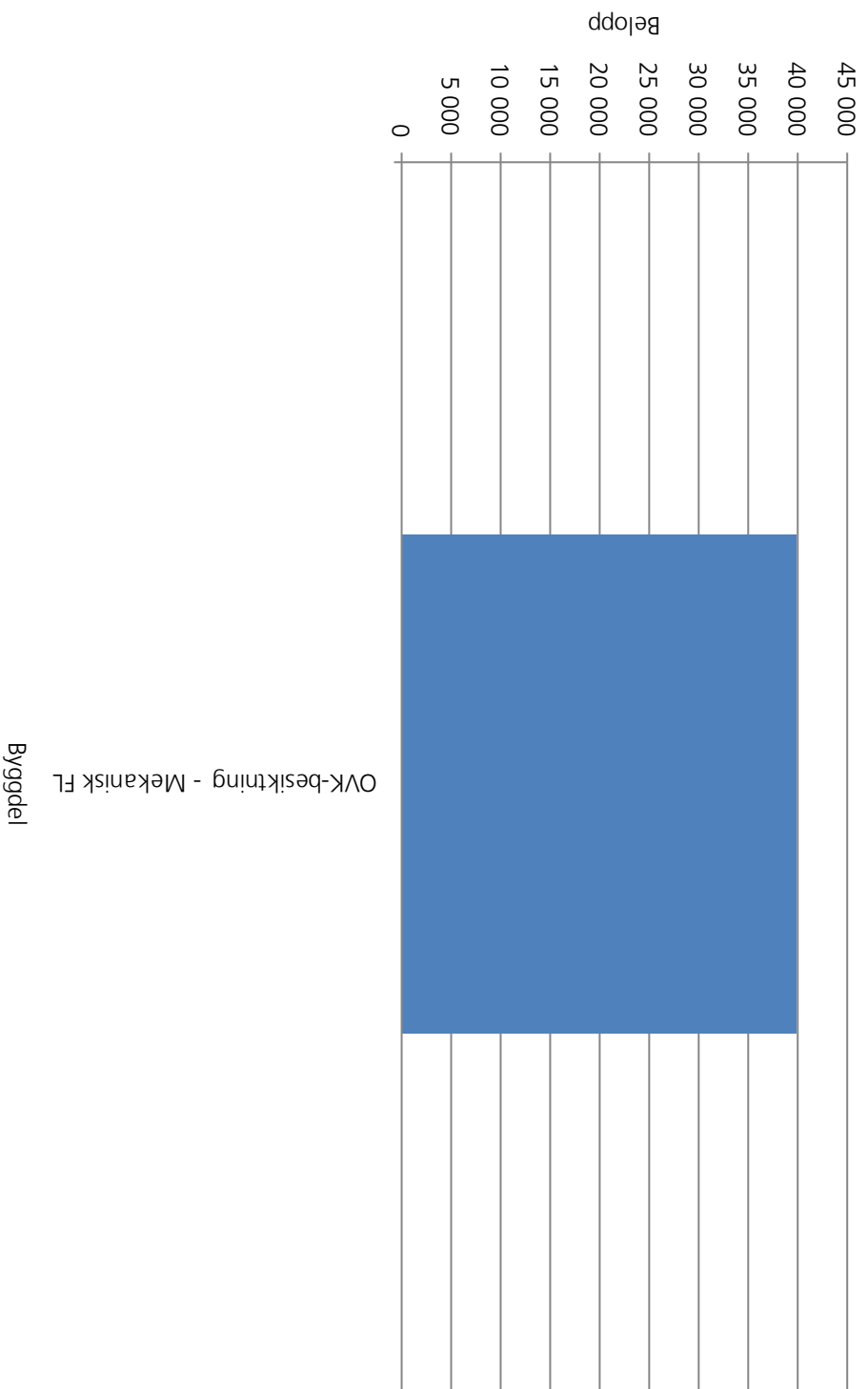
Appendix

BRF Utsikten 2 20 år

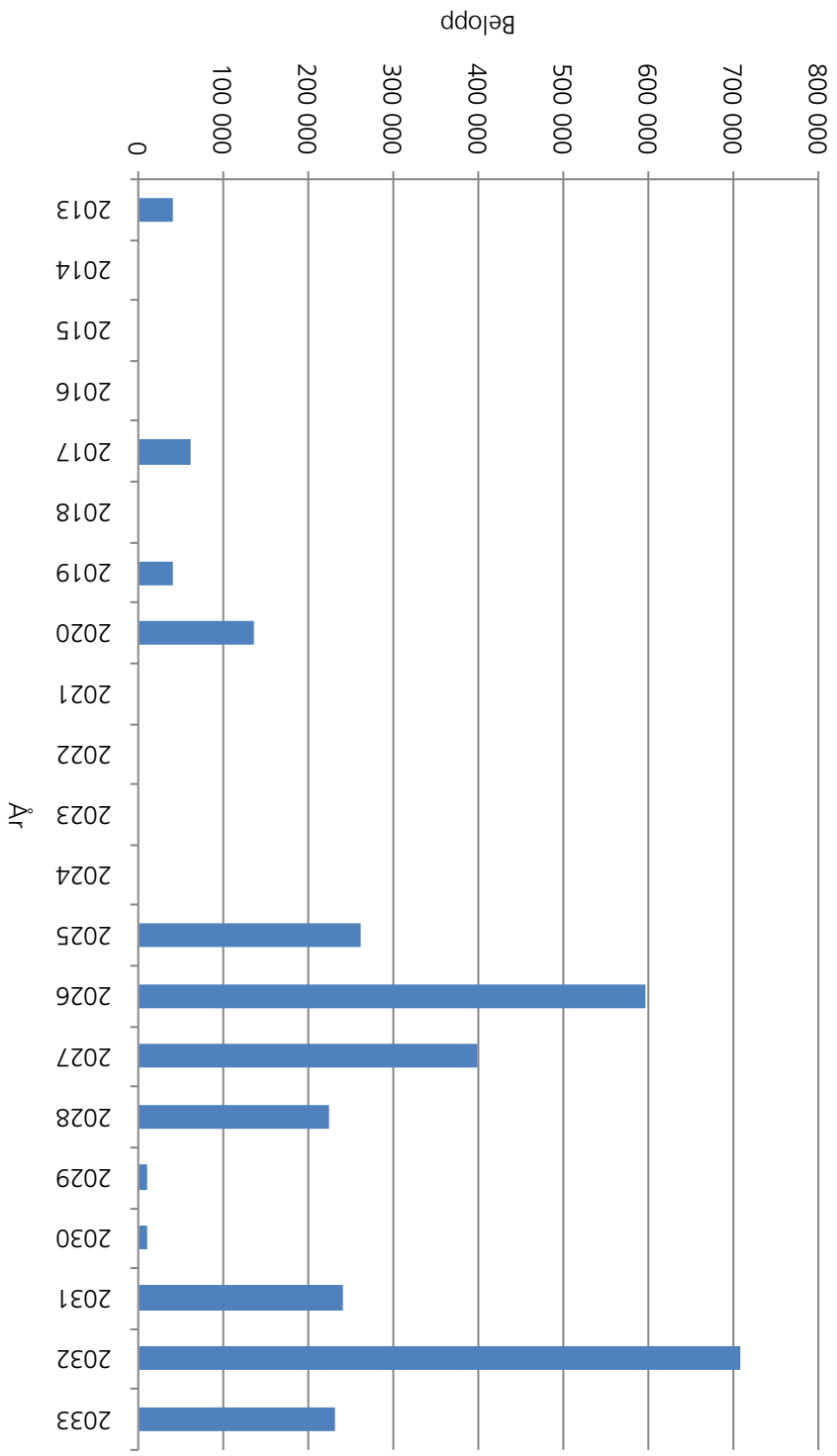
Årssammanställning och nyckeltal

År	Byggdel	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2013	OVK-besiktning - Mekanisk FL	40 000
UNDERHÅLLSPLAN		
2017		61 000
2019		40 000
2020		135 000
2025		261 000
2026		596 300
2027		400 000
2028		225 000
2029		10 000
2030		10 000
2031		240 000
2032		709 000
2033		231 000
Totalt för perioden		2 958 300
Genomsnitt per år under perioden		147 915
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		32
Totalt för perioden inkl moms		3 697 875
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		184 894
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		39

Kostnader per byggdal år 1



Kostnader följande år



Årskostnader per byggedel

K	Byggedel	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt																					
	Fast utrustning på tomtmark				45 000										280 000	105 000						60 000
	Yttertak, skåmtak od								135 000						15 000							
	Fasaddelar & detaljer													596 300								
	Fönster & fönsteröppnar																					709 000
	Entréer, Dörrar & portar					12 000											12 000		10 000			171 000
	Trapphus					4 000											213 000					
	Värmesystem													221 000							200 000	
	Belysning utomhus																	10 000				
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar	40 000						40 000						40 000							40 000	
	Summa	40 000			61 000			40 000	135 000					261 000	596 300	400 000	225 000	10 000	10 000	240 000	709 000	231 000

Underhållsplan BRF Utsikten 2

Detaljinventering per byggnad och byggdelen

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Bygdelen	Åtgärd	Mängd	Enhet	Årpris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
	T5	ELSYSTEM											
		Fårhultsfläkt - Tak	Byte	2	st	40 000	80 000	2007	30				
	T5.1	Elkraftsystem											
		Serviscentral	Byte	1	st	150 000	150 000		60				
		Stigare & Lägenhetscentral	Byte	65	lgh	25 000	1 625 000	2007	60				
		Belysning utomhus											
		Fasad, port - Enkel	Byte	2	st	5 000	10 000	2007	20	2029			
	T7	TRANSPORTSYSTEM											
	T7.2	Hiss											
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/	2	st	300 000	600 000	2007	35				
	A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar											
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	2	st	20 000	40 000	2009	10				
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	2	hus	20 000	40 000		6	2013			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	2	hus	20 000	40 000		6	2019			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	2	hus	20 000	40 000		6	2025			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	2	hus	20 000	40 000		6	2031			

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



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