



Underhållsplan 2016 - 2045

Förening Brf Gyllene Tiden
Västergatan 2, 411 23 Göteborg

Fastighetsuppgifter

Byggnadsår	1947
Ombyggnadsår	1987
Antal Lgh	82
Antal lokaler	6
Tomtyta, kvm	0
Lägenhetsyta, kvm	4554
Lokalyta, kvm	242
Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Antal huskroppar	3
Antal våningar	4

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning - Murar/plintar på berg
Stomme - Betong/lättbetong
Bjälklag - Betong
Yttertak - Betongtegelpannor på råspons
Fasad - Fasadtegel/puts
Fönster - trä/aluminium 2+1 lgh
Balkonger - Stålräm galvad med dragstag
Hissar - 3 st
Uppvärmning - Fjärrvärme
Ventilation - mekanisk frånluft F
Värmeåtervinning -
Stamledningar spillvatten - Järn/PVC
Avfallshantering - Miljörum med sopnedkast

Brf Gyllene Tiden

Introduktion

Varsågod, det här är föreningens underhållsplan!

Den ger föreningens styrelse möjlighet:

- Att vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- Att kunna jämma ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd
- Att känna till det årliga avsättningsbehovet till underhållsfonden
- Att skapa trygghet och en riktigt 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.

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 byggdel i tabellform för de år underhållsplanen avser. Sammanställningen visar om åtgärden avser underhåll eller utbyte av en komponent, något som är av vikt i kommande redovisning och finansieringsberäkningar. 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 byggdel

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

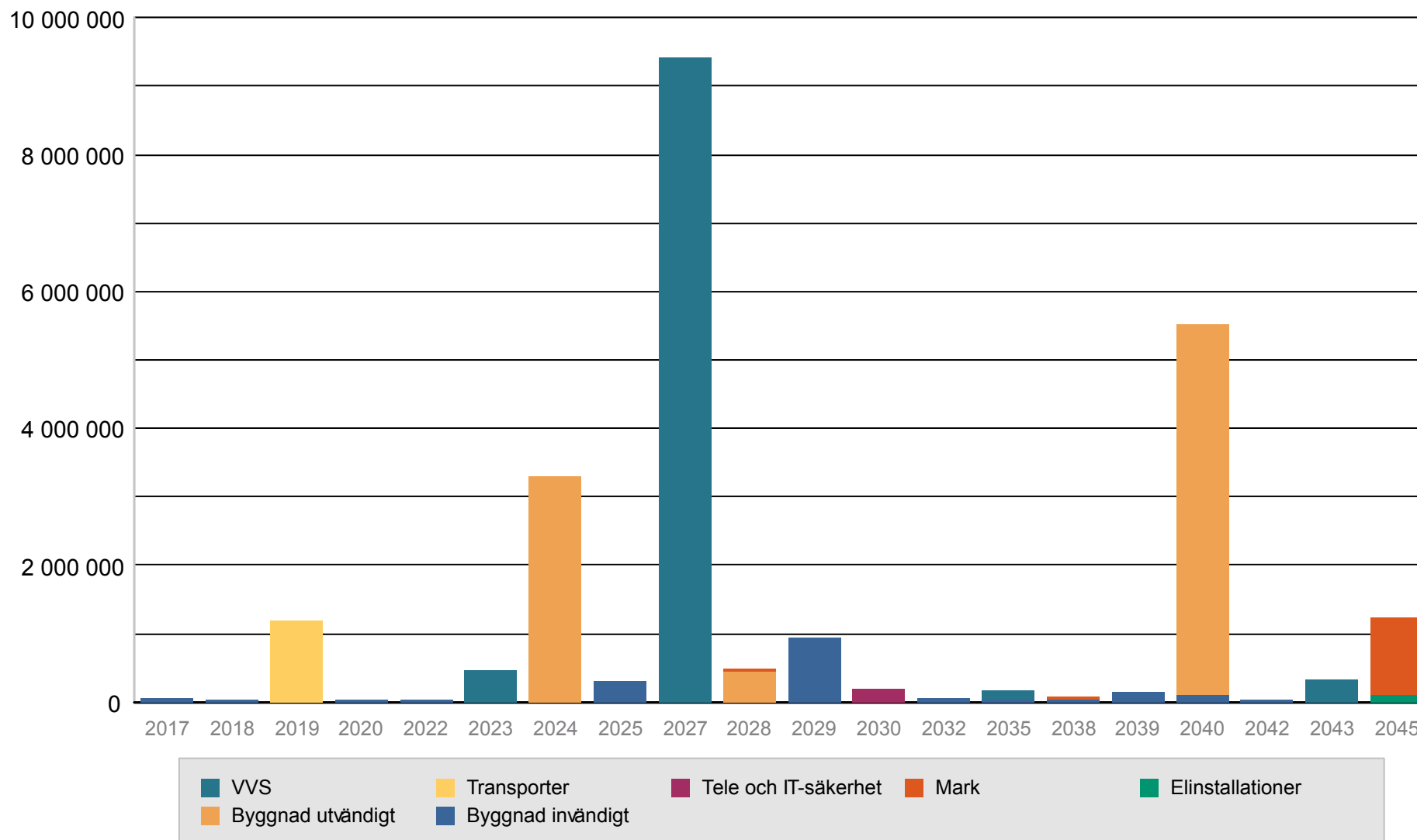
Utlåtande (tilläggstjänst)

Ifall föreningen beställt att besiktningsmannen, i löpande text och ev. bild, ska beskriva de identifierade underhållspunkterna på respektive byggnadsdel och ge ett förslag till handlingsplan på hur styrelsen bör ta sig an det underhåll planen innehåller. Denna text innehåller även en bedömning om underhållsintervall samt kostnad.

Årssammanställning Underhållsplan

År	Kostnad	Inkl. moms	Varav byte
2017	58 000	72 500	28 000
2018	45 000	56 250	0
2019	1 200 000	1 500 000	1 200 000
2020	28 000	35 000	28 000
2022	50 000	62 500	0
2023	462 000	577 500	342 000
2024	3 311 500	4 139 375	2 769 000
2025	318 000	397 500	28 000
2027	9 420 000	11 775 000	0
2028	490 000	612 500	490 000
2029	950 000	1 187 500	0
2030	205 000	256 250	205 000
2032	58 000	72 500	28 000
2035	178 000	222 500	178 000
2038	85 000	106 250	40 000
2039	150 000	187 500	0
2040	5 518 000	6 897 500	5 428 000
2042	50 000	62 500	0
2043	342 000	427 500	342 000
2045	1 247 500	1 559 375	0
Totalt perioden	24 166 000	30 207 500	
Varav byteskomponenter	11 106 000	13 882 500	
Genomsnitt per år under perioden totalt			
Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och			
år för perioden			
	805 533	1 006 917	
	168	210	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt det förenklade K2 regelverket			
Total summa byteskomponenter under perioden			
Total summa underhåll under perioden			
Genomsnitt underhåll per år under perioden			
Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och			
år för perioden			
	11 106 000	13 882 500	
	13 060 000	16 325 000	
	435 333	544 167	
	91	113	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt huvudregelverket K3			

Kostnader per år (exkl. moms)



Årskostnader per byggnadsdel (2016 - 2035)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms

Byggnadsdel	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Avloppsstammar exkl. ytskikt & porslin, byte / lgh												7 920								
Balkongram av stål, rostskydd och målning									320											
Bastu, renovering, byte										200										
Entréport aluminium, komplett byte													450							
Fjärrvärmeundercentral sekundärsida								120												
Frånluftsfläkt, tak, byte																				150
Fönstersmyg, plåt, målning									200											
Golv/trappor olika material, byte/behandling														150						
Hiss renovering				1 200																
Lekutrustning, renovering/byte													40							
Lägenhet, enkel renovering							50													
Porttelefon, byte															205					
Radiatorventil och termostatventil, byte/lgh								342												
Rörelsefogar i fasad, byte									23											
Servisledning från gata till fastighet, infodring												1 500								
Stuprör galv/lack, byte									60											
Takpannor, btg, inkl.papp/läkt, byte									2 709											
Toalett--städ, hel målning/renov. (källare)			45																	
Torkumlare 4,5 - 7,5 kg, , byte		28			28					28							28			28

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Trapphus, helmålning														800						
Tvättmaskin, 5,5-7,5 kg, byte		30								90							30			

Årskostnader per byggnadsdel (2036 - 2045)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms

Byggnadsdel	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
Elsystem helhet										100
Fönster, 2+1 glas trä/alu byte komplett					5 400					
Källargångar/förråd mm, enkel målning				150						
Lekutrustning, renovering/byte			40							
Lägenhet, enkel renovering							50			
Radiatorventil och termostatventil, byte/lgh								342		
Toalett--städ, hel målning/renov. (källare)			45							
Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, , byte					28					
Tvättmaskin, 5,5-7,5 kg, byte					90					
Utemiljö sammansatt, renovering										1 148

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



Utlåtande

Brf Gyllene Tiden har tre byggnader i bergsslutningen mot Gråberget i Majorna. Husen uppfördes 1947 i en funktionalistisk stil och ombyggdes 1972-1987.

Fasader, fönster, balkonger

Husen har fasadtegel över tilläggsisolering från 1987, sockel är betonghålstén över ursprunglig putsad betongmur. 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.

Skicket på tegelfasad är okulärt sett gott, utan uppenbara tecken på nedbrytning av fogar. En gavel i västläge har fogats om och kompletterats ca 2009, det antas att man bör ha beredskap för liknande åtgärd på de båda resterande västgavlarna. Den åtgärdade gaveln har också hydrofoberats, dvs silikatimpregnerats för vattenskydd. Omfattningen på behov av omfogning är annars svår att bestämma och varierar stort.

På nedre husets nordvästsida finns burspråk klädda med aluminiumplåt (bedömt). För denna antas i dagsläget ingen åtgärd inom perioden.

Fönster är 2+1 -glas med energikassett, trä med utsida aluminium. Fönstersmygar är djupa efter tilläggsisolering, smygplåtar (runt fönster) i lackad stålplåt finns. Fönsterbleck (under fönster) är aluminium där det kontrollerats. Övre smygplåt fönster har en droppkant i fasadliv som rostar. Det förefaller också som om plåten har bakfall i vissa lägen. Det är oklart om detta är något problem för annan del än själva plåten, men vid fasadställning föreslås att den övre plåten byts. Alternativt får den sitta till fönsterbyte efter ca 50 år.

Tid för byte av fönster sätts av kassetters täthet, tillgång till reservdelar, energiekonomi etc. samt projektplanering i övrigt.

Balkonger har tillförts 1987, dessa är durkplåt i stålram med dragstag till vägg. Stål är galvaniserat och omålat. Fronten är profilerad aluminium och det finns en korrugerad underplåt som antas vara aluminium. För plåt aluminium antas inget byte inom perioden annat än vissa lågt belägna som stötskadats, felavhjälpande underhåll. För galvat stål antas att målningsbehov uppträder så småningom, viss tendens till begynnande korrosion kan ses idag. Detta görs vid ställningsarbete övrigt.

Takavvattnings i fasad med stuprör, dessa har flagat väsentligt på vissa ställen, kan sitta kvar utan åtgärd till takomläggning.

Entreer, trapphus och hissar

Föreningens 10 trapphus har målningsrenoverats 2008-2009. Skicket är normalt, det finns dock äldre golvmaterial av marmorerade plattor som har skador och missfärgning. Vissa partier i mark/källarplan har trappor med en marmorerad ytmassa. Det bedöms att denna såväl som plattor skulle kunna innehålla asbest och såvida inte prov redan gjorts rekommenderas att asbestprov görs för dessa material.

Målningsintervall beror av trapphusets karaktär, om hiss finns och omflyttningsgrad m.m. Här antas 20 år.

I tre av trapphusen finns eftermonterad hiss. Denna är specialbyggd inom givna förutsättningar och har vissa funktionsbrister enligt uppgift. Idag finns vissa normkrav för personhissar vilka träder i kraft när hissen genomgår större ombyggnad till vilket räknas tex motor, drivpaket, apparatställ, korg osv. Detta kan bli en relativt stor kostnad på kort varsel varför man bör ha beredskap för att utföra en hel nyinstallation av hissarna, då de börjar närma sig sin tekniska snittlivslängd 30-35 år.

Till trapphus finns entrépartier i aluminium från 1987 något varierande storlek. Normalt har dessa partier begränsad livslängd på grund av reparerbarhet, och utsätts ofta för brytskador och temperaturslitage. Ca 40 år är vanligt bytesintervall.

Porttelefon samt kodlås-system finns till alla entréer. Porttelefon är från 2011, kodlås är separat och äldre.

Elektronik utomhus med inslag av datorteknik har ofta relativt kort livslängd. Vid framtida byte kan man beakta att placera enheterna mer tillgängligt, främst vid de trapphus där hiss finns. Idag har vissa svåråtkomlig placering.

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 ägs vanligen av värmeleverantören, men ibland av fastighetsägaren.

Föreningen har 1 undercentral med viss kulverterad ledning till övriga hus. I huvudsak är denna från ca 1998. För undercentralens apparatur gäller varierande livslängder och löpande byten vid behov. Kostnad för perioden läggs som en samlad kostnad vid ett snittintervall 25 år.

Ledningar för värme samt radiatorer 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. 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. 2010 gjordes injustering av systemet varvid konstaterades att termostatventiler är dugliga fortsättningsvis. Byte av termostater antas i samband med annan ombyggnad av värmesystemet.

Vatten/avloppssystem

Stammar för spillvatten är järn från 1987. Okulärt synliga delar i källare m.m. visar inga onormala tecken på läckage eller åldrande i övrigt. Normalt säger man 50 år som bytesintervall för stammar, Byggnadens ledningar för spillvatten är järn och pvc blandat från 1987 och framåt. Normal avskrivningstid för stammar spillvatten är ca 50-60 år. Teknisk livslängd kan vara kortare eller längre. Brf kommer vid tidpunkt för framtida åtgärd på stammar att ha ett flertal alternativ i starkt varierande kostnadsläge. Detta kan ligga mellan 25 000kr/lgh för enkel infodring och 200 000kr/lgh för fysiskt byte med återställande av badrum.

För att inte felbelasta planen bör brf genom undersökning anta en strategi för åtgärd på VA-stammar. I nuläget antas att planen medtar en kostnad för fysiskt byte av stammar utan återställande av badrum. I nyckeltal per lägenhet antas även ingå vatten, servisledning och kringkostnader. Detta är en ren bedömning som får förtydligas med tiden. Ledningar för vatten (tappvatten) har vanligen längre livslängd och är mer okomplicerade att byta, de påverkar dock i badrum tätskikten på samma sätt. Servisledning i mark håller för närvarande på att infodras i mittenhuset. Det antas att övriga servisledningar kommer att åtgärdas på samma sätt.

Ventilation

Ventilation är mekanisk frånluft (F) med 1 centralfläkt per hus (3st) från ca 2010 samt en fläkt till lokal (uppgift OVK). Det antas att kostnader/intäkter för fläkt till lokal ligger inom lokalhyresavtal. Normalt har fläktar lång livslängd, upp till 30 år eller mer. Ingående digitala komponenter i styrning har kortare livslängd, idag är styrning (varvvalsreglering) vanligen integrerad i produkten och det varierar hur detta påverkar vilka delar som kan bytas.

El, elkraftsystem

Elinstallation i allmänna delar såväl som lägenheter är ombyggt 1987. Enligt uppgift är det blandat 1-fas och 3-fas till lägenheter. Ingen direkt periodisk åtgärd behöver förväntas inom planen, dock kan det tänkas att man finner behov av att bygga ut eller ändra installationen i allmänna delar, varför en begränsad buffert för åtgärd på el medtas. Vanligen utförs planerade åtgärder på el inom andra arbeten på respektive byggnadsdel såsom i trapphus, på fasad, i utemiljö etc. och inom kostnad för dessa. Tex kommer belysning i utemiljö troligen att byggas om i samband med markåtgärder 2016.

Tak, takdetaljer och vind

Tak är generellt betongtakpannor på råspont över kallvind och delvis inredd vind. Taktäckningen är från 1987 och normalt omlägningsintervall är ca 35 år i liknande läge, detta sätts främst av skick på underlagets papp och läkt med även av erosion på pannorna, mossbeväxning mm. Över lägenheter är det väsentligt att man ombesörjer täthet då läckage kan vara svårupptäckta och tillföra vatten utan att det uppmärksammas. Det finns även mindre parti plåt i bandtäckning på fyra burspråk till det nedre huset. Denna målas inom takomläggning. Taksäkerhetsanordning är snörasskydd med 2 rör,nockrække, mindre brygga vid taklucka och fläkt. Taksäkerhet kan kompletteras kring uppstigning och fläkt för bättre säkerhet och arbetsmöjligheter. Takomläggning samordnas förslagsvis med fasadåtgärder.

Mark, grund, utemiljö

Byggnaderna står på berg och grundrörelser bör inte behöva förväntas. Det kan finnas en problematik avseende vatten som rinner i sprickor m.m. och vilka kan vara svåra att få bukt med. Utemiljö är främst asfalt och naturmark. Vissa gräsmattor och rabatter. 1 lekplats finns med 2 redskap (gunga, kana) För dessa gäller vanligen relativt korta underhållsintervall pgav regelverk för säkerhet. Asfalt lagas löpande vid behov samt läggs helt om till ytbeläggning efter ca 40 år när utseendet blir för lappat och ojämnt. I samband med omläggningar justeras eventuella brunnar och åtgärdas underbyggnad om denna skulle ha sjunkit. Brf avser 2016 utföra markrelaterade åtgärder på dränering, asfalt, marksten, gräs, lekplats, trappor, belysning, kanter etc. Planen kan vid behov justeras efter färdigställda arbeten om något förändrar underhållsbilden.

Allmänna utrymmen, tvättstuga m.m.

I byggnadernas källare och markplan/suterräng finns diverse utrymmen, främst lägenhetsförråd, 3 tvättstugor, undercentraler, gästlägenhet, bastu/dusch, toaletter, cykelrum m.m.

Målade ytor i dessa utrymmen underhålls vanligen med relativt långa intervall, undantaget gästlägenheter etc där kraven är högre.

Målning inne i lägenhetsförråd eller undercentraler sker vanligen inte annat än som felavhjälpande vid vattenskada etc. Målning har skett i allmänna utrymmen ca 2009. Här antas en förnyad målning efter 30 år.

Tvättstugor har fastighetsmaskiner från ca 2000-2010. Normalt bytesintervall i flerbostadshus ca 15 år med normalt slitage. Ytor är kakel och klinker, åtgärd på dessa behöver inte förväntas under perioden.

Bastuavdelning har ej besiktats, bedöms för åtgärd ca 2025.

Myndighetsåtgärder

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

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) görs med intervall 6 år.

2016/2022/2028/2034/2040 OVK

Energideklaration är giltig i 10 år.

2018/2028/2038 Energideklaration

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

Systematiskt brandskyddsarbete samt brandskyddskontroll av eldstäder: se brandskyddsdocumentation.

Lekredskap (vid förekomst) årligen av certifierad besiktningsman.

Observera att även andra kontroller kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på ca 1 000 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 214 kr/m² och år. Årskostnaderna ligger vid högt kostnadsläge (median är ca 90, högt kostnadsläge ca 220) i statistik över kostnader för periodiskt underhåll. Erfarenhetsmässigt kan sägas att snittkostnad för liknande bostadsrättsföreningar i den aktuella regionen är ca 150 kr/ m² och år inklusive moms. Kostnaden är hög främst för att stambyte är med i kalkylen, utan detta är nyckeltalet ca 146 kr/m² och år. 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 index-uppräknas för att reparationsdagens kost-nadsläge 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

Hela Fastigheten 2017

T3.22			Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 94 Tvätt	Tvättmaskin, 5,5-7,5 kg, byte		1 st	30 000 kr	30 000 kr
● 94 Tvätt	Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, , byte		1 st	28 000 kr	28 000 kr
Budgeterad kostnad för år 2017					58 000kr

Hela Fastigheten 2018

T3.25		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 30 Invändigt sammansatt	Toalett--städ, hel målning/renov. (källare)	3 st	15 000 kr	45 000 kr
Toaletter, målning med vissa byten av porslin, målas efter att större projekt i källare/gård är färdiga				
Budgeterad kostnad för år 2018				45 000kr

Hela Fastigheten 2019

T7.21 Linhiss		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
71 Hissar	Hiss renovering	3 st	400 000 kr	1 200 000 kr

Budgeterad kostnad för år 2019

1 200 000kr

Hela Fastigheten 2020

T3.22		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 94 Tvätt	Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, , byte	1 st	28 000 kr	28 000 kr

Budgeterad kostnad för år 2020

28 000kr

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