

Brf Eken 21

Underhållsplan 2014-2034



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, dränering, markanläggning, sophantering.....	8
Källare med tvättstuga, torkrum, mangelrum, m.m.	8
Fasader, fönster och balkonger.....	8
Entréer, trapphus och hissar	8
Värmeanläggning	8
Vatten, avlopp,	9
Ventilation.....	9
El, elkraftssystem	9
Tak, takdetaljer och vind	9
Myndighetsbesiktningar	9
Slutkommentar.....	10

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

Eken 21

Adress	Gullmarsvägen 27
Kund nr	102
Org. Nr	702000-4466
Upprättad datum	2014-01-28

Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning	Kv Steninge3
Byggnadsår	1948
Ombyggnadsår	1992

Antal huskroppar	1st
Antal våningar	11 inkl källare
Antal lägenheter	37
Antal lokaler	2
Garage	5
Tomtyta	1138
Lägenhetsyta	2156
Lokalyta	310

Byggnadstekniska uppgifter

Yttertak	Tegel och plåt
Vind	
Fasad	Puts
Fönster	Tväglas trä
Balkonger	Ja
Hiss	1 st
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft

Upprättad av

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lennart Peterson
Förvaltare Teknik
Tel. 08-50115071
lennart.peterson@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 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

Huset innehåller 1 st trapphus om 8 våningar (inkl inredd vind) gemensam tvättstuga samt källare i 2 plan med förråd och. Totalt är det 37 stycken lägenheter.

Huset är byggt 1948, bjälklagen är av betong och ytterväggar består av puts,. Taket täcks av tegelpannor och plåt. Ventilationen i lägenheterna består av mekanisk frånluft. OVK-besiktning ska utföras vart 6:e år.

Värmeförsörjningen är fjärrvärme.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

1988	Takomläggning
1990	Målning trapphus
1992	Större ombyggnad fasad, stup, balkonger
2001	VA stammar, byte vattenledningar
2002	Tvättstuga, fjärrvärme
2003	Hissmaskin
20013	Renovering fönster

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Okänt
Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Sannolikt inte
Bly	Vissa äldre rörtätningar

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Huset uppvisar idag inga större tecken på rörelser. Någon förskjutning kan dock skönjas mot trappa i öster och vid vissa möten grund och asfalt, detta bör åtgärdas snarast då skador i källaren är resultat av inträngande vatten vid större regnmängder eller igensätta avattning-möjligheter. Fastigheter med denna typ av grundläggning påverkas av en mängd olika faktorer, såsom grundvattennivåer och kompression/rörelser i markens lerskikt. Alla åtgärder som grannfastigheterna vidtar kan komma att påverka aktuell fastighet och vice versa.

Dräneringsarbeten är föreslagna och är med i plan.

Vindsplan med tvättstuga, torkrum, övernattningsrum, m.m.

Tvättstugan är i ordning gjord (2002) maskiner och ytskikt av kakel och klinker. Dessa ytskikt har mycket lång livslängd, ingen åtgärd är med i planen. Utrustningen däremot i gemensam tvättstuga utsätts vanligtvis för hård förslitning, varför kontinuerliga maskinbyten ligger med i planen.

Torkrummet har idag ett kondensavfuktningsskåp.

Fasader, fönster och balkonger

Husets fasader är putsade

Putsfasaden: Denna är iordninggjord 1992 och bör ses över då skador konstaterats på flertalet ställen. Inga

En renovering av putsfasaden ligger med i planen.

Husets träfönster renoverades 2013 och är i mycket gott skick. Dessa fönster har troligtvis en mycket lång livslängd, ett utbyte av takets isolerrutor bör utföras, då dessa tenderar att tappa sin isolereffekt (den mellan glasen isolerande gasen läcker ut).

Balkongerna uppvisar idag inga skador, men en åtgärd bör utföras under plan.

Entréer, trapphus och hissar

Trapphusen är normalt slitna, senast ommålade 1990, En ny större åtgärd (komplett ommålning) ligger med i planen.

Fastighetens entrépartier i ek är mycket pampiga (Dessa partier har till skillnad mot mer moderna aluminiumpartier, en närmast obegränsad livslängd, förutsatt att de underhålls löpande. Även övriga dörrar kräver återkommande underhåll.

En större renovering av hissen bör man räkna med under 30 års tid med anpassning till gällande myndighetskrav, i planen ligger den år 2015.

Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme installerad 2002

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.

Eftersom värmeledningarna är från husets byggår, ligger ett utbyte med i plan.

Vatten/avloppssystem

Badrummen har god standard och en stamreovering är utförd 2001.

Ventilation

Ventilationen är ett mekaniskt frånluftssystem som skall besiktas vart 6:e år (OVK). Den senaste funna uppgiften är från 2007, varför OVK-kontroller planlagts löpande fr.o.m. innevarande år.

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.

Föreningens fastighetscentral och fastighetens inkommande ledning ligger med i plan för byte 2014

Tak, takdetaljer och vind

Taket bör ses över med kompletteringar av trasiga takpannor, piskbalkongen har stora brister och bör åtgärdas snarast.

Trappuppgångens röklucka skall funktionstestas årligen.

Myndighetsbesiktningar

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Energideklaration: Giltig i 10 år.

Tryckkärl:

Systematiskt brandskyddsarbete: löpande, årligen.

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 736 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 234 kr/m² och år. Årskostnaderna ligger över median (högt kostnadsläge ca 220)

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

Lennart Peterson

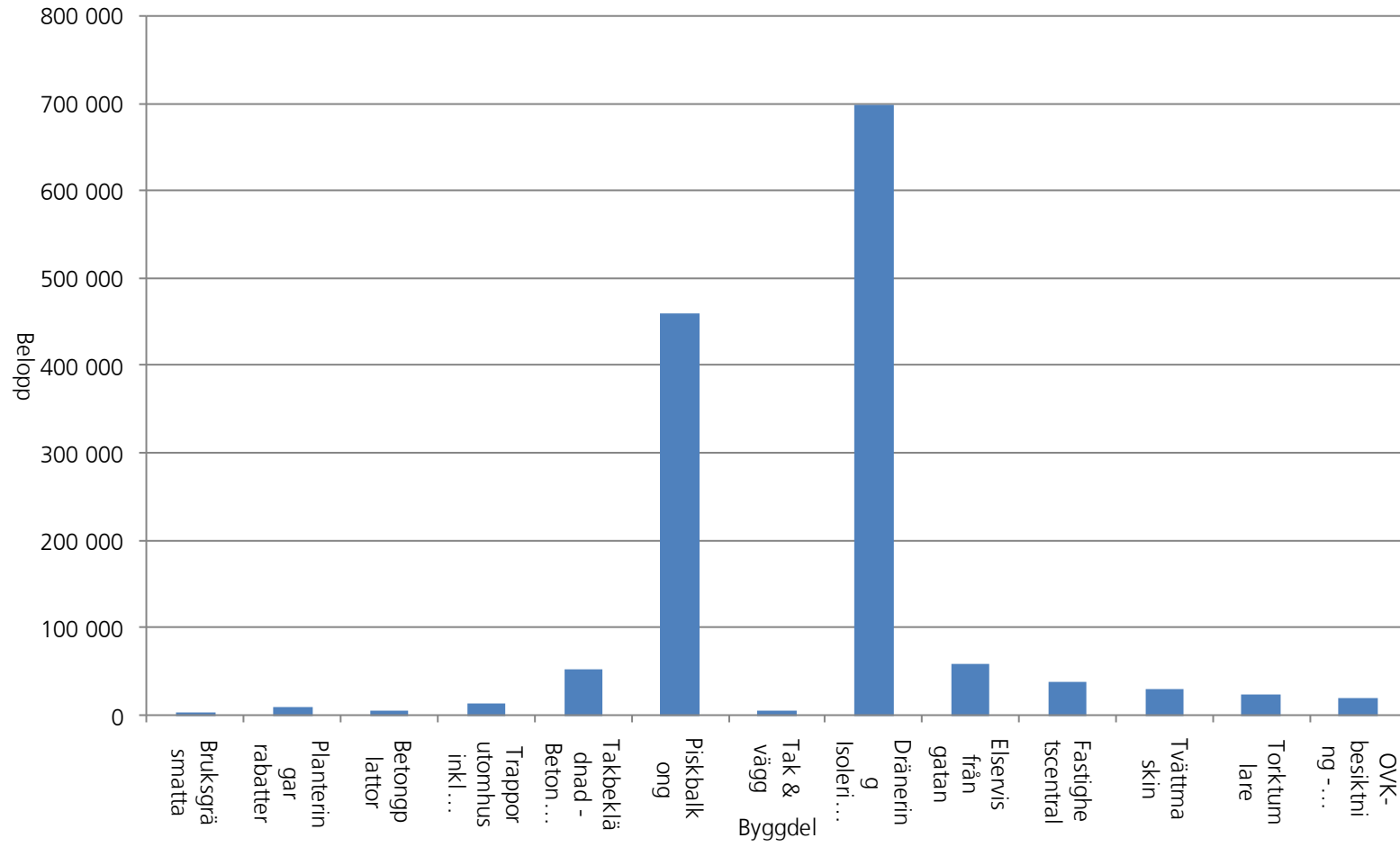
Appendix

Brf Eken 21 20 år

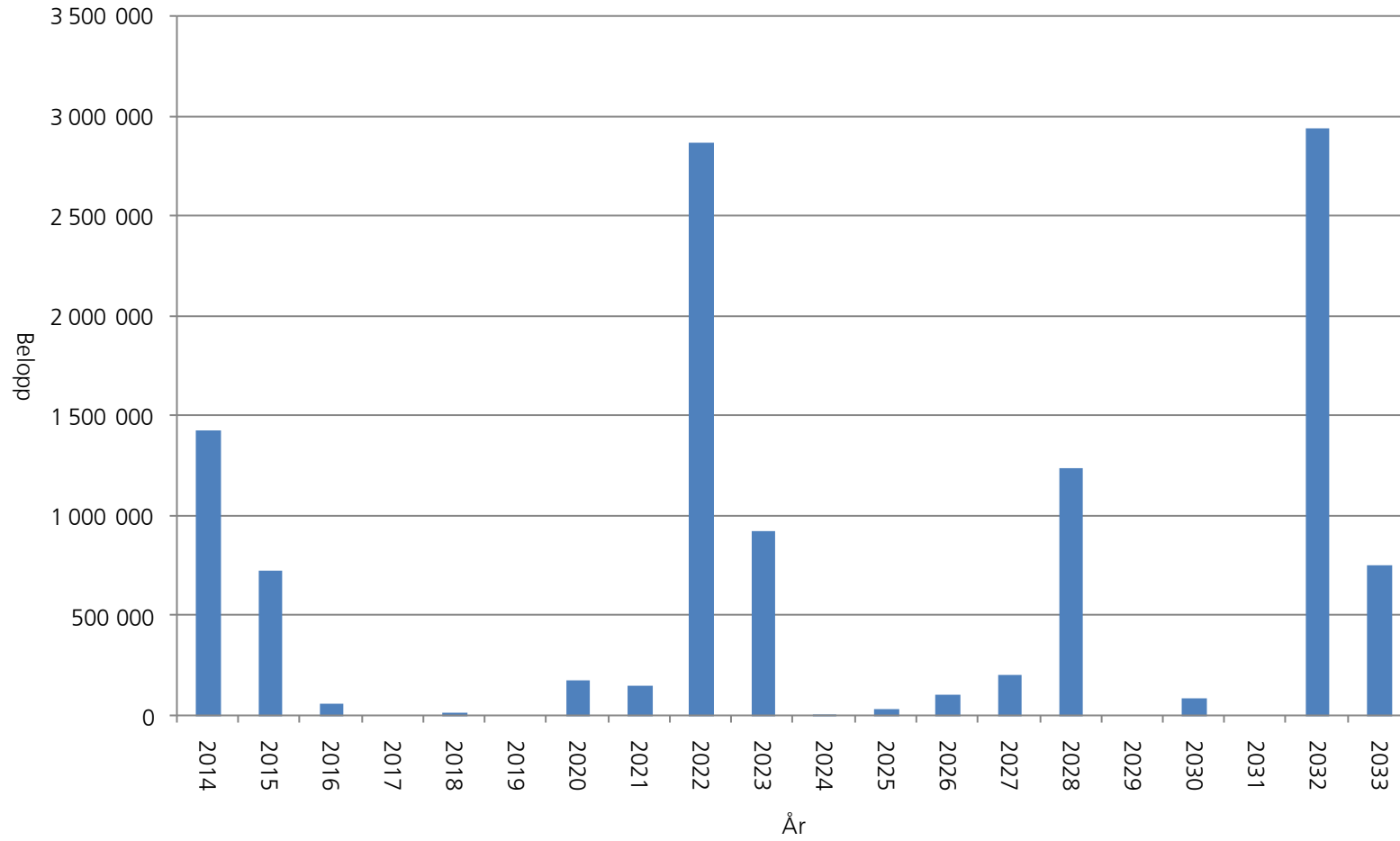
Årssammanställning och nyckeltal

År	Byggdel	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2014	Bruksgräsmatta	3 800
2014	Planteringar rabatter	10 500
2014	Betongplattor	5 600
2014	Trappor utomhus inkl kantsten	15 000
2014	Takbeklädnad - Betongpannor	52 500
2014	Piskbalkong	460 000
2014	Tak & vägg	7 000
2014	Dränering Isolering grund	700 000
2014	Elservis från gatan	60 000
2014	Fastighetscentral	40 000
2014	Tvättmaskin	31 000
2014	Torktumlare	25 000
2014	OVK-besiktning - Mekanisk FL	20 000
UNDERHÅLLSPLAN		
2015		732 300
2016		60 000
2018		20 000
2020		183 500
2021		151 000
2022		2 874 400
2023		927 500
2024		10 500
2025		39 000
2026		109 000
2027		210 000
2028		1 238 000
2030		93 100
2032		2 941 600
2033		757 500
Totalt för perioden		11 777 800
Genomsnitt per år under perioden		588 890
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		239
Totalt för perioden inkl moms		14 722 250
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		736 113
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		299

Kostnader per byggdel år 1



Kostnader följande år



Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	Gräsytor	3 800																				
	Träd, buskar, häckar och rabatter	10 500										10 500										
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	5 600				20 000																
	Fast utrustning på tomtmark	15 000																				
	Yttertak, skärmtak od	282 500						21 800								48 000		21 800			10 000	
	Fasaddelar & detaljer									1 728 000											2 721 600	
	Balkonger	230 000								1 007 000											190 000	
	Fönster & fönsterdörrar									78 200	731 000											731 000
	Entréer, Dörrar & portar			9 000				5 000		54 000	26 500			9 000								26 500
	El-central plan -1		1 100																			
	Undercentral plan-2		27 500																			
	Hissmaskinrum plan 8							3 900														
	Torkrum plan 8									7 200												
	Kontor plan 8							4 300														
	Korridor/Korridorer plan -1		5 000																			
	Förrum wc /dusch plan -1		3 000																			
	Wc/ dusch plan -1																				29 200	
	Cykelrum/förråd/korridor pl -1		13 600					20 400														
	Soprum pl - 1 ej i drift		3 500																			
	Mötesrum inkl plats för vatten mätare plan -2		18 600																			
	Skyddsrum/förråd plan -2												39 000									
	Förråd plan -2	7 000	4 000																		28 100	
	Övernattningsrum plan 8							5 600														
	Dusch/wc plan 8							56 500														
	Trapphus		270 000																			
	Husgrunder	700 000																				
	Värmesystem		186 000												210 000	1 190 000						
	Luftbehandlingssystem													80 000								
	Elkraftsystem	100 000																				
	Beslysning inomhus								151 000													
	Belysning utomhus			20 000																		
	Anläggningar för avfallshandtering							16 000														
	Hiss		200 000								170 000											
	Tvättstugsinstallationer	56 000	31 000					30 000											14 000			
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar	20 000						20 000						20 000							20 000	
	Summa	1 430 400	732 300	60 000		20 000		183 500	151 000	2 874 400	927 500	10 500	39 000	109 000	210 000	1 238 000		93 100		2 941 600	757 500	

Underhållsplan Brf Eken 21

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
	T1	UTEMILJÖ											
	T1.1	Vegetationsytor											
	T1.11	Gräsytor											
	T1.111	Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	150	m ²	25	3 800		30	2014		Utförs löpnde efter behov	
	T1.12	Träd, buskar, häckar och rabatter											
	T1.123	Planteringar rabatter	Löpande underhåll	30	m ²	350	10 500		10	2014		Utförs löpnde efter behov	
	T1.123	Planteringar rabatter	Löpande underhåll	30	m ²	350	10 500	2014	10	2024		Utförs löpnde efter behov	
	T1.2	Markbeläggningar											
	T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt											
	T1.213	Betongplattor	Omläggning/justering	75	m ²	550	41 300	2008	30	2038		Delar 2014 i samband med dräneringsarb	
	T1.213	Betongplattor	Justering/löpande	75	m ²	75	5 600		5	2014		I samband med dräneringsarb	
	T1.214	Kansten/stentrappor	Omläggning/justering	1	st	20 000	20 000		10	2018		Löpande	
	T1.215	Asfalt	Underhåll	330	m ²	400	132 000	2008	30	2038		Delar 2014 i samband med dräneringsarb	
	T1.3	Fast utrustning på tomtmark											
	T1.315	Trappor utomhus inkl kantsten	Löpande underhåll	1	st	15 000	15 000			2014		I samband med dräneringsarbeten	
	T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT											
	T2.1	Yttertak, skärmtak od											
		Takbeklädnad - Plåt, profilerad	Omläggning all plåt	4	st	2 500	10 000	1992	40	2032			
		Takbeklädnad - Plåt	Omläggning all plåt	50	m ²	2 000	100 000	1988	40	2038			
		Takbeklädnad - Plåt	Målning plåt	50	m ²	400	20 000	2010	10	2020			
		Takbeklädnad - Plåt	Målning plåt	50	m ²	400	20 000	2020	10	2030			
		Takbeklädnad - Betongpannor	Omläggning	350	m ²	850	297 500	1988	40	2038			
		Takbeklädnad - Betongpannor	Juster/kompl	350	m ²	150	52 500	1988	40	2014		Kontroll läkt och papp samt byte trasiga pannor	
		Takfotsplåt - Fotrännor	Byte	72	m	1 700	122 400		60				
		Takluckor	Omtäckning	3	st	4 000	12 000	1988	40	2038			

Underhållsplan Brf Eken 21

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
		Takfönster/Rökgasventilation	Byte	4	st	12 000	48 000	1988	30	2028			
		Huvar - Ventilation	Målning	1	st	1 800	1 800	2010	10	2020			
		Huvar - Ventilation	Målning	1	st	1 800	1 800	2020	10	2030			
		Piskbalkong	Renovering	1	st	230 000	230 000	1988	40	2014		Ombyggnad, skador fasad, byte dörrparti	
		Taksäkerhetsdetaljer											
		Gångbrygga	Byte	15	m	1 500	22 500	2010	60	2070			
		Räcke - Gångbrygga	Byte	5	m	1 000	5 000	2010	60	2070			
		Fönsterräcke takfönster	Byte	18	m	400	7 200	1992	60	2052			
		Snörasskydd	Byte	51	m	500	25 500	2010	60	2070			
		Stegar	Byte	5	m	1 500	7 500	2010	60	2070			
	T2.2	Fasader											
	T2.21	Fasaddelar & detaljer											
		Puts	Omputsning	1920	m ²	1 400	2 688 000	1992	40	2032			
		Puts	Renovering	1920	m ²	900	1 728 000	1992	30	2022		Skada burspråk väster plan 7, samt söder invid garagedörr	
		Stuprör - Plåt	Byte	96	m	350	33 600	1992	40	2032		Bevakas	
	T2.22	Balkonger											
		Helgjuten	Renovering	38	st	25 000	950 000	1992	30	2022			
		Piskbalkong	Renovering	1	st	230 000	230 000	1988	40	2014		Ombyggnad, skador fasad, byte dörrparti	
		Bakongfront - Plåt	Målning	38	st	1 500	57 000	1992	30	2022			
		Bakongfront - Plåt	Byte	38	st	5 000	190 000	1992	40	2032			
	T2.23	Fönster & fönsterdörrar											
		Fönster - Trä	Målning	388	luft	1 500	582 000	2013	10	2023			
		Fönster - Trä	Målning	388	luft	1 500	582 000	2023	10	2033			
		Fönster - Trä	Byte	388	luft	6 500	2 522 000	2013	40	2053			
		Fönster - lokaler	Målning	5	luft	2 200	11 000	2013	10	2023			
		Fönster - lokaler	Målning	5	st	2 200	11 000	2023	10	2033			
		Fönster - lokaler isolerglas	Byte	4	st	11 000	44 000	1992	30	2022			
		Fönsterdörrar - Trä	Målning	46	st	3 000	138 000	2013	10	2023			
		Fönsterdörrar - Trä	Målning	46	st	3 000	138 000	2023	10	2033			

Underhållsplan Brf Eken 21

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
		Fönsterdörrar - Trä	Byte	38	st	9 000	342 000	2013	40	2053			
		Balkongräcken skärmar alum.	Rengöring	38	st	900	34 200	1992	10	2022			
	T2.24	Entréer, Dörrar & portar											
		Entréparti - Aluminium	Byte	3	st	18 000	54 000	1992	30	2022			
		Entréparti - Trä	Målning/Oljan/lackn	1	st	9 000	9 000		10	2016			
		Entréparti - Trä	Målning/Oljan/lackn	1	st	9 000	9 000	2016	10	2026			
		Entréparti - Trä invändigt	Målning/Olja/lack	1	st	5 000	5 000		60	2020			
		Övriga dörrar - Trä/stål/glas	Målning	1	st	1 500	1 500	2013	10	2023			
		Övriga dörrar - Trä/stål/glas	Målning	1	st	1 500	1 500	2023	10	2033			
		Garage dörrar	Målning	5	st	5 000	25 000	2013	10	2023			
		Garage dörrar	Målning	5	st	5 000	25 000	2023	10	2033			
	T3	BYGGNAD INVÄNDIGT											
	T3.1	Driftutrymmen											
		El-central plan -1											
		Tak & vägg	Målning	3	m ²	350	1 100		40	2015			
		Undercentral plan-2											
		Tak & vägg	Målning	50	m ²	350	17 500		40	2015		skador vägg	
		Golv	Målning	50	m ²	200	10 000		20	2015			
		Hissmaskinrum plan 8											
		Tak & vägg	Målning	7	m ²	350	2 500		40	2020			
		Golv	Målning	7	m ²	200	1 400		20	2020			
	T3.2	Gemensamma utrymmen											
		Tvättstuga plan plan 8											
		Tak & vägg	Målning	14	m ²	200	2 800	2002	20	2042			
		Vägg - Kakel	Byte	18	m ²	700	12 600	2002	40	2042			
		Golv - Klinker	Byte	14	m ²	1 500	21 000	2002	40	2042			
		Torkrum plan 8											
		Tak & vägg	Målning	12	m ²	350	4 200	2002	20	2022			

Underhållsplan Brf Eken 21

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
		Golv - Målning	Målning	12	m ²	250	3 000	2002	20	2022			
		Kontor plan 8											
		Tak & vägg	Målning	7	m ²	350	2 500		20	2020			
		Golv - Målning	Målning	7	m ²	250	1 800		20	2020			
		Korridor/Korridorer plan -1											
		Tak & vägg	Målning	10	m ²	300	3 000		40	2015			
		Golv	Målning	10	m ²	200	2 000		20	2015			
		Förrum wc /dusch plan -1											
		Tak & vägg	Målning	6	m ²	300	1 800		20	2015		Nyckelskåp på vägg	
		Golv	Målning	6	m ²	200	1 200		20	2015			
		Wc/ dusch plan -1											
		Tak	Målning	4	m ²	150	600		30	2030			
		Vägg - Kachel	Byte	18	m ²	700	12 600		40	2030			
		Golv - Klinker	Byte	4	m ²	1 500	6 000		40	2030			
		Övrigt	Byte	1	st	10 000	10 000		40	2030		Porslin, blandare mm.	
		Cykelrum/förråd/korridor pl -1											
		Tak & vägg	Målning	68	m ²	300	20 400		30	2020		Förråd av troax typ	
		Golv	Målning	68	m ²	200	13 600		20	2015		Skador golv	
		Soprum pl - 1 ej i drift											
		Tak & vägg	Målning	7	m ²	300	2 100		30	2015		Uppställningsplats	
		Golv	Målning	7	m ²	200	1 400		30	2015			
		Mötesrum inkl plats för vatten mätare plan -2											
		Tak & vägg	Målning	62	m ²	300	18 600		40	2015		Skador på väggar/ bf ventilation	
		Skyddsrum/förråd plan -2											
		Tak & vägg	Målning	78	m ²	300	23 400		40	2025		Förråd av troaxtyp	
		Golv	Målning	78	m ²	200	15 600		40	2025			
		Förråd plan -2											
		Tak & vägg	Målning	51	m ²	350	17 900		40	2030		Förråd av troax typ	
		Golv	Målning	51	m ²	200	10 200		40	2030		Skador golv	

Underhållsplan Brf Eken 21

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
		Förråd plan -2											
		Tak & vägg	Målning	20	m ²	350	7 000		40	2014		Skador i tak från ovanliggande garage, skador armering/betong	
		Golv	Målning	20	m ²	200	4 000		40	2015			
		Övernattningsrum plan 8											
		Tak & vägg	Målning	11	m ²	350	3 900		20	2020		Defekt radiator ventil	
		Golv - Parkett	Slipn/lackning	11	m ²	150	1 700		20	2020			
		Dusch/wc plan 8											
		Tak	Målning	1	st	1 500	1 500		15	2020			
		Vägg - Kachel	Byte	1	st	20 000	20 000		40	2020			
		Golv - Klinker	Byte	1	st	20 000	20 000		40	2020			
		Övrig utrustning	Byte	1	st	15 000	15 000		40	2020		Porslin, blandare mm.	
		Trapphus											
		Tak och väggar	Målning	9	plan	22 000	198 000	1990	25	2015		Skador plan 7,6,5 av hissdörr	
		Trappa - Sten	Renov/polering	9	st	8 000	72 000		40	2015			
	T3.4	Husgrunder											
		Dränering Isolering grund	Omläggn./justering	1	st	700 000	700 000		30	2014		Offereras separat/skador källare	
	T4	VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM											
	T4.1	VA-, Värme, fjärrkylnät											
		Vatten & Avlopp (VA)											
		Vattenavledning, mm	Byte	8	st	30 000	240 000	2001	50	2051			
		VA - Bad & kök	Byte	37	lgh	140 000	5 180 000	2001	50	2051		Delar av kostnaderna ligger på lgh inneh.	
	T4.6	Värmesystem											
		Fjärrvärmecentral	Byte	1	st	200 000	200 000	2002	25	2027		100 gr in / 35 gr ut	
		Värmeledning & radiatorer	Byte	170	st	7 000	1 190 000	1948	80	2028		Uppskattat antal Bevakas	
		Stamreglerventiler	Byte	14	par	6 000	84 000		30	2015		Enligt uppgift, kontrolleras bevakas	
		Radiatorventiler	Byte	170	st	600	102 000		15	2015		Bevakas	
		Expansionskärl	Bute	1	st	10 000	10 000	2002	25	2027		300L	

Underhållsplan Brf Eken 21

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
	T4.7	Luftbehandlingssystem											
		Frånluftsfläkt - Tak	Byte	2	st	40 000	80 000	2001	25	2026			
	T5	ELSYSTEM											
	T5.1	Elkraftsystem											
		Elservis från gatan	Byte	1	st	60 000	60 000	1948	60	2014			
		Serviscentral	Byte	1	st	150 000	150 000	1992	60	2052			
		Fastighetscentral	Byte	1	st	40 000	40 000		60	2014		Kontrolleras, bytes i samband med elservice	
		Stigare & Lägenhetscentral	Byte	37	lgh	25 000	925 000	1996	60	2056			
		Beslysning inomhus											
		Trapphus	Byte	11	plan	6 000	66 000	1996	25	2021			
		Källare	Byte	2	st	30 000	60 000	1996	25	2021			
		Vind	Byte	1	st	25 000	25 000	1996	25	2021			
		Belysning utomhus											
		Yttre alla	Byte	1	st	20 000	20 000	1996	20	2016			
	T7	TRANSPORTSYSTEM											
	T7.1	Anläggningar för avfallshantering											
		Källsorteringskärl	Byte	2	st	8 000	16 000		20	2020			
	T7.2	Hiss											
		Hiss korg med nya bestämmelser	Ombyggnad/ Renovering	1	st	200 000	200 000	1990	35	2015		I samband med trapphusrenov.	
		Hissmaskin	Byte	1	st	170 000	170 000	2003	20	2023			
	T7.82	Tvättstugsinstallationer											
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	1998	15	2014		Podab HF 55	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2001	15	2016		Podab 550	
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000	1998	15	2014		Podab	
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000		15	2020		Podab TT 4	

Underhållsplan Brf Eken 21

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
		Kallmangel	Byte	1	st	14 000	14 000		30	2030		Miele HM 16-83	
		Övrig utrustning	Byte	1	st	6 000	6 000		30	2020		Tvätttho mm.	
	A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar											
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000	2007	6	2014		2009 enligt styrelsen	
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000	2014	6	2020			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000	2020	6	2026			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000	2026	6	2032			

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