

Brf Boklok Olympia
Underhållsplan 2014–2043



Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter	3
Introduktion.....	4
Underhållsplanens uppbyggnad	4
Vad är en underhållsplan?	5
Uppdragets omfattning.....	5
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
Fasader, fönster och balkonger	8
Entréer, trapphus och hissar.....	8
Värmeanläggning.....	8
Vatten, avlopp,	8
Ventilation	9
El, elkraftssystem	9
Tak, takdetaljer och vind	9
Myndighetsbesiktningar.....	9
Slutkommentar.....	10

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

Avseende Brf	Boklok Olympia
Adress	Olympiagatan 3,5,7,9,11 A-F
Kund nr	7707
Org. Nr	769614-5379
Upprättad datum	2014-03-12
Fastighetsuppgifter:	
Fastighetsbeteckning	Höganäs zeus 1
Byggnadsår	2007
Ombyggnadsår	
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Antal huskroppar	5
Antal våningar	2
Antal lägenheter	30
Antal lokaler	-
Garage	-
Tomtyta	9762 kvm
Lägenhetsyta	1890 kvm
Lokalyta	
Yta A-temp	
Byggnadstekniska uppgifter	
Mark/undergrund	
Grundläggning	Prefabricerad platta på mark
Dränering	JA
Stomme	Prefabricerade träelement
Bjälklag	Prefabricerade träelement
Yttertak	Trätakstolar (prefabricerade), papp på råspont
Vind	Nej
Fasad	Prefabricerade träelement, isolering och ytputs
Fönster	Träfönster isolerglas
Balkonger/loftgång	Träkonstruktion av tryckimpregnerat trä.
Hiss	Nej
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Frånluftsventilation
Värmeåtervinning	Nej
Vattenledningar	2009
Avloppsledningar	2007
Elsystem	2007
Kabel-TV	Sydantenn
Bredband/internet	Öresundskraft
Avfallshantering	Miljöhus
Upprättad av	
	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
	Sebastian Rehnholm
	Förvaltare Teknik
	Tel. 040-622 67 00
	Sebastian.rehnholm@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 besiktningsmannen identifierade underhållspunkterna med bedömningar om intervall och kostnad. Punkterna har inbördes ordnats i en logisk besiktningsordning.

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 uppdateringssvårigheter.

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. Övriga saker 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

Föreningen färdigställdes 2007 och består av 30 stycken lägenheter uppdelat på 5 fristående byggnader med 6 lägenheter i varje. Lägenhetsförråd finns i särskild förrådsbyggnad på gården. Varje bostadsrättsinnehavare har också tillgång till parkeringsplats på gemensam parkeringsyta med 37 parkeringsplatser inklusive 5 hcp.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

2009 Garantiåtgärder utförda på vattenledningar.
2009/2011/2013 Oljning av terrasser, balkonger och trappor.

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Okänt, sannolikt inte
Asbest	Sannolikt inte
PCB	Sannolikt inte
Bly	Okänt, sannolikt inte
Biologiska	Inga indikationer

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Huset är grundlagt med en prefabricerad platta på mark, och uppvisar idag inga tecken på rörelser. Fastighetens markyta består av gräs samt grusade gångar och är markerad med häckar av bok. Då flera plantor har dött är ett byte av 30 stycken planerat under 2014. påfyllning av grusgångar är beräknat med ett intervall på 10 år och gräsmattan underhålls löpande. Två stycken miljöhus ligger i fristående byggnader intill parkeringsytorna vari hämtningsentreprenörens kärl används. Miljöhusen är i gott skick.

Fasader, fönster och balkonger

Huset har en putsfasad (tunnputs på ventilerad skiva). Denna är från nybyggnadsåret 2007 och är i mycket gott skick. Inga sättningssprickor eller andra skador förekommer idag. Alger och smuts kan få fäste på putsen och därmed påskynda skadeomfattningen därför ligger en tvätt av fasaden med 2022 samt en renovering av putsfasaden i slutet av planen.

Huset har träfönster med isolerglas. Fönstren är i gott skick och har troligtvis en mycket lång livslängd om underhållet sköts. Målning finns upptagen med ett intervall om 15 år och ett utbyte av isolerrutorna ligger med i plan, då dessa tenderar att tappa sin isolereffekt (den mellan glaset isolerande gasen läcker ut).

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

Entréer, trapphus och hissar

En renovering av loftgångarna finns upptagen i planen.

Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme, och förekommande pumpar, reglerventiler och expansionskärl kräver årlig service för maximal livslängd. Beredskap för utbyte av dessa delar finns med i planen. Okulärt verkar centralen vara i gott skick. Inga konstiga ljud eller läckande ventiler.

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, finns inget utbyte med i plan.

Vatten/avloppssystem

Kall och varmvattenledningarna är bytta till utanpåliggande av Skanska 2009. Inga åtgärder är med i planen.

Ventilation

Ventilationen är ett mekaniskt frånluftssystem som skall besiktas vart 6:e år (OVK). Den senaste funna uppgiften är från 2006, varför OVK-kontroller planlagts löpande fr.o.m. innevarande år.

EI, elkraftssystem

Inget utbyte finns med i planen.

Tak, takdetaljer och vind

Ett byte av papptaket finns med efter 20 år. Underhåll på vindskivor i form av målning av träet ligger med i planen efter 10 år. Byte av vindskivor och plåtdetaljer som skyddar vindskivorna ligger inte med då de beräknas ha en livslängd på minst 40 år.

Myndighetsbesiktningar

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Energideklaration: Giltig i 10 år.

Tryckkärl: Vart fjärde år

Systematiskt brandskyddsarbete: löpande, 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 233033 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 123 kr/m² 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 är ca 100–150 kr/ m² 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 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

Sebastian Rehnholm