

Brf Glädjen 2, Malmö

Underhållsplan

2016–2035



Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter	3
Introduktion.....	5
Underhållsplanens uppbyggnad.....	5
Vad är en underhållsplan?.....	6
Uppdragets omfattning	7
Arbetsätt	7
Besiktningens utlåtande/detaljinventering.....	9
Övergripande fastighetsbeskrivning.....	9
Tidigare utförda mer omfattande åtgärder.....	9
Möjliga saneringsåtgärder:.....	9
Utlåtande	11
Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering	11
Källare med tvättstuga, torkrum, mangelrum, m.m.....	11
Fasader, fönster och balkonger	11
Entréer, trapphus och hissar.....	12
Värmeanläggning.....	12
Vatten/avloppssystem	12
Ventilation	13
El, elkraftssystem	13
Tak, takdetaljer och vind	13
Myndighetsbesiktningar	13
Slutkommentar.....	14

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	Glädjen 2
Adress	Trelleborgsgatan 20-24, Lantmannagatan 3A-B, Osbygatan 4, Malmö
Kund nr	6842
Org. Nr	769606-8977
Upprättad datum	2015-12-30
Fastighetsuppgifter:	
Fastighetsbeteckning	Kv. Glädjen 2
Byggnadsår	1936
Ombyggnadsår	1976,2002
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Antal huskroppar	1
Antal våningar	4 samt källare och vind
Antal lägenheter	53
Antal lokaler	1
Garage	Nej
Tomtyta	2119kvm
Lägenhetsyta	4075kvm
Lokalyta	33kvm
Yta A-temp	-
Byggnadstekniska uppgifter	
Mark/undergrund	Betong
Grundläggning	Betong
Dränering	
Stomme	Lättbetong
Bjälklag	Betong
Yttertak	Tegelpannor
Vind	Kallvind med förråd
Fasad	Puts
Fönster	Träkarm med aluminiumprofil
Balkonger	Betongplatta
Hiss	Nej
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekaniskt frånluftssystem
Värmeåtervinning	Nej
Vattenledningar	
Avloppsledningar	Gjutjärn
Elsystem	Utbytt 2002
Kabel-TV	Telia Fiber
Bredband/internet	Telia Fiber
Avfallshantering	Källsortering

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 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 jämna 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

Besiktning 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 består av en sammanslagning av tre fastigheter, Glädjen 4, 5 och 7. Fastigheterna är sammanliggande och har fyra våningar med vind och källare som är uppförd 1936. I byggnaden finns det ett gym och en innergård med konstgräsmatta. Byggnaden är försedd med en putsad fasad och har åtta trappuppgångar utan hiss. Taket är ett sadeltak med tegelpannor som renoverades 2011.

Fastigheten är belägen i centrala Malmö i närheten av Nobeltorget.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

1977	Rörstamsbyte
2002	Fasaden putsas om
2002	Nya elledningar
2002	Balkongerna renoveras
2007	Innergården renoveras
2011	Taket renoveras och skorstenar fogas om
2013–2014	Fönsterbyte
2014	Passersystem med porttelefon installeras

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Mätning gjord Mars 2008, normala värden på alla mätpunkter.
Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Sannolikt inte.
Bly	Vissa äldre rörtätningar.

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Byggnaden är grundlagd på betong med källare. Husets källarväggar visar tecken på höga fukthalter. Fuktproblematiken syns i form av fuktgenomträngning och färgslapp på källarväggarna. ”Problemen” påverkar för tillfället endast källarens estetik. Det rekommenderas ändå att undersöka statusen för fastighetens dräneringssystem för att undvika oförutsedda händelser.

Husets stuprör byttes 2002 och anslutningar till dagvattenavrinning och rensilar bedöms vara i gott skick.

Gården renoverades 2007 och består av byasten, uteplatser, lekplats, miljöhus och en konstgräsmatta som lades 2015. Buskar, rabatter och övriga grönytor underhålls löpande och är i väldigt bra skick.

En mindre justering av byastenen är inlagd i underhållsplanen för att minska snubbelrisken.

På innergården finns ett miljöhus där avfallshanteringen sköts.

Källare med tvättstuga, torkrum, mangelrum, m.m.

Källarväggarna visar tydliga tecken på fukt i form av färgslapp. Tydligast är det på ytterväggarna. Detta är kostsamt att åtgärda och i dagsläget är det inte ett akut problem. Dock bör det hållas under uppsikt för att inte få mer omfattande skador.

Maskinerna i en gemensam tvättstuga utsätts vanligtvis för hård förslitning, varför kontinuerliga maskinbyten ligger med i planen. Maskinerna beräknas ha en livslängd på ca 12 år och därmed ligger kontinuerliga utbyten med i planen.

Fasader, fönster och balkonger

Husets fasad består av puts.

Fasaden putsades om 2002 och det har framkommit mindre sprickbildningar runt om på fasaden. Dessa bör åtgärdas för att förhindra fuktskador och frostsprängningar. Byggnadens fasad ligger ut mot högt trafikerade vägar vilket gör den utsatt för avgaser. Det rekommenderas att fasaderna ut mot vägarna tvättas och det är något föreningen ser över. Dock bör en undersökning av putsets status göras innan för att inte riskera eventuella skador vid fasadtvätt. Sockeln är värre drabbad så en målning av denna läggs in i underhållsplanen.

Husets fönster byttes 2014 och bedöms vara i bra skick. Dock byttes aldrig källarfönstren. Ett byte av dessa läggs in i underhållsplanen kommande år, 2016.

Balkongernas undersida uppvisar mindre tecken på fukt i form av färgslapp. En undersökning bör göras för att fastställa statusen på balkongfundamentet. Även om balkonger i

betong anses ha en lång livslängd och trots att de inte uppvisar några stora skador idag så bör en besiktning utföras under plan. Balkongfronterna med räcke byttes 2002.

Entréer, trapphus och hissar

Trapphusen är städade och i bra skick med målade väggar i två färger.

Entréportarna är i bra skick men föreningen har beslutat att byta ut dem för att förhindra skadedjur att komma in. Då upphandlingen av portarna redan är påbörjad kommer detta inte med i underhållsplanen.

Porttelefonerna byttes 2014 och har en teknisk livslängd av ca 20 år.

Värmeanläggning

Uppvärmningen sker idag med fjärrvärme.

Nya värmeväxlare installerades 2007 och en effektivisering av värmesystemet gjordes 2008. Då byttes stamventilerna, innegivare installerades och systemet injusterades.

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. En rekommendation är att göra en analys av vätskan i värmesystemet. Beroende på systemvätskans status kan de olika delarnas utbytesintervaller variera. En dålig vätska innehållande smuts och gaser påverkar komponenterna negativt och förkortar livslängden. Innehåller vätskan mycket syre påskyndas korrosionsprocessen och livslängden på rören förkortas. Dessutom ska enligt ”Svensk Standard” (SIS) SS-NE-12828-2012:2014 vattnet i ett värme- eller kylsystem idag hålla en kvalitet enligt VDI 2035. Ett sådant vatten är det optimala ur korrosions-, energi- och miljösynpunkt. Forskningen bakom normen visar att alla parametrarna enligt normen måste uppfyllas, annars startar en korrosion. Själva orsaken till korrosion måste avlägsnas, inte bara symtomen. Fler och fler tillverkare börjar nu även binda sina garantier till att vattenkvaliteten når upp till ”Tekniskt vatten” enligt VDI 2035.

Vatten/avloppssystem

Stamreovering och byte utfördes 1977, inga läckage kunde påvisas vid besiktning. Avloppsstammarna blev filmade och underhållsspolade 2009. Beräknad livsläng vid tidigare filmning och spolning bedömdes till 25-30 år. Ett stambyte har lagts in i underhållsplanen.

Ventilation

Ventilationen är ett frånluftssystem med mekanisk frånluft som skall besiktas vart 6:e år (OVK). Senaste utförda OVK är från 2015-10-13 och nästa besiktning är planerad 2021-10-13, denna är införd i underhållsplanen. Tilluftventilerna till f.d skafferier tätades 2015.

EI, elkraftssystem

Elen byttes ut 2002 och bedöms vara i bra skick. Vissa armaturer har T8-lysrör vilka borde bytas ut till modernare T5-lysrör för att sänka energiförbrukningen. Föreningen håller på att byta ut belysningen i de allmänna utrymmena till LED-lampor

Tak, takdetaljer och vind

Taket är ett sadeltak med tegelpannor. En total takreovering utfördes 2011 och taket och säkerhetsutrustningen bedöms vara i bra skick.

Skorstenarna fogades om i samband med takreoveringen och de bedöms vara i bra skick.

Vinden består av kallförråd.

Myndighetsbesiktningar

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs med intervall om vart 6e år.

Energideklaration: Giltig i 10 år. Senaste noteringen är från 2008. Löpande intervall planerat.

Tryckkärl: Expansionskärl i värmeanläggning ska besiktigas 1 gång om året.

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 476 740 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 116 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 i Malmötrakten 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 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

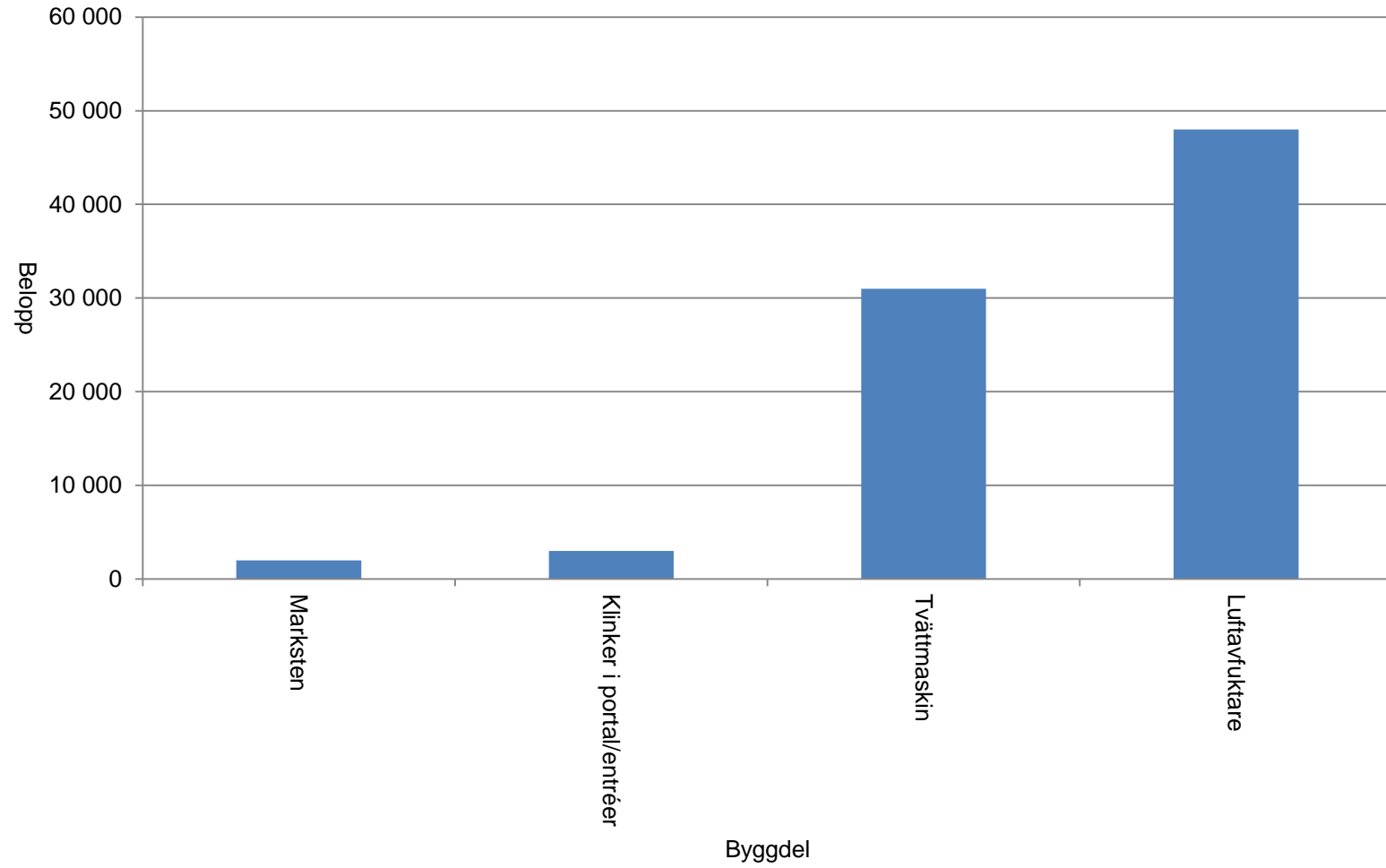
Sveriges BostadsrättsCentrum AB

2015-12-30

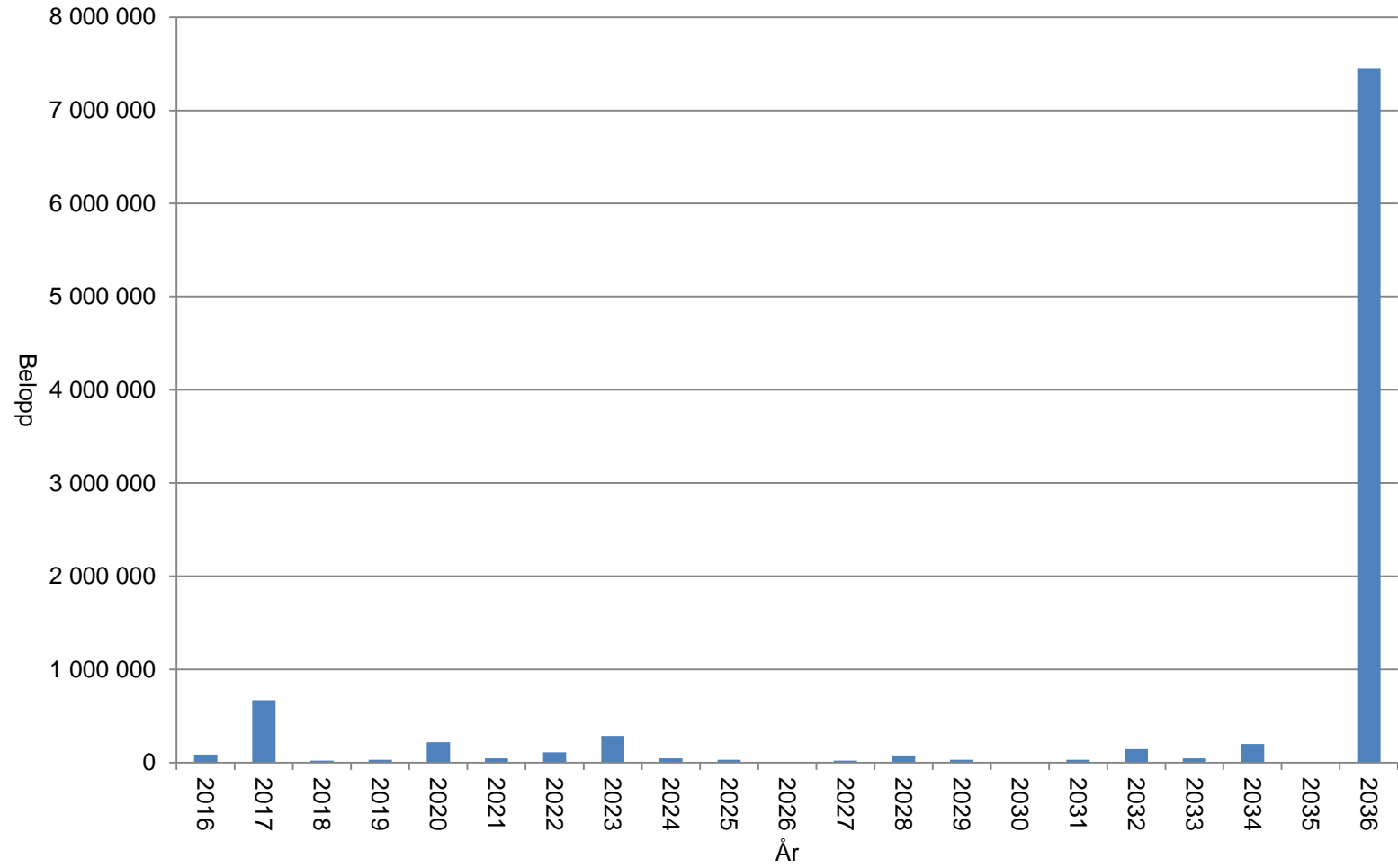
Appendix

Brf Glädjen 2		20 år
Årssammanställning och nyckeltal		
År	Byggdel	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2016	Marksten	2 000
2016	Klinker i portal/entréer	3 000
2016	Tvättmaskin	31 000
2016	Luftavfuktare	48 000
UNDERHÅLLSPLAN		
2017		670 000
2018		20 000
2019		31 000
2020		217 500
2021		45 000
2022		111 000
2023		287 300
2024		45 000
2025		31 000
2027		20 000
2028		76 000
2029		31 000
2031		31 000
2032		144 000
2033		45 000
2034		201 000
2036		7 445 000
Totalt för perioden		9 534 800
Genomsnitt per år under perioden		476 740
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		116
Totalt för perioden inkl moms		11 918 500
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		595 925
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		145

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
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	5 000																				
	Fast utrustning på tomtmark		10 000																			
	Fasaddelar & detaljer		27 000																			
	Balkonger		457 500			127 500																
	Fönster & fönsterdörrar		101 500																			
	Entréer, Dörrar & portar					50 000																
	Trapphus		35 000			16 000																
	Vatten & Avlopp (VA)																					7 420 000
	Värmesystem								287 300	20 000				25 000				120 000				
	Luftbehandlingssystem		8 000																			
	Diverse Teletekniska system																				90 000	
	Tvättstugsinstallationer	79 000	31 000		31 000	24 000	25 000	111 000		25 000	31 000			31 000	31 000		31 000	24 000	25 000	111 000		25 000
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar			20 000			20 000						20 000	20 000					20 000			
	Summa	84 000	670 000	20 000	31 000	217 500	45 000	111 000	287 300	45 000	31 000		20 000	76 000	31 000		31 000	144 000	45 000	201 000		7445000

Underhållsplan Brf Glädjen 2

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											
	T1.2	Markbeläggningar											
	T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt											
	T1.211	Marksten	Omläggning/justeri	5	m ²	400	2 000		40	2016			
	T1.213	Klinker i portal/entréer	Omläggn./justering	1	st	3 000	3 000		30	2016			
	T1.3	Fast utrustning på tomtmark											
	T1.315	Trappor utomhus betong	Renovering	2	st	5 000	10 000			2017			
	T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT											
	T2.1	Yttertak, skärmtak od											
		Takbeklädnad - Tegelpannor	Omläggning	1700	m ²	700	1 190 000	2011	40	2051			
		Undertak - Takfot	Målning	200	m ²	200	40 000	2011	40	2051			
		Takrännor - Hängrännor	Byte	202	m	350	70 700	2002	40	2042			
		Takfönster/Rökgasventilation	Byte	2	st	12 000	24 000	2011	30	2041			
		Taksäkerhetsdetaljer											
		Gångbrygga	Byte	100	m	1 500	150 000	2011	60	2071			
		Räcke - Gångbrygga	Byte	10	m	1 000	10 000	2011	60	2071			
		Nockräcke	Byte	100	m	500	50 000	2011	60	2071			
		Snörasskydd	Byte	200	m	500	100 000	2011	60	2071			
	T2.2	Fasader											
	T2.21	Fasaddelar & detaljer											
		Socket	Målning	90	m ²	300	27 000		20	2017			
		Stuprör - Plåt	Byte	244	m	350	85 400	2002	40	2042			
	T2.22	Balkonger											
		Helgjuten	Renovering	18	st	25 000	450 000		30	2017		Beroende på karbonatiseringsprovet	
		Balkongsmide - Mindre	Målning	33	st	2 500	82 500	2002	10	2020		Franska balkonger	
		Balkongfront - Plåt	Målning	18	st	2 500	45 000	2002	10	2020			

Underhållsplan Brf Glädjen 2

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs-längd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Balkong	Prov	5	st	1 500	7 500			2017		Karbonatiseringsprov	
	T2.23	Fönster & fönsterdörrar											
		Fönster - Källarfönster	Byte	29	st	3 500	101 500		60	2017		Glasbetong	
	T2.24	Entréer, Dörrar & portar											
		Dörrstängare	Byte	20	st	2 500	50 000		30	2020			
	T3	BYGGNAD INVÄNDIGT											
	T3.2	Gemensamma utrymmen											
		Trapphus											
		Dörrar - Övriga - Stål	Målning	8	st	2 000	16 000		20	2020		Invändiga källardörrar	
		Dörrar - Övriga	Byte	7	st	5 000	35 000		20	2017		Utvändiga källardörrar	
	T3.3	Enskilda utrymmen											
		Lokaler		1	st							Underhåll sköts av hyresgäst	
	T4	VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM											
	T4.1	VA-, Värme, fjärrkylnät											
		Vatten & Avlopp (VA)											
		VA - Bad & kök	Byte	53	lgh	140 000	7 420 000	1977	50	2036			
	T4.6	Värmesystem											
		Värmeväxlare värmesystem	Byte	1	st	60 000	60 000	2007	25	2032			
		Värmeväxlare varmvattensystem	Byte	1	st	60 000	60 000	2007	25	2032			
		Expansionskärl Värmesystem	Byte	1	st	25 000	25 000	2008	20	2028			
		Cirkulationspump Värmesystem	Byte	1	st	20 000	20 000	2009	15	2024			
		Cirkulationspump Varmvatten	Byte	1	st	20 000	20 000	2008	15	2023		Antaget installationsår	
		Avgasare	Byte	1	st	20 000	20 000	2008	15	2023			
		Styr och reglersystem	Byte	1	st	25 000	25 000	2008	15	2023		Antaget installationsår	

Underhållsplan Brf Glädjen 2

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
		Värmeledningar och radiatorer	Byte	247	st	7 000	1 729 000		80	2040			
		Stamreglerventiler	Byte	10	par	600	6 000	2008	30	2038		Antagen mängd.	
		Radiatorventiler		247	st	600	148 200	2008	15	2023		Antagen mängd. 4/lägenhet + 35 i övriga utrymmen	
		Radiatorventiler		247	st	600	148 200	2023	15	2038		Antagen mängd. 4/lägenhet + 35 i övriga utrymmen	
		Termostater		247	st	300	74 100	2008	15	2023		Antagen mängd. 4/lägenhet + 35 i övriga utrymmen	
		Termostater		247	st	300	74 100	2023	15	2038		Antagen mängd. 4/lägenhet + 35 i övriga utrymmen	
	T4.7	Luftbehandlingssystem											
		Frånluftsfläkt - Tak	Renovering	2	st	4 000	8 000		30	2017			
	T5	ELSYSTEM											
	T5.1	Elkraftsystem											
		Stigare & Lägenhetscentral	Byte	53	lgh	25 000	1 325 000	2002	60	2062			
		Stigare & Lokalcentral	Byte	1	lgh	25 000	25 000	2002	60	2062			
	T6	TELE- OCH DATASYSTEM											
	T6.8	Diverse Teletekniska system											
		Porttelefon	Byte	3	st	30 000	90 000		20	2034			
	T7	TRANSPORTSYSTEM											
	T7.2	Hiss											
	T7.82	Tvättstugsinstallationer											
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2013	12	2025		Tvättstuga 1	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2004	12	2016		Tvättstuga 1	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2025	12	2037		Tvättstuga 1	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2016	12	2028		Tvättstuga 1	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2005	12	2017		Tvättstuga 2	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2010	12	2022		Tvättstuga 2	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2017	12	2029		Tvättstuga 2	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2022	12	2034		Tvättstuga 2	

Underhållsplan Brf Glädjen 2

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
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2010	12	2022		Tvättstuga 3	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2007	12	2019		Tvättstuga 3	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2022	12	2034		Tvättstuga 3	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	31 000	31 000	2019	12	2031		Tvättstuga 3	
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000	2010	12	2022		Tvättstuga 1	
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000	2022	12	2034		Tvättstuga 1	
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000	2009	12	2021		Tvättstuga 2	
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000	2021	12	2033		Tvättstuga 2	
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000	2012	12	2024		Tvättstuga 3	
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000	2024	12	2036		Tvättstuga 3	
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000	2004	12	2016		Tvättstuga 1	
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000	2016	12	2016		Tvättstuga 1	
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000	2008	12	2020		Tvättstuga 2	
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000	2020	12	2032		Tvättstuga 2	
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000	2010	12	2022		Tvättstuga 3	
		Luftavfuktare	Byte	1	st	24 000	24 000	2022	12	2034		Tvättstuga 3	
	A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar											
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	20 000	20 000	2008	10	2018			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	20 000	20 000	2018	10	2028			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	20 000	20 000	2028	10	2038			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	20 000	20 000	2038	10	2048			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000	2015	6	2021			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000	2021	6	2027			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000	2027	6	2033			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000	2033	6	2039			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000	2039	6	2045			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	20 000	20 000	2045	6	2051			

Underhållsplan Brf Glädjen 2

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
-------	-----	---------	--------	-------	-------	-----------------	------------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------	------------	----------------

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