

Brf Västgötagatan, Göteborg

Underhållsplan 2010-2040



Innehåll:

1. Objekt	3
2. Uppdragets omfattning	3
3. Arbetssätt	4
4. Tidigare utförda renoveringar	5
5. Kortfattad byggnadsbeskrivning	6
6. Åtgärdsplan 30 år 2010-2040	10
7. Tidplan	12
8. Åtgärdsbeskrivning	13
9. Slutkommentar	19

1. Objekt

Brf Västgötagatan

Organisationsnummer; 769606-0693

Fastighetsbeteckning; Heden 21:1

Postadress:

Västgötagatan 9

Föreningen består av totalt 82 bostadslägenheter samt 4 hyreslägenheter och 3 kommersiella lokaler.

Tomtyta: 3682 m²

Bostadsyta: 7835 m²

Lokalyta: 213 m²

Total debiterbar yta: 8048 m²

Historik

Byggnadsår 1888.

2000 registrerades Västgötagatan till bostadsrättsförening.

Första registrerade bygglovshandlingar för fastigheterna finns på Stadsbyggnadskontoret med registreringsår 1888.

Huvuddelen av byggnaden, som består av tre hus, uppfördes som bostäder åt Statens Järnvägar, SJ.

2. Uppdragets omfattning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, har fått i uppdrag att för föreningens fastighet upprätta en underhållsplan för byggnadernas:

-yttre delar bl a omfattande yttertak, fasader inkl. fönster, markplanering m.m. samt

fastigheternas allmänna utrymmen såsom vindar, trapphus, gemensamma tvättstugor, ev gemensamhetslokaler, källarutrymmen mm.

Dessutom bedöms ventilations-, rör- och elanläggningarna.

Aktuell underhållsperiod är de kommande 10 åren. Åtgärder därefter är dock medtagna i såväl åtgärdsplanen som i den ekonomiska sammanställningen, för en tid av 30 år framåt.

Observera att endast underhållsåtgärder som erfordras för att behålla byggnadernas standard och beständighet har noterats. Energisparåtgärder, standardhöjande åtgärder m.m. har ej tagits med i sammanställningen, om inte särskilt anges.

Vem har nytta av underhållsplanen?

- *Styrelsen* Arbetsredskap för den långsiktiga underhållsplaneringen
- *Förvaltaren* Kom-ihåg-lista och prioriteringsredskap
- *Ekonomerna* Analysmaterial för finansieringsstrategi
- *Revisorerna* Avstämningsmaterial vid kontroll av föreningens status
- *Kreditgivaren* Underlag vid kreditbedömning
- *Lägenhetsköparen* Informationsmaterial om framtida underhållsåtgärder

Syftet med underhållsplanen är att

- Vara förberedd på kommande underhållsutgifter.
- Kunna jämföra ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd.
- Känna till det årliga avsättningsbehovet.
- Skapa en så rättvis och riktig självkostnad för de boende över husets livslängd.
- Kunna följa upp och vid behov omprioritera åtgärder.
- Underlätta revisorernas bedömning om storleken på fonderade medel och avsättningar räcker till för det framtida planerade underhållet.
- Höja kreditvärdigheten

3. Arbetssätt

Under mars 2008 samt under januari 2010 gjordes en genomgång av fastigheterna. Besiktningen genomfördes okulärt. Representanter från föreningen har lämnat upplysningar om föreningen. Granskning av ritningar har gjorts hos föreningen och vid Stadsbyggnadskontoret.

Alla priser inkluderar moms.

De i kapitel 7 och tabell 1A noterade utgifterna ska ses som riktvärden.

De i tabell 1B angivna värdena är utgifterna för underhållet utslagna på 30 år. Belopp angivna innan åtgärd är att anse som avsättning medan belopp efter åtgärd är att betrakta som avskrivning.

4. Tidigare utförda renoveringar, underhåll, investeringar mm, i urval

2008	Renovering av balkonger mot gård samt fönster och dörrar i trapphus.
2007	Renovering av ytterdörrar mot gård samt partier till balkonger. Utökning av dagvatten avloppet, samt ny brunn på gården.
2005	Ändring av två lokaler till sex lägenheter i flerbostadshus Inbyggnad av cykelhus. Ändring ifrån lokal till bostad i flerbostadshus.
2004	Ändring ifrån 2 lokaler till lägenheter i flerbostadshus.
2003	Renovering av Fönster – plåtning av fönstrens utsida Nyinstallation av hiss Renoveringsarbeten av fasad Nytt tak byggdes ovanpå det gamla taket.
2002	Grundförstärkning, borinfiltration VA omläggning Källaren målades 3st ventilationsaggregat installerade i källaren 3st pumpgropar installerade i källaren
2000	Inredning av vind i flerbostadshus
1998	Byte av fönster
1992	Ombyggnad av flerbostadshus, ny entré och ny trappa.
1989	VA- och Vent, konstr. Vid ombyggnad av daghem
1987	Ombyggnad av daghem
1984	Separering av dag- och spillvatten
1976	Förändring av VA-installation i flerfamiljshus
1973	Renovering av bostadshus

5. Kortfattad byggnadsbeskrivning

Undergrund	Lera
Grundläggning	består av en rustbädd av trä med träpålar .
Källarmur	av gråsten, underst som kallmur och därpå som bruksmur med gråsten satta i kalkbruk. Sockeln består av huggen natursten. Källargolvet en gjuten betongplatta.
Bottenbjälklag	har golvträ 2" på bjälkar 6" x 6" flytande i tung fyllning av kalkgrus eller murbruksrester. Över källaren är ett tunnvalv slaget med 1-stens tjocklek vid anfangen, ½-stens mot krönet och med förstärkningsringar av 1-stens tegel.
Hjärtvägg	är murad i 1 1/2-stens stortegel i de övre våningarna och av 2-stens i botten- och källarvåningen. Väggen är putsad på bägge sidor.
Våningsbjälklag	består av träbjälkar 6" x 8" med 2" golvbrädor samt blindbotten med tung fyllning av kalkgrus. Innertaket är utfört med spräckpanel och puts på rörning.
Yttermurar	består av putsat stortegel 30 x 14,5 x 7,5cm, murat i kalkbruk. I bottenvåningen är muren 2-stens tjock och i övriga våningar 1 ½ stens. De rikt utsmyckade fasadernas listverk och omfattningar är uppbyggda av utkragat tegel eller av gipsornament som sedan putsats. Insidan av yttermuren är putsad. I bottenvåningen är teglet huggat och putsat.
Vindsbjälklag	har 2" golvbrädor på reglar 4" x 4" och fyllning som ligger ovanpå brandbotten av stortegel på flatan. Sedan följer 2" golvbrädor på 6" x 8" bjälkar med centrumavstånd 60cm. Blindbotten har en fyllning av kalkgrus. Innertaket är utfört med spräckpanel och rörning som putsats.
Yttertak	Svensk takstol, av bilat fyrkantsvirke sammanhugget halvt i halvt och ihop satt med dymlingar. Takstolarna är upplagda på tegelmuren och fästade i längsgående remsstycken dels på yttermuren dels på vindsbjälklaget. De är täckta med takpanel och falsad svartmålad plåt. Nytt plåttak 2003 uppreglat på det gamla taket med isolering. Under sidan mot lägenheterna är gipsad.
Valv över fönster	1 ½-stens valv med inmurat plattjärn 1 x 6 cm
Fasader	Putsad murad sockel och fasadtegel.
Balkong	Utkragande stålbalkar med durkplåt samt bärande snedsträvar av räls. Räcke av järn. Även helt nya terrassbalkonger i taklägenheter.

Fönster	Tvåglas träfönster som är plåtbeklädda, ca 70-80-tal.
Trapphus	Trappplan och viloplan belagt med natursten. Målade väggar och målade tak. Handledare i målat trä.
Ventilation	Taklägenheter har Mekanisk frånluft ifrån badrum och kök Övriga lägenheter har självdrag. Tilluft ifrån spaltventiler i fönster.
Uppvärmning	Fjärrvärme.
Gård	Halva gården används som lekplats för dagisbarn. Gårdsytorna är belagda med gatsten och några träd.
Sophantering	Källsortering i ett flertal fraktioner i portgången mot Bohusgatan.

Saneringsrisker

Asbest	<p>Kan förekomma i diverse byggnadsmaterial från 1890 – 1975. Det finns inga indikationer på att det förekommer asbest någonstans inom fastigheten, förutom i isoleringen av värmestammarna. Stammarna byttes 1975 och är troligen sanerade ifrån asbest.</p> <p>Så länge inte man ska göra arbete på värmeledningarna så är fastighetsägaren ej enligt någon lag eller föreskrift skyldig att sanera.</p>
PCB	<p>Förekommer i mjukfogar och plaster från 1960-70 -talet. Finns inga tecken på att det kan förekomma i något av fastighetens byggnadsmaterial.</p>
Radon	<p>Ingen lättbetong har använts som byggnadsmaterial inom fastigheten. Endast naturlig bakgrundstrålning. I samband med den nu lagstadgade skyldigheten för fastighetsägare av flerbostadshus, ska det anges i energideklarationen om radonmätning skett inom fastigheten. Mätning utförd och godkänd 2008.</p>
Bly	<p>Det skall inte finnas något bly efter ombyggnationen 1973-74, men det kan dock finnas i begränsad mängd inom ev. kvarvarande delar av stark- och svagströmsanläggningen.</p>
Fukt	<p>Fuktinträngning sker oftast lokalt genom taket ner på vinden samt i källare. Föreningen har inte haft någon fuktinträngning i tak efter takreoveringen. Oftast sker fuktinträngningar vid första hand vid genomföringar i taket. Orsaken är oftast genomföringar rört sig och vatten blåser/trycks in, där det är otätt.</p>

Förebyggande underhåll

Följande åtgärder är ett urval över aktiviteter som 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.

<i>Åtgärd</i>	<i>Rekommenderat intervall</i>
Motionering av ventiler för värme- och tappvattensystem	1 år
Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn till fönster och dörrar	1 år
Rengöring av torktumlare och torkskåp, inkl ev. kondensaggregat	<1 år
Tillsyn av allmänna vindsutrymmen	1 år
Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och automatrensar på stuprör	1 år
Storstädning av trapphus och allmänna utrymmen	2 år
Rensning och tömning av dagvattenbrunnar	2 år
Överbelastningskontroll av elstammar	5 år
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar	10-15 år

Tips för bättre kontroll och uppföljning av mediaförbrukning: Läs av vatten-, El-, och värmemängdsmätarna 1 g/månad. Detta ger föreningen bättre möjlighet till att följa upp nyttan med energibesparande åtgärder samt att kontrollera riktigheten i mediafakturorna.

6. Åtgärdsplan 30 år 2010-2040

Kostnad ca

2010	Underhåll entrédörrar	90 000
2011	Takmålning gårdshus	40 000
	Spolning/filmning avloppsstammar	80 000
2012	Åtgärd markbeläggning gård	250 000
	Byte/injustering termostatventiler	300 000
2013		
2014		
2015	OVK	30 000
2016		
2017		
2018	Takmålning	1 450 000
2019	Fasadlagning gårdshus	300 000
	Putsning av gårdsmur	60 000
	Energideklaration	30 000
2020	Fasadlagning	900 000
	Fönsterbyte	4 900 000
	Byte maskiner tvättstuga	300 000
2021	Renovering trapphus	800 000
	OVK	30 000
	Spolning/filmning avloppsstammar	80 000
2022	Byte grundvattenpumpar	15 000
2023	Takmålning gårdshus	30 000
	Byte frånluftsfläktar	80 000
	Byte porttelefoner	280 000
2024		
2025	underhåll entrédörrar	90 000
2026		
2027	OVK	30 000
	Byte/injustering termostatventiler	300 000
	Byte värmecirkulationspump/vvc-pump	20 000
	Byte expansionskärl	40 000
2028		
2029	Energideklaration	30 000
2030	Takmålning	1 450 000
	Fasadlagning	900 000

2031	Spolning/filmning avloppsstammar	80 000
2032	Justering av mark etc. på gård	150 000
2033	OVK	30 000
2034		
2035	Takmålning gårdshus	40 000
	Nyinstallation hissar	1 000 000
	Byte maskiner tvättstuga	300 000
2036	Rörinfodring va-stammar	3 000 000
2037		
2038	Byte låssystem lgh-dörrar	150 000
2039	OVK	30 000
	Energideklaration	30 000
2040	Underhåll entrédörrar	90 000

7. Tidplan

Byggnadsdel	Åtgärd infaller ca år																																
	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10		
A Yttertak						X																											
B Ytterväggar																																	
C Fönster, ytterdörrar			X																														
D Trapphus, hiss						X																											
E Källare, dränering																																	
F Gem. tvättstuga							X																										
G Gärd, sophantering									X																								
H Ventilation														X																			
I Värme/energisystem														X																			
J Vatten/avloppssystem											X																						
K Elsystem																																	
L Grundläggning																																	
M Övrigt																																	

8. Åtgärdsbeskrivning

a) Yttertak, vind;

Yttertaket är omlagt i och med ombyggnationen av vinden till taklägenheter 2003.

Nya regler, isolering, råspont, takpapp, plåt och taksäkerhet lades upp på det gamla taket.

Taket är i mycket bra skick. Föreningen bör göra årliga kontroller av tak samt hänggrännorna för algpåväxt och skräp. För övrigt bör taken underhållas med målning av all synlig plåt med ca 12 års mellanrum. I kostnad ingår omhändertagande av spillvatten samt ställningar o.dyl.

2018/2030 *Kostnad målning av tak*

ca 1 450 000kr

På gårdshuset som innehåller förskola och tvättstuga har färgen på plåttaket börjat flagna och en tvättning, bortskrapning av lös färg samt målning behövs. Taktäckningen kunde inte inspekteras men vissa rostskador syns vid takfot. Utförlig takinspektion behövs eventuellt.

2011/

2023/

2035 *Kostnad målning av tak*

ca 40 000kr

b) Ytterväggar, balkonger;

Fasaderna är i bra skick taget byggnadens ålder. Det gjordes en fasadrenovering 2003, samtidigt med ombyggnationen av taket. Även sättningsskador lagades då. Vid besiktningen saknades några luftventilers galler i fasad som troligen rostade sönder. Det nord/östra hörnet är mest utsatt och putsade dekorationer har börjat släppa. En översyn av fasaden kan göras vartannat år med översyn av fogar, dekorationer samt frostsprängningar. Under de kommande trettio åren kommer det att behövas punktinsatser för de skador som uppkommer.

2003 omfogades 100 % av gårdsfasadens tegel, dock ej gårdsbyggnaden med förskolan. Denna uppvisar äldre och även nyare murverksskador; sättningar och frysskador samt försämrade fogar. Det rekommenderas att göra en sättningsavvägning alternativt grundundersökning på byggnaden innan man går vidare med fasadåtgärder. En uppskattad kostnad för återställande av murverket medtas inom en 10-årsperiod. Ev. kostnader för grundbevarande åtgärder läggs in i planen om detta blir aktuellt. Till huset hör även två äldre skorstenar murade mot brandväggen. Dessa ses över samtidigt.

2020/2030 *Kostnad för lagningar av fasader inkl. ställning*

ca 900 000kr

2019 *Kostnad omfogning/lagning fasad gårdsbyggnad*

ca 300 000kr

12st balkonger på gården bärs upp av en stålram med durkplåt samt snedsträvor av järnvägsräls och räcken av smide. Balkongerna användes förr som piskbalkonger. Åtgärd för ytbehandling av dessa får läggas in vid senare revideringar, det är möjligt att galvaniseringen håller under perioden men sannolikt att man på sikt får övergå till en målad yta.

c) Fönster, dörrar:

Fönster byttes troligen ut under 1970-talet till träfönster med 2-glasfönster. 2003 gjordes en plåtinklädning av alla fönster utvändigt, för att inte behöva underhålla fönstren med målning. Risken med denna åtgärd är att röta i fönster inte upptäcks. Fönstren är ifrån 70-talet och behöver bytas senast om ca 30-40 år, då är de ca 60-70år.

Kostnaden för ett byte minskas av energivinsten, som kan kalkyleras. Estetiska vinster för husets karaktär kan också göras då moderna fönster kan specialtillverkas till rätt utseende och rimlig kostnad. Nya fönster bör sättas i ursprungligt karmläge och ej stickas in i befintlig karm. Kostnad för målning av ev. nya träfönster läggs in vid senare revidering av planen. Vid byte av fönster ingår endast fönster i fasaden och inte takfönster som är nya ifrån 2003.

Vid byte av tätninglister (f.n. boendes underhållsansvar) rekommenderas att silikongummilister används och inte EPDM-lister, då dessa torkar ut snabbare och därmed minskar isolerförmågan. Föreningen kan med fördel ta ansvaret för samlat byte av lister som är en energitekniskt lönsam åtgärd.

2020 *Kostnad fönsterbyte inkl. ställning*

ca 4 900 000kr

Låssystemet är enligt föreningen i bra skick till de allmänna utrymmena. För bostadsrättsföreningar räknar man med ett underhållsintervall omkring vart 30:e år, vilket är något längre än vad man brukar räkna med för hyresfastigheter. En utveckling av passagesystemet till allmänna utrymmen kan tänkas men tas inte med i underhållsplanen. Ett utbyte av låssystemet i övrigt antas under perioden på grund av säkerhet etc.

2038 *Kostnad byte av låssystem lägenhetsdörrar*

ca 150 000kr

Entrédörrar från ca 1970-tal i lackat trä: underhåll lack med ca 5 års intervall. Partierna kan för övrigt hålla under perioden, inget byte medtas för närvarande.

Slagportar till gård, två dubbelportar från byggnadsåret: Något bristande funktion; tröghet, slagljud, skevhet etc. kommer att behöva åtgärdas under den närmaste tiden. Målning utförs med intervall ca 12 år. Kostnader för dörrar samlas till 3 tillfällen under perioden och fördelas efter behov.

2010/2025/2040 *Kostnad underhåll entrédörrar*

ca 90 000kr

d) Trapphusen och hissar:

De 8 trapphusen samt entréplanet byggdes om/renoverades och målades i etapper ifrån 2003-2005, i tre av trappuppgångarna byggdes det även in hissar. Normala underhållsintervall för trapphus är i snitt 15-20 år. Planen föreslår en heltäckande renovering omkring år 2020.

Åtgärder på entrédörrar ingår. I några av de 8 trappuppgångarnas entré ifrån gården är det fuktinträning på ytterväggen. Färg lossnar ifrån de målade putsade väggarna.

2021 *Kostnad målning av trappuppgångar*

ca 1 500 000kr

Hissar sköts med skötselavtal och besiktning utförs årligen. Det som slits på hissarna är maskineri och band och skall ha en livslängd på ca 30 år. Service och byte av enstaka delar ligger inom driftsbudget. Efter 30 år förväntas en ombyggnad motsvarande nyinstallation av alla hissar.

2035 *Kostnad nyinstallation hissar*

ca 1 000 000kr

e) Källarutrymmen, dränering:

Källaren används som förråd, cykelrum och apparatrum. Det är mycket fukt i källaren och tre fläktaggregat står och går dygnet runt. Källaren renoverades 2002 i samband med borinfiltration av pålarna, Ny bottenplatta göts och delar av källaren vitkalkades. I samband med ny bottenplatta gjordes även 3st pumpgröpar som pumpar bort grundvattnet om det blir för högt, i samband med besiktningen stod grundvatten nivån endast 20-30cm under bottenplattan. Ommålning av de allmänna utrymmena görs normalt med ca 30 års mellanrum. Eftersom det är så fuktigt är det onödigt att måla i källaren. Murar där teglet bryts ned av fuktvandring kan putsas med en ren luftkalkputs som offerskikt.

Det finns ventilationskanaler ifrån fönster till korridor som inte verkar ha någon funktion och bara drar in luft i källaren. Behövs de inte är det bättre att ta bort dem.

Det finns ett cykelrum i källaren för fastighetens boende. Förslag för cykelrummet i källaren och cykelhus på gården är att göra en utrensning av gamla cyklar. I samband med utrensningen görs ny upphängning för cyklar som inte används så ofta. Detta skapar bättre ordning och trivsel i cykelrummen.

2022 *Kostnad byte grundvattenpumpar*

ca 15 000kr

f) Gemensam tvättstugeavdelning.

Tvättstugeavdelningen består av 2st rum som renoverades 2003-2004. Maskiner har bytts löpande och har idag ungefärligt samma ålder och standard (fastighetsmaskiner).

Tvättmaskiner	5st
Torktumlare	2st
Torskåp	2st
Mangel	1st
Centrifug	1st

Tvättstuga har golvklinker, väggar och tak är halvkaklade/målade. Tvättstugan fungerar bra utan kända problem. Byte av maskiner sker vid funktionsnedsättning, kostnaden är dock samlad till intervaller om 15 år med bas 2005.

2020/

2035 *Kostnad byte maskiner tvättstuga*

ca 300 000kr

g) Gård:

Markytan innanför huset är idag delvis belagd med gatsten. Ytorna är på sina håll ojämna och har satt sig. Gården är ca 1500m² och halva gården används dagtid av förskola. Det finns 2st cykelhus på gården, med träfasad samt plåttak.

Det är troligt att förskolan på sikt inte kommer att använda gården varför denna så småningom kommer att förändras. Det är därför svårt att uppskatta en underhållskostnad. Här upptas en summa för förändringsarbeten som innefattar justering och viss nyanläggning av gatsten.

2012 *Kostnad ytskikt på gård*

ca 250 000kr

2032 *Kostnad justering av gatsten 20 %*

ca 150 000kr

Mot grannfastighet finns en spritputsad tegelmur. Putsen visar sprickor och bompartier. En kalkputs är ett gott skydd för murverket, som har en viss flexibilitet. En omputsning av muren upptas inom 10 år. Den behöver dock sannolikt inte putsas om så länge putsen sitter kvar utom av rent estetiska skäl.

2019 *Kostnad putsning av gårdsmur*

ca 60 000kr

Gårdshuset som idag inrymmer tvättstuga och förskola upplåts delvis av föreningen med hyresrätt och har inte omfattats av tidigare renoveringar. Det invändiga underhållet i hyreslokalerna beror av den framtida användningen som inte är klarlagd. En särskild plan bör upprättas för lokalerna, alternativt förs dessa in i framtida revidering av underhållsplanen.

h) Ventilation:

Bostäderna ventileras med både mekanisk frånluftsventilation samt självdrag. De 22 lägenheterna som byggdes på vindarna har fläktstyrd ventilation och resten av huset har självdrag. Tilluft sker genom spaltventiler i fönster. Det finns inga kända problem med ventilationsanläggningen enligt föreningen.

Till taklägenheter 22 st. frånluftsfläktar 2003. Förväntad livslängd 15-30 år. Kostnaden redovisas samlad, byte sker vid funktionsnedsättning.

2023 Kostnad frånluftsfläktar

ca 80 000kr

OVK skall göras vart 6:e år. För förskolan måste OVK göras vart tredje år (OBS nytt intervall 2009). Ansvar för OVK här enligt hyresavtal.

2015/2021/2027/2033/2039 Kostnad OVK

ca 30 000kr

2019/2029/2039 Kostnad energideklaration

ca 30 000kr

i) Rör, VA:

Det gjordes en ROT-renovering vid ombyggnationen av lägenheter 1975. Det finns inga kända problem med avloppsstammar samt varm och kallvatten. Ledningarna bör hålla i minst 30 år till med regelbundet underhåll. Enstaka skador kan uppstå som faller under löpande kostnader.

Om det skall göras något åt avloppsstammarna under perioden är det möjligen en rörinfodring som är aktuellt, även om detta inte är självklart; tekniska, bokföringsmässiga och försäkringsmässiga anledningar att ompröva detta kan hävdas. Kostnaden som beräknas på ca 65 lägenheter innefattar även vissa åtgärder på servisledningar. Dessa infodras med särskild metod (strumpinfodring), efter en normallivslängd på ca 60 år.

2036 Kostnad rörinfodring avloppsstammar

ca 3 000 000

Avloppsledningar bör regelbundet spolas för att förhindra framtida stopp i ledningar. Dagens ökade användning av fett och oljor i matlagningen, energibesparingar som ger minskade flöden och lägre varmvattentemperatur bidrar till behov av rengörning. Gör föreningen en regelbunden spolning av avloppsledningar får också ledningarna en längre livslängd. I samband med högtrycksspolningen utförs en statusbestämning av avloppssystemet.

2011/2021/2031 Kostnad spolning/filmning avloppsstammar

ca 80 000kr

Termostatventiler till radiatorer: ca 1975-2003. Livslängd ca 10-20 år.

Fungerande och injusterade termostatventiler/värmesystem är en viktig del av husets energibalans och ekonomi. Stamventiler på värmesystem ingår.

2012/2027 Kostnad byte/injustering termostatventiler

ca 300 000kr

I undercentralen svarar Göteborgs Energi för det mesta av underhållet. Dock är det föreningens ansvar att utbyta värme- och VVC-pump, expansionskärl samt säkerhetsventiler.

Värmecirkulationspump 2006. Förväntad livslängd ca 20 år.

2027 Kostnad byte

ca 15 000kr

Varmvattencirkulationspump 2004. Förväntad livslängd ca 20 år.

2027 Kostnad byte

ca 5 000kr

Expansionskärl med tryckhållningspump slutet 2002. Förväntad livslängd ca 20 år.

2027 Kostnad byte

ca 40 000kr

I en undercentral ska det bara finna sådant som hör till värmelanläggningen. Allt annat material och skräp förhindrar och kan skada värmeutrustningen. Föreningen rekommenderas flytta bort sådant som inte hör hemma i undercentralen.

Kall- och varmvattenstammarna bedöms ej behöva bytas inom den kommande 30-årsperioden. Grenledningarna inom resp. lägenhet brukar bostadsrättsinnehavarna svara för enligt stadgarna. Detsamma gäller underhållet av tät- och ytskikt i badrummen.

Det finns även en sprinklercentral i källaren för lägenheterna på vinden. Sprinklercentralen är ifrån 2003 och inga periodiska åtgärder förväntas inom planen.

Man bör regelbundet kontrollera varmvattentemperaturen för att undvika bakterietillväxt i ledningar (bör ej vara kallare än 52 grader någonstans i tappvarmvattenssystemet.) Samtidigt får vattentemperaturen ej överstiga 58 grader vid tappställe p.g.a. skållningsrisk.

j) El:

Hela elanläggningen (starkströmsanläggningen) byttes i samband med ombyggnationen 1975-80. Elservisen ifrån gatan byttes troligen ut 1975-80 i samband med ombyggnationen. Gruppcentralerna i lägenheterna byttes ut troligen ut 1975. Många lägenheter har renoverats de senaste åren och har gruppcentraler med automatsäkringar samt jordfelsbrytare.

Centralnätanläggning för TV bedöms ej behöva åtgärdas inom den närmaste 30-årsperioden.

Porttelefoner: ca 1990-tal, förväntad livslängd ca 20-30 år. Kostnad ca 2000-2 500kr/lgh.

***2023** Kostnad byte porttelefoner*

ca 280 000kr

k) Grundläggning:

Hela byggnaden ligger på lera med träpålar ner till berg. 2002 gjordes en grundförstärkning av byggnaden. Grundförstärkningen utförs med stödpålning, kohesionspålning samt infiltration av steriliserande bor. Vid grundförstärkningsarbetet grävdes källaren ut och nytt betong golv gjöts i källaren. Eftersom grundvattnet är så högt har det även installerats 3st ordinarie pumpgropar samt 1 st extra pumpgropar för att hålla grundvattnet under bottenplattan. Byggnaden är idag stabil.

Gårdsbyggnaden inrymmande bla. tvättstuga har inte omfattats av arbetena och uppvisar skador i fasad. Det rekommenderas att man undersöker förhållandena för byggnadens grund genom prover och sättningsavvägning.

l) Soprum och grovsoprum:

Soprum och grovsoprum finns i portgången ifrån Bohusgatan. Föreningen har delat upp sorteringen på ett flertal fraktioner. Ingen åtgärd förväntas under perioden.

m) Övrigt:

9. Slutkommentar

De i tabell 1A noterade investeringskostnaderna skall ses som riktvärden.

Enligt tabell 1B framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på ca 594 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 74 kr/m² och år. Årskostnaderna per m² ligger strax under median i statistik för kostnader för periodiskt underhåll.

Föreningen har stor bostadsyta vilket bidrar till en låg siffra även om åtgärdskostnaderna är stora. Det finns möjlighet att vissa stora kostnader fördyras eller tillkommer, t.ex. fasadåtgärder, men det finns även visst utrymme för detta.

Siffrorna beskriver endast ett bedömt kostnadsläge utslaget över hela perioden, och är ingen rekommendation i sig om hur föreningens avsättningar bör göras. Hur föreningen 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. Idag rekommenderas byggprisindex eller ett genomsnitt av detta. Även faktorprisindex är möjligt. Dessa kan framräknas via Statistiska Centralbyråns hemsida och ligger idag kring ca 5%.

Det är också bra att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

Vad beträffar 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

TABELLER

Brf Västgötagatan

1A : GRUNDINVESTERINGAR UNDER 30 ÅR. Kkr

1B: PERIODISERAD KOSTNAD 30 ÅR

År	Just.*	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020-40	Underhåll	Fondavsättn.	
													Totalt Kkr	avskrivn./ år	
a Yttertak, vind			40							1450		1520	3010	100	
b Ytterväggar											360	1800	2160	72	
c Fönster, dörrar		90										5230	5320	177	
d Trapphus, hiss												2080	2080	69	
e Källare, drän.												15	15	1	
f Gem tvättstuga												600	600	20	
g Gård/sophant.				250								150	400	13	
h Ventilation							30					200	230	8	
I Värme/energi				300							30	420	750	25	
j Vatten/avlopp			80									3160	3240	108	
k Elsystem													0	0	
l Grundläggning													0	0	
Avgår mot fond													0	0	
Summa per år	0	90	120	550	0	0	30	0	0	1450	390	15175	Summa Kkr/år	594	**kvm totalt
													kr/kvm och år	74	8048

*Avgår åtgärdsförslag finansierat i köp (fondering) enl. ek. plan. Posterna bokförs som byggnad och skrivs av. **Total tax. yta inkl. hyresrätter/lokaler

Anteckningar

Exempel på olika typer av uppdrag som våra projektledare kan hjälpa föreningen med:

- Stambyte inklusive hantering av boendetillval
- Fasadrenovering
- Renovering och målning av fönster
- Byte av fönster
- Montage av balkonger
- Renovering av befintliga balkonger
- Renovering av innergård
- Inredning av råvind
- Omvandling av lokaler till bostäder
- Ombyggnad av undercentraler
- Injustering av värmesystem
- Ombyggnad av fläktanläggningar
- Installation av undermätningssystem
- Installation av fjärrövervakningssystem för värmesystem
- Upprättande av underhållsplan

Detta var bara några exempel – kontakta oss och berätta om era behov. Men kom ihåg att ju tidigare vi kommer in i en process, desto mer nytta kan vi göra. Och ofta erbjuder vi våra tjänster till fast pris.

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