

Brf Paradiset i Partille

Underhållsplan 2016-2045



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, förråd m.m. samt garage	8
Fasader, fönster och balkonger	9
Trapphus, entréer, hissar m.m.	10
Värmeanläggning	11
Vatten/avloppssystem	11
Ventilation	12
El, elkraftssystem, telesystem m.m.	12
Tak, takdetaljer och vind	12
Myndighetsbesiktningar	13
Slutkommentar	14

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	Paradiset i Partille
Adress	Paradisvägen 2/4-6, Besebäcksstigen 1-9 Partille
Kund nr	7621
Org. Nr	769614-9223
Upprättad datum	2015-10-12
Fastighetsuppgifter:	
Fastighetsbeteckning	Mellby 1:10, 1:35, 1:45, 118:4
Byggnadsår	1924, 1995
Ombyggnadsår	-
Byggnadstyp	Flerbostadshus i grupp
Antal huskroppar	4
Antal våningar	3-4
Antal lägenheter	57
Antal lokaler	11
Garage	Gemensamt garage under huskropp
Tomtyta	-
Lägenhetsyta	3785
Lokalyta	1411
Yta A-temp	-
Byggnadstekniska uppgifter	
Mark/undergrund	Lera
Grundläggning	
Dränering	Ingen uppgift
Stomme	Btg prefab-element, bokhyllstomme/utfackning, trä plankstomme
Bjälklag	Betong, trä
Yttertak	Takstol trä, isolering, råspont, plåt i bandtäckning
Vind	Vindslägenheter, krypvindar
Fasad	Målad btg, puts på isoleringsskiva, panel trä
Fönster	3-glas, 2+1-glas trä samt trä/alu
Balkonger	Fribärande btg, hängda träbalkonger
Hiss	Hydrauliska
Uppvärmning	Fjärrvärme vattendistribuerad
Ventilation	Mekanisk frånluft F, självdrag S
Värmeåtervinning	-
Vattenledningar	1995 koppar
Avloppsledningar	1985-1995 Järn, PVC
Elsystem	1995 ca, blandat
Kabel-TV	Abonneras
Bredband/internet	Abonneras
Avfallshantering	Kärl i miljöhus
Upprättad av	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB Dan Andersson Projektledare Teknik Tel. 031-745 46 73 dan.andersson@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 besiktningensmannen identifierade underhållspunkterna med bedömningar om intervall och kostnad. Punkterna har inbördes ordnats i en logisk besiktningensordning.

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 utvecklingsåtgärder, 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 dräneringsledning	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 har flera byggnader av olika typ grupperade kring en anlagd öppen gårdsmiljö. Ett av husen är en äldre byggnad ursprungligen från före 1900. Övriga från 1995.

Föreningen förvärvade fastigheterna 2007.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

2015	Fasadbyte hus Sylvia
2014	Gårdsrenovering
2005	Takomläggning hus Sylvia
1986	ROT-renovering hus Sylvia

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Ej mätt
Asbest	Troligen ingen förekomst
PCB	-
Bly	Vissa äldre rörtätningar spillvatten
Biologiska	Ingen uppgift

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

De nybyggda husen har enligt tillgängliga ritningar platta btg på mark, med viss pålning av betong, ej i alla delar.

Det äldre huset ("Sylvia") har troligen inte pålning, men ingen tydlig uppgift har påträffats.

För grundläggning antas ingen åtgärd i dagsläget, skulle tecken dyka upp görs undersökning på förekommen anledning innan planering.

Dränering uppvisar inga problem för närvarande. Vissa kompletteringar har gjorts för de nyare husen. Beredskap för ytterligare punktinsatser på dränering antas inom ca 15-20 år, normalt antas +50 år för dränering.

Hus Sylvia har möjligen äldre dränering, ingen uppgift om åtgärder eller särskild fuktinträngning. Vissa delar tex entréfasad ser ut att ha varit grävda under senare år.

Markanläggning är en nyanlagd gårdsmiljö från 2013. För gräsmatta och rabatter, endast löpande skötsel. Hårdgjorda ytor är asfalt och betongmarksten med vissa kanter, murar etc.

Det antas att akuta skador lagas löpande och en åtgärd med ytömläggning asfalt inträffar vid 2 tillfällen, inom ca 5 år för äldre p-platser och senare för gårdsmiljön.

Linjemarkering p-platser, görs utomhus med ca 10 års intervall, inomhus i garage finns ingen linjemarkering.

Lekplats på fallskyddsunderlag med konstgräs. Lekredskap byts normalt med relativt korta intervall, 10-15 år under regelverk för säkerhet.

Belysning i utemiljö med stolpar samt pollare. Stolparmaturer/pollare nya LED 2013. Stolpar kan ibland rosta i marknivå, här ännu i gott skick.

Miljöhus har skador i fasad, eventuellt påförs nytt ytskikt, åtgärd ej bestämd.

2020/2030/2040 Linjemarkering 25-30 p-platser	ca 10 000kr
2020 Omläggning ytskikt asfalt p-platser, visst underarbete	ca 200 000kr
2030 Viss komplettering av dränering husfasader ca 30 lpm	ca 150 000kr
2030/2045 Byte/ombyggnad lekredskap	ca 35 000kr
2034 Byte stolparmaturer och stolpar belysning	ca 130 000kr
2034 Justering/omläggning ytskikt gårdsmiljö, m.m.	ca 280 000kr

Källare med tvättstuga, förråd m.m. samt garage

Källare under hus Besebäcksstigen 1-3 har lägenhetsförråd, undercentral/maskinrum. Målade ytor.

Källare finns även under hus Sylvia Paradisvägen 2, denna innehåller vissa förråd, en mindre tvättstuga samt elcentraler. Utrymmen här är trånga och bristfälligt iordningsställda. Någon direkt dålig lukt eller fuktig miljö konstaterades dock inte.

Målning av källarutrymmen görs i tillgängliga delar med längre intervaller. Målning inne i lgh-förråd görs vanligen inte.

Tvättstuga finns endast i hus Paradisvägen 2. Maskiner är hushållsmaskiner/1 mindre fastighetsmaskin, samt torkskåp mindre. Enligt uppgift är ventilationen vid tvätt inte tillräcklig utan fuktigheten blir mycket hög. En liten kanalfläkt i fönsterparti finns, att blåsa ut fukt under träfasaden är dock inte en rekommenderad lösning, denna bör hämtas ut genom frånluftskanal eller avfuktas. Torkskåpet trycker idag luften ut i kanal vilket kan skapa överläckage till lägenhet och andra problem.

Garageanläggning finns under Paradisvägen 4-6. Ytor är omålad betong, endast pelare är målade. Ingen förväntad åtgärd ytor förutom målning av pelare längre fram.

Garageinfart har motordriven vikport, besiktningspliktig 2 år. Observera klämrisk mot vägg, det rekommenderas att serviceleverantör justerar mothåll till godkänd funktion.

För garageport som helhet förväntas ca 20-25 års livslängd beroende på öppningsfrekvens.

2016/2028/2040 Byte 1-2 maskiner tvätt/tork i tvättstuga	ca 30 000kr
2016 Anordnande av ventilation i tvättstuga	ca 20 000kr
2018/2045 Byte garageport motordriven	ca 45 000kr
2035 Målning i källarutrymmen/garage	ca 60 000kr

Fasader, fönster och balkonger

Fasad Paradisvägen 2 är trä, huvudsakligen bytt 2015, på grund av en tidigare felkonstruktion. Samtidigt har även fönster målats och lagats. Målning av fasad antas med intervall 10-12 år. Variation kan finnas mellan olika väderstreck, man vinner dock troligen ingenting i längden på att dela upp entreprenaden.

Fasader Besebäcksstigen 1-3 och 5-9 är målad betong (fasadelement). Färgskikt normalt till gott, dock smutsas fasaden i norr/östlägen kraftigt av alger på fasad och från tak. Tvättning har gjorts 2013. Översyn av mjukfogar samt tvätt/målning bleck vid behov görs vid ställningsarbete för tak.

Fasader Paradisvägen 4-6 är målad eller infärgad tunnputs (Sto) på glasfiberarmering och hård isoleringsskiva, som enligt ritning sitter monterad direkt på utegips på regelstomme trä utan luftspalt. Detta är en s.k. enstegstätad konstruktion där två täta skikt utan luftning innesluter organiskt material i regler och gipsskivor. Då detta potentiellt är en riskkonstruktion för fuktskador, rekommenderas en fasad/fuktutredning. I annat fall kan mögelproblem etableras i fastigheten.

Visar sig fuktskador ha uppkommit, får fasaden sannolikt bytas. Detta ligger utanför underhållsplanen.

Fasader Paradisvägen 4-6 är i normalt skick avseende färg, denna är dock delvis sliten. I fasaden finns plåtbleck som flagar.

Balkonger till Paradisvägen 4-6 är träkonstruktioner med vissa skärmtak, skärmtak finns även över fastighetens entréer. Dessa har ytmögel undersida och bör målas.

Mjukfogar i betongfasad Besebäcksstigen 1-3 och 5-9 är ännu mjuka och i normalt skick. Vissa mindre kompletteringar/översyn bör göras. Omfogning görs vid kommande fasad/takåtgärd.

Mjukfogar i betongväggar till garage är hårda av någon anledning. Omfogas vid fasadåtgärd övrigt.

Fönster är 3-glas och 2+1-glas trä med utsida aluminium samt i det äldre huset träfönster 3-glas. Vid gott underhåll kan man förvänta sig ca +50 år för liknande fönster. Byte ligger inte inom den innevarande 30-årsperioden men strax bortom den. Detta kan revideras om t.ex. tillgång på reservdelar brister.

2016 Undersökning fasad Paradisvägen 4-6	ca 10 000kr
2016 Tätning/tvätt fasad Besebäcksstigen 1-3	ca 225 000kr
2016 Åtgärd putssockel Paradisvägen 2	ca 70 000kr
2017 Tätning/viss målning fasad och fasaddelar Paradisvägen 4-6	ca 315 000kr
2020 Viss målning/tvätt/tätning fasad Besebäcksstigen 5-9	ca 360 000kr
2026/2037 Målning fasad/fönster Paradisvägen 2	ca 280 000kr

Trapphus, entréer, hissar m.m.

Till Besebäcksstigen 1-3 hör 3 trapphus, entrédörrar trä målade.

Till Besebäcksstigen 5-9 finns loftgångar, lägenhetsdörrar på dessa är laminat.

Till Paradisvägen 4-6 hör 2 trapphus samt vissa enskilda ingångar till lägenhet. Entrépartier laminat/aluminium.

Målning trapphus Paradisvägen 4-6 samt byte av golvmatta linoleum antas inom 1-3 år.

Målning trapphus Besebäcksstigen 1-3 inom ca 10 år.

Målning huvudtrapphus Paradisvägen 2 inom ca 20 år. "Kökstrapphus" i Paradisvägen 2 är ombyggt, beslut om hur åtgärd skall se ut i detta trapphus kan kompletteras. Skicket är mycket slitet och bär spår av renovering utan större noggrannhet. Här antas en schablonsumma för renovering av kökstrapphuset.

Hissar finns 3 invändiga hydrauliska samt 1 i utvändigt schakt. Det anges att hissarna har återkommande problem. Normalt anges ca 25-35 år som livslängd för moderna hissar beroende på typ och tillgång till reservdelar.

Till Besebäcksstigen 4-9 finns utvändig postboxenhet som inte är för utomhusbruk, denna rostas avsevärt. Byts mot bättre lämpad produkt. Målning ger tveksamt och troligen kortsiktigt resultat, svårt att lösa postutdelning under tiden.

Äldre dörrparti till hus Sylvia avses renoveras 2016.

2016 Målning trapphus Paradisvägen 4-6 inkl golv	ca 105 000kr
2016/2036 Målning entrépartier Besebäcksstigen 1-3	ca 12 000kr
2016/2026/2036 Polering dörrar Besebäcksstigen 5-9, Paradisvägen 4-6	ca 45 000kr
2016 Målning hissdörrar Besebäcksstigen 5-9	ca 15 000kr
2016 Byte postboxenhet utvändig	ca 15 000kr
2016 Renovering entréparti Paradisvägen 2	ca 40 000kr
2025 Målning trapphus Besebäcksstigen 1-3	ca 180 000kr
2024/2025 Nyinvestering 2 hissar	ca 700 000kr

2035 Målning trapphus 1 Paradisvägen 2	ca 75 000kr
2041 Målning trapphus Paradisvägen 4-6	ca 60 000kr

Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme med stöd av FTX-aggregat i kök. Anläggningen ägs till sin primärdel av Göteborg Energi. På sekundärsidan förekommande pumpar, termostater och expansionskärl ägs av föreningen. Undercentralen antas generellt vara 1995 med vissa nyare delar. Apparatur har olika och varierande livslängd, byten sker vanligen löpande vid behov. Normalt snittintervall för ombyggnad 25 år.

Ledningar och radiatorer (distributionssystem) har en mycket svårbedömd hållbarhet, teknisk livslängd brukar anges till 80 år. Ingen förväntad åtgärd på distribution inom perioden i dagsläget.

Ventiler och termostater måste bytas mer regelbundet, då skräp och avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion.

Kulvert finns inom området, det antas att denna är från 1995. Inga indikationer på bristande funktion i dagsläget. Åtgärd på kulvert kan inträffa med relativt stort tidsspann, men i dagsläget antas att åtgärd ligger strax bortanför planperioden.

2018/2038 Byte termostatventiler radiatorer	ca 210 000kr
2025 Byte/ombyggnad uc fjärrvärme sekundärsida under perioden	ca 120 000kr

Vatten/avloppssystem

Stamledningar för spillvatten är järn och PVC, ca 1930-80-tal (delar av Paradisvägen 2) till 1995, vissa mindre senare byten.

Synliga spillvattenstammar Paradisvägen 2 visar en del tecken på försämring av tätningar samt rostgenomslag. Taget skicket, normalintervaller och de bedömningar som redan tidigare gjorts om åtgärdsbehov är det rimligt att planera för byte av stammar Paradisvägen 2 inom den närmaste tiden. Kostnad avser fysiskt byte med grundåterställande av badrum.

Övriga stammar för spillvatten kommer att uppnå normalt snittintervall 50 år vid slutet av planperioden. Vid tidpunkten för åtgärd kommer troligen ett flertal alternativ att erbjuda sig i olika prislägen vilka inte kan uteslutas på förhand. T.ex. helt fysiskt byte med badrum eller endast infodring, vilket innebär prisdifferens i förhållandet 1:10 som mest. För att inte belasta planen felaktigt under lång tid, men även påbörja avsättning korrekt då t.ex. infodring vanligen görs tidigare, medtas kostnad i ett mellanläge.

Stammar för varm/kallvatten byts vanligen inom stambyte övrigt, men kan också ofta lösas löpande eller med alternativa dragningar.

Servisledningar under hus och i mark fram till kommunal anslutningspunkt blir ofta föremål för infodring om detta är möjligt. Här ligger dock intervallen vanligen över 50 år såvida inte sättningskador e.dyl. inträffar.

2017 Byte stammar Paradisvägen 2	ca 800 000kr
2035 Åtgärd stammar VA övriga byggnader	ca 5 200 000kr

Ventilation

I hus från 1995 är ventilation FTX genom lägenhetsaggregat i kök.

I hus Sylvia Paradisvägen 2 är ventilation självdrag S.

Lägenhetsaggregat är från 1995, servicefirma bedömer kvarvarande funktionstid till ca 10-15 år förutsatt gott underhåll. Att bygga om ventilationssystemet till annan typ är komplicerat och kostsamt.

Enligt stadgar svarar bostadsrättshavaren för ventilationsaggregatet och dess underhåll. Det är dock fastighetsägaren som svarar för att ventilationen är fullgod och äger ventilationsystemet och dess delar. Det rekommenderas att brf undersöker möjligheterna att styra underhållet av ventilationsaggregaten.

I dagsläget läggs kostnad för aggregaten inte i underhållsplanen.

Det kan enligt uppgift finnas andra mindre aggregat frånluft för ventilation av allmänna utrymmen etc, dessa har inte kunnat identifieras. Det rekommenderas att man utreder ventilationen med ventilationskonsult och för in åtgärder i plan därefter.

El, elkraftssystem, telesystem m.m.

För elsystem i husen från 1995 förväntas inget periodiskt underhåll. Eldragningar och central till lägenhet svaras för av bostadsrättsinnehavaren.

Eldragningar i hus Sylvia Paradisvägen 2 antas vara från 1986 och framåt, inget periodiskt underhåll förväntas.

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 t.ex. ommålning.

Tak, takdetaljer och vind

Samtliga tak är galvad/lackad stålplåt i bandtäckning. Heltäckande takinspektion har inte gjorts. Tak har besetts på avstånd från tak Besebäcksstigen 1-3 och Paradisvägen 4-6.

Målning tak Besebäcksstigen 1-3 befanns i dåligt skick med ett flertal rostangrepp och flagning.

Målning tak Besebäcksstigen 5-9 besedd på håll, förefaller ha vissa slitagepunkter.

Målning tak Paradisvägen 4-6 något bättre men även detta med rostangrepp.

Målning tak Paradisvägen 2 besedd på håll, i bättre skick förutom flagning på skorstenshuvorna.

Det föreslås att tak 1 målas i närtid. Övriga tak kan punktbättras samtidigt och invänta målning om ett par till några år. Görs ställningsarbeten på fasad samordnar man om möjligt åtgärder.

Tak på miljöhus bandplåt, målas 2020.

Takdetaljer:

Taksäkerhet finns med bryggor och tvårörssystem för snörasskydd. Vissa enheter bör kompletteras om tillfälle ges. Infästningar genom plåt bör kontrolleras och tätas.

1 taklucka till uppstigning på tak Besebäcksstigen 9 har sannolikt läckage kring eller ovanför luckan, underlagspanel i takfot har rötskador. Skadan får undersökas djupare för att bestämma omfattning på åtgärd.

2016 Takundersökning inför upphandling	ca 8 000kr
2016/2036 Målning plåt tak Besebäcksstigen 1-3	ca 420 000kr
2016 Bättring/lagning delar av tak Besebäcksstigen 5-9/ Paradisvägen 2	ca 40 000kr
2017/2037 Målning plåt tak Paradisvägen 4-6	ca 270 000kr
2020/2040 Målning tak Besebäcksstigen 5-9	ca 320 000kr
2020/2040 Målning tak Paradisvägen 2	ca 210 000kr
2020/2040 Målning tak miljöhus	ca 56 000kr

Myndighetsbesiktningar

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs med intervall 6 år för S, 3 år för FTX vid besiktningssplikt.

Energideklaration: Giltig i 10 år.

Tryckkärl: besiktningssplikt vid > 1000 barliter, annars egenkontroll.

Systematiskt brandskyddsarbete: löpande, årligen.

Lekplatsbesiktning: löpande, årligen av certifierad besiktningsman

Motordrivna portar: intervall 2 år. Nästa 2016.

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 574 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 110 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 Göteborgstrakten är ca 100-150 kr/ m² och år.

Kostnaden är alltså normal till något låg, beroende på en relativt stor intäktsyta, samt på att vissa delar såsom ventilation inte medtas enligt stadgar. Det finns även anledning att ha beredskap för större åtgärder i fasad samt på stammar VA. Det rekommenderas att brf tar en långsiktig diskussion om underhåll och reviderar/kompletterar planen löpande.

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

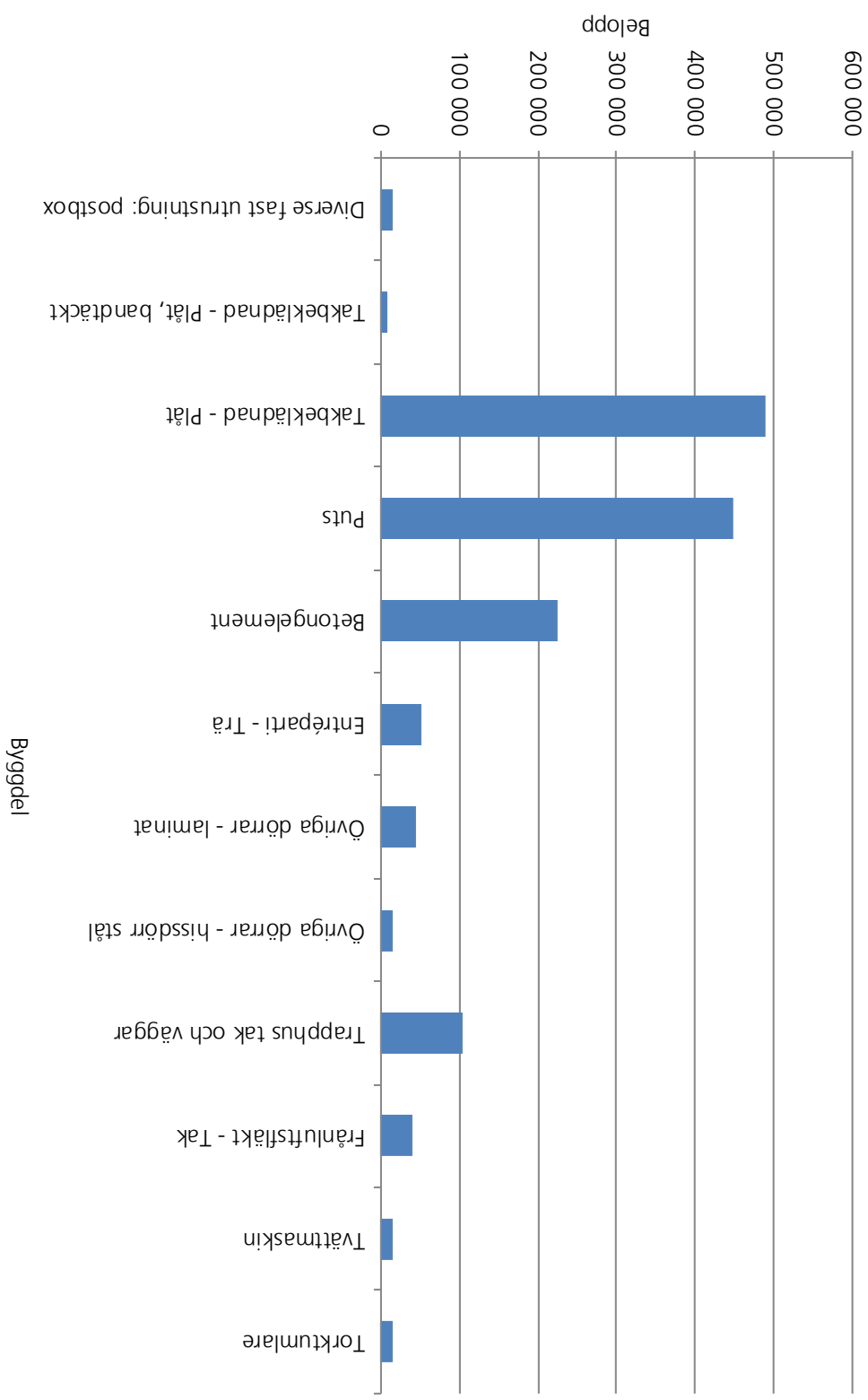
Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Dan Andersson

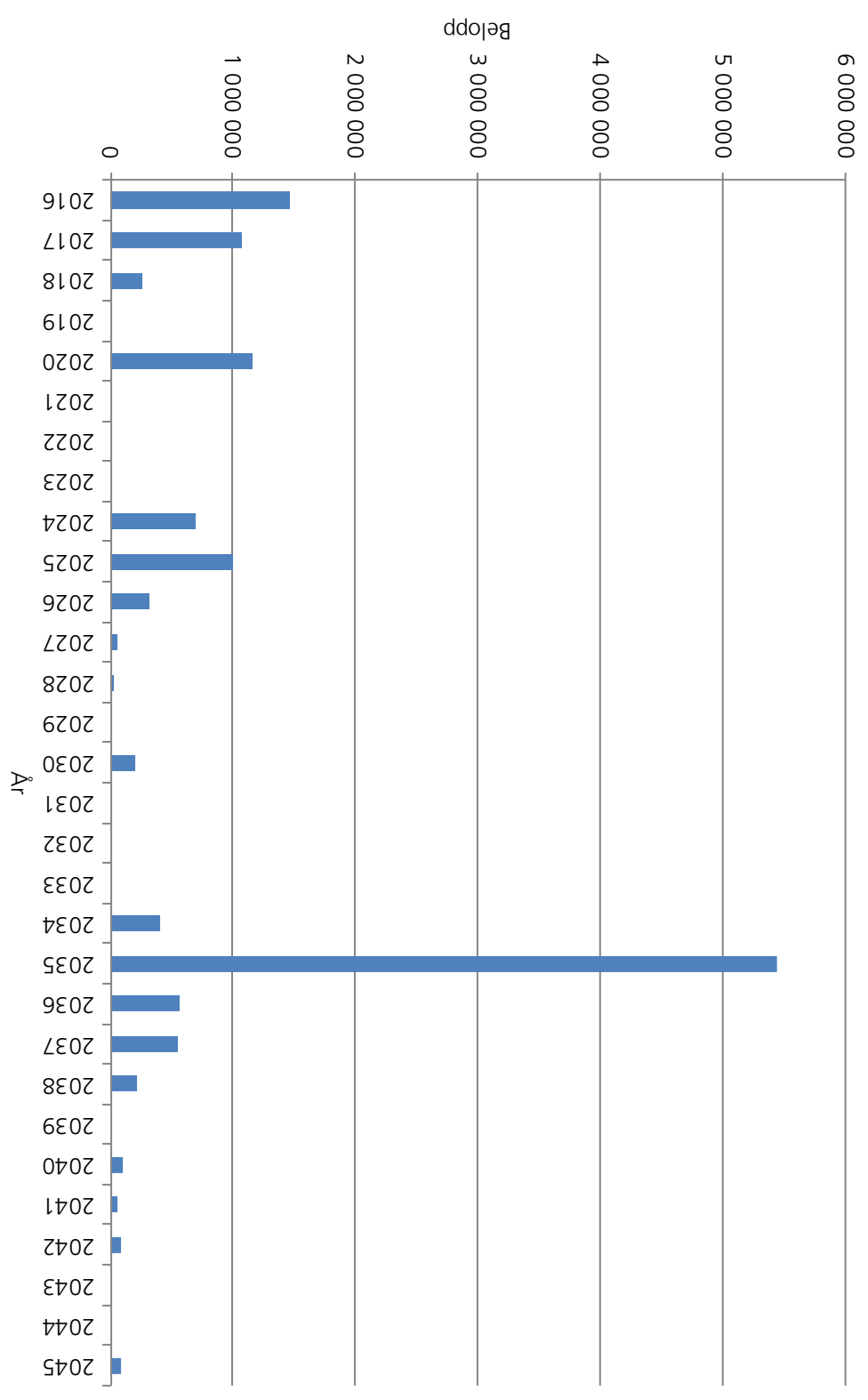
Appendix

Brf Paradiset i Partille		30 år
Årssammanställning och nyckeltal		
År	Byggdel	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2016	Diverse fast utrustning: postbox	15 000
2016	Takbeklädnad - Plåt, bandtäckt	8 000
2016	Takbeklädnad - Plåt	489 500
2016	Puts	448 400
2016	Betongelement	225 000
2016	Entréparti - Trä	52 000
2016	Övriga dörrar - laminat	45 000
2016	Övriga dörrar - hissdörr stål	15 000
2016	Trapphus tak och väggar	105 000
2016	Frånluftsfläkt - Tak	40 000
2016	Tvättmaskin	15 000
2016	Torktumlare	15 000
UNDERHÅLLSPLAN		
2017		1 070 000
2018		257 000
2020		1 154 500
2024		700 000
2025		1 000 000
2026		321 000
2027		60 000
2028		30 000
2030		196 500
2034		413 000
2035		5 440 000
2036		562 500
2037		546 000
2038		212 000
2040		96 500
2041		60 000
2042		92 500
2045		81 000
Totalt för perioden		13 765 400
Genomsnitt per år under perioden		458 847
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		88
Totalt för perioden inkl moms		17 206 750
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		573 558
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		110

Kostnader per byggdelen 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	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045				
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	15 000				2 10 500														280 000						10 500									
	Fast utrustning på tomtmark	497 500	270 000			584 000										36 000				280 000						56 000						36 000			
	Yttertak, skåmatak od	673 400				360 000																													
	Fasaddetalj & detaljer	112 000		45 000								276 000											45 000										45 000		
	Entrer, Dörrar & portar																																		
	Källaregarage	105 000																																	
	Husgrunder										180 000																								
	Vatten & Avlopp (VA)		800 000													150 000																			
	Värmesystem			212 000							120 000										5 200 000							212 000							
	Lufthanteringssystem	40 000																																	
	Belysning utomhus																																		
	Diverse Tekniska system															60 000																			92 500
	Häls									700 000	700 000																								
	Tvättstugusnallationer	30 000														30 000																			
	Summa	1 472 900	1 070 000	257 000		1 154 500				700 000	1 000 000	321 000	60 000	30 000	196 500					413 000	5 440 000	562 500	546 000	212 000		96 500	60 000	92 500					81000		

Underhållsplan Brf Paradiset i Partille

Detaljinventering per byggnad och byggd

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggd	Åtgärd	Mängd	Enhet	A-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	2	st	350 000	700 000		30	2024			
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	2	st	350 000	700 000		30	2025			
	T7.82	Tvättstugsinstallationer											
		Tvättmaskin	Byte	1	st	15 000	15 000		12	2016		Fastighetsmaskiner avses	
		Torktumlare	Byte	1	st	15 000	15 000		12	2016		Fastighetsmaskiner avses	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	15 000	15 000		12	2028		Fastighetsmaskiner avses	
		Torktumlare	Byte	1	st	15 000	15 000		12	2028		Fastighetsmaskiner avses	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	15 000	15 000		12	2040		Fastighetsmaskiner avses	
		Torktumlare	Byte	1	st	15 000	15 000		12	2040		Fastighetsmaskiner avses	

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