Brinkeberg
FASTIGHET & FÖRVALTNING
en del av estate fm group

Brf Kålltorp

Underhållsplan

År 2018 till 2048

Datum för utskrift 2018-11-23

Denna underhållsplan är framtagen av Förvaltnings AB Brinkeberg.

ARBETA LÅNGSIKTIGT MED BRINKEBERGS UNDERHÅLLSPLAN!

- **LÄS** – Hela underhållsplanen och diskutera under kommande styrelsemöte
- **FÖRSTÅ** – Syftet med planen och var överens om vad underhållsplanen handlar om.
- **BESLUTA** – Bestäm er för vilka åtgärder som ska ske kommande år.
- **SKAPA RUTINER** – Inför fasta rutiner för hur ni ska arbeta med underhållsplanen och hur den ska uppdateras.
- **PROJEKTERA OCH UPPHANDLA** – En detaljerad projektering och upphandling hjälper er att säkra kvaliteten och minska kostnaderna

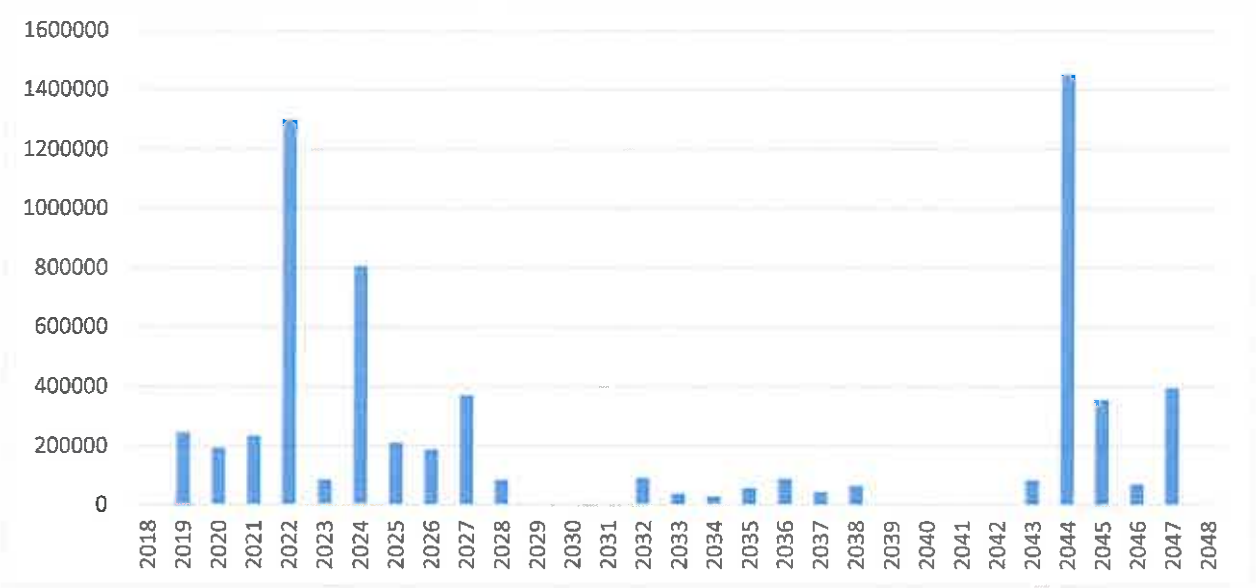
1. Styrelsen samlas och diskuterar den nyss framtagna/uppdaterade underhållsplanen.
2. Utifrån planen beslutas vilka åtgärder som ska genomföras under nästa år.
3. Projektering och upphandling av nästa års underhåll inleds innan årsskiftet. Upphandling av de stora projekten bör vara färdigställt under januari-februari.
4. Projekten genomförs och följs upp så att alla erfarenheter kan läggas i planen.
5. Planen uppdateras utifrån de nya förutsättningarna och erfarenheterna.

SAMMANFATTNING

NUVARANDE STATUS

Fastigheten är i delvis gott skick, men ett visst eftersatt underhåll finns för att man ska komma i fas med underhållsarbetet.

KOMMANDE ÅTGÄRDER



EKONOMI

Avsättning för framtida underhåll

Rekommenderad: 217 000 kr/år

Senaste avsättning 2017: 140 000 kr/år

INTRODUKTION

I din hand har du Brinkebergs underhållsplan. Denna underhållsplan är skräddarsydd efter era fastigheters behov som säkerställer att den kommer stå kvar lång tid framöver.

BAKGRUND – VAD ÄR UNDERHÅLLSPLANERING?

För att förstå underhållsplanering och vad det innebär rent praktiskt behövs några grundläggande definitioner. Vad är underhåll egentligen? Underhåll är själva kärnan i fastighetsägandet och den aktivitet som har störst betydelse och inverkan på fastighetsägarens ekonomi samt verksamhet. Genomförs underhållsarbetet väl medför det många avgörande fördelar och säkerställer att huset kan skapa stora värden för sina ägare under lång tid framöver.

UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Det förkommer både planerat (förebyggande) och felavhjälpande underhåll. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen felavhjälpande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. D är ofta billigare att laga ett tak innan det börjat läcka snarare än att laga det då läckor och kostsamma fuktskador har tillkommit.

DRIFT är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten, byte av ljuskällor och gräsklippning. Drift hanteras löpande av driftpersonalen och dessa åtgärder finns inte med i underhållsplanen.

INVESTERINGAR är åtgärder som höjer fastighetens standard gentemot den ursprungliga. Exempel kan vara installation av säkerhetsdörrar eller byte till bergvärme. Många underhållsåtgärder har ofta karaktären av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när man byter ut en komponent till en ny och en bättre motsvarighet. Renodlade standardhöjningar, till exempel byte till annan typ av värmesystem, ingår dock inte i underhållsplanen om det inte önskas uttryckligen eller redan beslutats då planen tas fram.

EN VÄRDEFULL ARBETSMETODIK

Underhållsplaneringen utgör fastighetsägarens viktigaste verktyg för att strukturera, genomföra och följa upp underhållet. Grunden i arbetsmetodiken utgörs av själva underhållsplanen. Underhållsplanering är dock, tvärtemot vad många tror, inte enbart ett dokument eller ett IT-system. Det innebär snarare ett arbetssätt som genomsyrar hela förvaltningen. Genom att arbeta aktivt med underhållsplaneringen som grund kan fastighetsägaren planera långsiktigt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande vilket ger ett antal fördelar.

DEN ÅRLIGA ARBETSPROCESSEN

Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens årliga arbetsprocess. När planen presenterats bör styrelsen snarast möjligt besluta om nästa års åtgärder och före dessa vidare till projektplanering och nästa års budget. Därefter utförs åtgärderna och efter färdigställandet följs arbetet upp. Planen uppdateras genom en förnyad årlig besiktning, där utförda åtgärder bockas av, eventuella omprioriteringar görs och priser uppdateras. Med den uppdaterade planen är styrelsen sedan redo för att besluta om nästa års åtgärder och budget.

VIKTEN AV KONTINUERLIG UPPDATERING

Underhållsplanen är ett levande dokument. För att hålla kostnadsnivån aktuell och kunna stämma av underhållsarbetet bör planen uppdateras årligen. Varje år bör därför en besiktning och genomgång med styrelsen genomföras. Utförda åtgärder bockas av, andra flyttas och ändras och prisnivåerna justeras.

VIKTIGT ATT HÅLLA KOLL PÅ

Det finns vissa myndighetsbesiktningar samt interna kontroller som måste genomföras med jämna mellanrum för att säkerställa att ni som fastighetsägare följer de lagkrav och föreskrifter som finns.

- **Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) -** Brandskyddsdokumentation bör finnas, utföras och uppdateras årligen.
- **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)** - OVK-besiktningar ska utföras, tidsintervall skiljer sig beroende på vilken typ av system.
- **Besiktning av lekplats -** Lekplatsbesiktning bör utföras årligen. Protokollförs av person med specialkompetens.
- **Besiktning av hissar -** Hissar ska besiktigas årligen.
- **Energideklaration** - Energideklaration ska utföras var 10:e år.
- **Besiktning av tak säkerhet** - Besiktning av tak säkerhet bör utföras var 5:e år.
- **PCB-inventering** - Samtliga byggnader uppförda 1956-1969 ska vara inventerade och sanerade senast den 30 juni 2016.
- **Radonmätning** - Regeringen har ett mål om att radonhalten i alla bostäder ska vara lägre än 200 Bq/m3.
- **Brandskyddskontroll och täthetsprov av eldstäder -** Eldstäder ska genomgå en brandskyddskontroll vart 7:e år.
- **Besiktning av tryckkärl** - Tryckkärl som expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade bolag.
- **Besiktning av gasledningar** - Ledningarna bör täthets besiktigas vart 5:e år.
- **Is och snö på tak -** Det är fastighetsägarens ansvar att utan oskäligt dröjsmål avlägsna snö och is på tak som kan rasa ned och skada person eller egendom på offentlig plats.
- **Skyddsrum** – Ska besiktigas var 10e år.

SYFTE – VARFÖR UNDERHÅLLSPLANERAR VI?

TRYGGHET för medlemmar

- Berättar exakt vad som behöver göras nu och på lång sikt
- Minskar risken för obehagliga överraskningar
- Säkerställer att föreningen tar ut rätt avgift för att klara framtida kostnader
- Säkerställer att styrelsen följer lagen
- Skapar en bättre boendemiljö utan hälso- och miljöfaror

EKONOMIN blir bättre idag och på lång sikt

- Jämnar ut underhållskostnader över tid
- Maximerar lägenheternas och fastighetens värde över tid
- Minskade kostnader genom samordning av projekt
- Minskar akut underhåll
- Få reda på fastighetens verkliga driftkostnader

EFFEKTIVT sätt att sköta fastigheten

- Ta beslut direkt på fakta och färdiga belopp
- Ger fokus på rätt frågor
- En årlig checklista på färdiga projektförslag sparar väldigt mycket tid
- Alla hittar informationen de behöver i underhållsplanen
- Går mycket snabbt att få in nya ledamöter i underhållsarbetet

Innehållsförteckning

Översikt……..9-10
Om fastigheten……..……11-12
Åtgärder per år……..…13-44
Kommentarer……...……....……..45-47
Ekonomisk analys……...……..……48-49

Översikt

Här visas grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Startår:	2018
Slutår:	2048
Moms på kostnadssummor:	Inkl (25%)

Om fastigheten

Här beskriver vi fastigheten/området mer ingående

Brf Kålltorp

Adress:	Björcksgatan 51
Area:	806m²
Boa:	643m²
Loa:	175m²
Byggnasår:	1939

Åtgärder per år

Här sammanställer vi samtliga underhållsåtgärder år för år.

2018				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
			Totalt:	

2019				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte entredörrar lägenheter	Invändigt	25år	Akut	225 000
Källardörrar målas (städdag)	Invändigt	15år	Planerad	5 000
Källare målas (städdag)	Invändigt	15år	Akut	15 000
			Totalt:	245 000

2020				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Entredörrar aluminium + skärmtak	Entré	25år	Planerad	135 000
Obligatorisk ventilationskontroll	Installation	6år	Planerad	8 000
Renovering fönster lokaler	Fasad	30år	Planerad	50 000
			Totalt:	193 000

2021				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Isolera värmerör i källaren ink ev asbest sanering	Källare	30år	Enskild	150 000
Justering plattor	Mark	5år	Planerad	2 000
Byt ut all belysning till led	Installation	15år	Planerad	80 000
Oljning staket (städdag)	Mark	3år	Planerad	2 000
			Totalt:	234 000

2022				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte tak	Tak	35år	Planerad	1 300 000
			Totalt:	1 300 000

2023				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Målning trapphus	Invändigt	15år	Planerad	58 000
Montera taksäkerhetsutrustning	Tak		Enskild	27 000
			Totalt:	85 000

2024				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Renovering stammar av EL	Installation	30år	Planerad	375 000
Relining spillvattenledning	V/A	30år	Planerad	420 000
Energideklaration	Installation	10år	Planerad	10 000
Oljning staket (städdag)	Mark	3år	Planerad	2 000
			Totalt:	807 000

2025				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte/renovering trappa och golv av matta	Invändigt	20år	Planerad	62 500
Slipning av stentrappor	Invändigt	20år	Planerad	147 500
			Totalt:	210 000

2026				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Lagning marktrappor	Mark	20år	Planerad	10 000
Målning p-rutor	Mark	10år	Planerad	4 900
Obligatorisk ventilationskontroll	Installation	6år	Planerad	8 000
Justering plattor	Mark	5år	Planerad	2 000
Utrivning, tork samt återställning källare	Invändigt	30år	Planerad	163 000
			Totalt:	187 900

2027				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadrenovering, sockel målning och renov. 10%	Fasad	20år	Planerad	23 500
Fasadrenovering, puts målning och renov. 10%	Fasad	20år	Planerad	75 000
Fasadrenovering, trä byte 100% ink målning	Fasad	20år	Planerad	270 000
Oljning staket (städdag)	Mark	3år	Planerad	2 000
			Totalt:	370 500

2028				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte portkodlås	Installation	15år	Planerad	11 000
Byte 2 tvättmaskiner	Installation	15år	Planerad	55 000 kr
Byte avfuktare	Installation	15år	Planerad	18 000
			Totalt:	84 000

2029				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
			Totalt:	

2030				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning staket (städdag)	Mark	3år	Planerad	2 000
			Totalt:	2 000

2031				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Justering plattor	Mark	5år	Planerad	2 000
			Totalt:	2 000

2032				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Renovering undercentral, komp efter VVX	Instllation	20år	Planerad	85 000
Obligatorisk ventilationskontroll	Installation	6år	Planerad	8 000
			Totalt:	93 000

2033				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte regnvattensystem	Fasad	30år	Planerad	38 000 kr
Oljning staket (städdag)	Mark	3år	Planerad	2 000
			Totalt:	40 000 kr

2034				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Källardörrar målas (städdag)	Invändigt	15år	Planerad	5 000
Källare målas (städdag)	Invändigt	15år	Akut	15 000
Energideklaration	Installation	10år	Planerad	10 000
			Totalt:	30 000

2035				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Asfaltering P-platser	Mark	20år	Planerad	58 000
			Totalt:	58 000

2036				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Justering plattor	Mark	5år	Planerad	2 000
Byt ut all belysning till led	Installation	15år	Planerad	80 000
Oljning staket (städdag)	Mark	3år	Planerad	2 000
Målning p-rutor	Mark	10år	Planerad	5 500
			Totalt:	89 500

2037				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte källardörrar	Invändigt	25år	Planerad	45 000
			Totalt:	45 000

2038				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Obligatorisk ventilationskontroll	Installation	6år	Planerad	8 000
Målning trapphus	Invändigt	15år	Planerad	58 000
			Totalt:	66 000

2039				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning staket (städdag)	Mark	3år	Planerad	2 000
			Totalt:	2 000

2040				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
			Totalt:	

2041				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Justering plattor	Mark	5år	Planerad	2 000
			Totalt:	2 000

2042				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning staket (städdag)	Mark	3år	Planerad	2 000
			Totalt:	2 000

2043				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte portkodlås	Installation	15år	Planerad	11 000
Byte 2 tvättmaskiner	Installation	15år	Planerad	55 000 kr
Byte avfuktare	Installation	15år	Planerad	18 000
			Totalt:	84 000

2044				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte fönster	Fasad	30år	Planerad	1 200 000
Entredörr lägenheter	Invändigt	25år	Akut	235 000
Obligatorisk ventilationskontroll	Installation	6år	Planerad	8 000
Energideklaration	Installation	10år	Planerad	10 000
			Totalt:	1 453 000

2045				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Entredörrar aluminium + skärmtak	Entré	25år	Planerad	145 000
Oljning staket (städdag)	Mark	3år	Planerad	2 000
Byte/renovering trappa och golv av matta	Invändigt	20år	Planerad	62 500
Slipning av stentrappor	Invändigt	20år	Planerad	147 500
			Totalt:	357 000

2046				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Renovering balkongplattor	Fasad	35år	Planerad	55 000
Justering plattor	Mark	5år	Planerad	2 000
Lagning marktrappor	Mark	20år	Planerad	10 000
Målning p-rutor	Mark	10år	Planerad	5 500
			Totalt:	72 500

2047				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadrenovering, sockel målning och byte 10%	Fasad	20år	Planerad	25 500
Fasadrenovering, puts målning och byte 10%	Fasad	20år	Planerad	80 000
Fasadrenovering, trä byte 100% ink målning	Fasad	20år	Planerad	290 000
			Totalt:	395 500

2048				
Åtgärd	Kategori	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Oljning staket (städdag)	Mark	3år	Planerad	2 000
			Totalt:	2 000

Kommentarer

Här presenteras kommentarer om olika åtgärder

Kommentarer om åtgärder

Vid renovering av undercentral räknar jag med alla komponenter efter värmeväxlaren, komponenter innan värmeväxlaren tillhör Göteborgs Energi.

Vid byte av tak kan man ev göra en tvätt och målning av taket för att förlänga pannornas livslängd med ytterlig 10år, entreprenörer lämnar 10års garanti och kostnaden är 30% av vad takbytet skulle kosta. På så vis kan man skjuta kostnaden framför sig för byte av tak.

Kommentarer om planen

Underhållsplanen är ett levande dokument. Årlig indexuppräkning, statusbedömning samt kostnadsredigering är rekommenderat. Vi på Förvaltnings AB Brinkeberg har en årlig dialog med våra kunder och sänker därmed kostnaderna för framtida utredningar genom att varje år hjälpa till att uppdatera befintliga underhållsplaner till senaste version. Kostnaderna i underhållsplanen kan i vissa fall variera beroende på flera faktorer däribland val av material, val av entreprenör samt konjunkturens tillfälliga läge.
Vi på Förvaltnings AB Brinkeberg hjälper även till att upphandla, projektleda, besiktiga och slutföra projekt åt er

Underhållsplanen är skapad av: Robin Tobiasson
Telefonnummer: 0723-510888
Email: Robin.Tobiasson@Brinkeberg.se Robin.Tobiasson@Brinkeberg.se

Ekonomisk analys

Här presenteras använbara analyser och nyckeltal

Underhållskostnader

Underhållskostnader totalt 30 år:	**6 511 900 kr**
Underhållskostnad per år:	217 063 kr
Underhållskostnad per m2/år:	265 kr
Total avsättning per år:	**217 063 kr**