

Brf Gyllenallén, Lund

Underhållsplan 2013-2033



## 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: .....	8
Utlåtande .....	9
Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering.....	9
Källare med tvättstuga, torkrum, mangelrum, m.m. ....	9
Fasader, fönster och balkonger.....	9
Entréer, trapphus och hissar .....	10
Värmeanläggning .....	10
Vatten, avlopp, .....	10
Ventilation.....	11
El, elkraftssystem .....	11
Tak, takdetaljer och vind .....	11
Myndighetsbesiktningar .....	11
Slutkommentar.....	12

## 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

### Gyllenallén

Adress	Svanegatan 7B
Kund nr	3789
Org. Nr	716439-6926
Upprättad datum	2013-04-05

### Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning	Gyllenkrok 1
Byggnadsår	1910
Ombyggnadsår	1984 - 1986
Byggnadstyp	Flerbostadshus
Antal huskroppar	1st
Antal våningar	5 plan, samt vindsplan
Antal lägenheter	36lgh
Antal lokaler	1st
Garage	
Tomtyta	1152 kvm
Lägenhetsyta	3485 kvm
Lokalyta	120 kvm
Yta A-temp	

### Byggnadstekniska uppgifter

Mark/undergrund	Lera/jord
Grundläggning	Källare, Betong, tegel
Dränering	JA
Stomme	Tegel, Betong, Trä
Bjälklag	Träbjälklag, Betong
Yttertak	Bandtäckt plåt
Vind	Förråd
Fasad	Tegel, puts
Fönster	1984 PVC, Trä
Balkonger	Järn, alu, trä
Hiss	JA
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft lgh, FTX i butikslokalen
Värmeåtervinning	JA, FTX i butikslokalen
Vattenledningar	Utbytt 1985 - 1986
Avloppsledningar	Rörstambyte 1985 - 1986
Elsystem	Elstambyte 1985 - 1986
Kabel-TV	Bredbandsbolaget, Comhem
Bredband/internet	Bredbandsbolaget, Comhem
Avfallshantering	Miljöhus

### Upprättad av

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB  
Lars-Johan Hammarsten  
Förvaltare Teknik  
Tel. 040-622 67 14  
Lars-johan.hammarsten@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 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 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 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 självdragskanaler	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 detta uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

### Övergripande fastighetsbeskrivning

Huset innehåller 3st trapphus om 5 våningar, exkl. inredd vind samt källare med förråd och 2st gemensamma tvättstugor. Totalt är det 36 stycken lägenheter.

På gården finns en mindre byggnad innehållande soprum samt cykelparkering under tak.

Ventilation i lägenheterna består av mekanisk frånluft. OVK-besiktning ska utföras vart 6:e år.

Ventilation i lokalen består av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. OVK-besiktning ska utföras vart 3:e år.

Värmeförsörjningen är fjärrvärme.

### Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

1984	Fönsterbyte
1985 - 1986	Nyinstallation hiss (Svanegatan 7B)
1985 - 1986	Omläggning av tak
1985 - 1986	Rörstambyte
1985 - 1986	Elstambyte
2001	Målning av taket
2001 - 2002	Renovering av balkonger
2001 - 2002	Omputsning av fasad (övre delen)
2004	Dränering & inst. Av pump (gården)
2004	Omputsning av fasad (innergård)
2004	Dränering (dränering av gården)
2004	Renovering av hissmaskineri (Svanegatan 7B)
2004	Renovering av hiss (Gyllenkroksallé 1)
2004 - 2005	Målning av trappuppgång (Svanegatan 7B)
2005	Gården (ny markbeläggning och uteplats)
2005 - 2006	Nya balkonger (ny takbalkong)
2007	Renovering av hiss (Svanegatan 7B)
2007	Målning av trapphus (Svanegatan 7A)

2007 - 2008	Ny fjärrvärmeanläggning
2007	Porttelefoner
2008 - 2009	Ventilationsfläktar och sugdon
2008	Dränering & inst. Av pump (Svanegatan 7A-B)
2009	Målning av portaler
2009	Byte av termostater på radiatorer
2010	Inköp av ny torktumlare
2011 - 2015	Delar av plåttak bytt och omputsade fogar
2011 - 2013	Inköp av tvättmaskin samt mangel

### **Möjliga saneringsåtgärder:**

Radon	Okänt
Asbest	Okänt, kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Okänt
Bly	Vissa äldre rörtätningar
Biologiska	Inga indikationer



## Utlåtande

### Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Huset uppvisar idag inga större tecken på sättningar (rörelser). Detta är ingenting onormalt men eventuella sättningar bör hållas under årlig uppsikt. Skulle större problem uppstå bör en djupare undersökning utföras. Fastigheter kan påverkas av en mängd olika faktorer, såsom grundvattennivåer och kompression/rörelser i markens lerskikt. Alla åtgärder som grannfastigheterna vidtar kan komma att påverka aktuell fastighet och vice versa, varför en samsyn bör eftersträvas före eventuella åtgärder.

Husets dränering har förbättrats år 2004 resp. 2008. Upptaget i planen finns ett underhåll av dräneringspumpen placerad vid innergården.

Gården är planerad att åtgärdas under där man bl.a. underhåller träplank och dylikt. I samband med detta bör man passa på att säkerställa ev. dränering samt att anslutningar från stuprör till dagvatten har fullgod funktion.

Soprum ligger i fristående byggnad på gården (tillsammans med cykelparkering), varid hämtningsentreprenörens kärl används. Byggnaden är i gott skick. Detta är en mycket bra och framtidssäkrad lösning. Underhåll av soprummet finns upptaget i planen.

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

Stora delar av källaren anses vara i behov av underhåll, kakelplattor har lossnat på flertalet platser och putsade samt färgsatta väggar är skadade. Väggarna visar tecken på fuktproblematik, enligt lämnade uppgifter har problemen minskat efter dräneringsåtgärderna föreningen vidtagit. Normalt tillåter man tämligen omfattande slitage i dessa utrymmen, varför upp- rustningsintervallerna i planen blir något längre. Underhåll av källaren finns upptaget i planen.

Föreningens två tvättstugor är idag i godtagbart skick med nyare samt äldre maskiner (1998 – 2013) och ytskikt av kakel och klinker. Dessa ytskikt har troligtvis mycket lång livslängd, ingen åtgärd är med i planen. Underhåll av tak och väggar finns upptaget i planen. Utrustningen däremot i gemensam tvättstuga utsätts vanligtvis för hård förslitning, varför kontinuerliga maskinbyten ligger med i planen.

### Fasader, fönster och balkonger

Husets fasader består av tegel och puts.

Tegelfasaden: Tegelfasader sågs länge som i stort sett underhållsfria, men detta har ändrats under senare år. Surt regn och en allt aggressivare trafikmiljö påverkar främst tegelfasadernas fogar. Idag uppvisar dessa fogar endast tendenser till skador, men de lär komma, en omfö- ning ligger således med i planen.

Putsfasaden: Denna är iordninggjord 2002 samt 2004 och är i gott skick. Inga sättnings- sprickor kan skönjas vid besiktningen 2013-04-05. Underhåll (målning) av putsfasaden ligger med i planen.

Huset har ett blandat bestånd av trä och pvc- fönster.

Huset fick nya PVC- fönster med Dreh- klipp funktion (vädringsläge) 1984 och de fönster som synats var i godtagbart skick, bortsett från mindre sättningar runt fönsterkarmar och bristan- de färgsättning . Underhåll av samtliga trä och pvc- fönster finns med i planen. Även ett totalt

utbyte av fastighetens fönster anses vara aktuellt inom de närmsta 12 åren. I planen är ett byte upptaget år 2025.

Balkonger som syns uppvisar idag inget större slitage, trätrall på balkongplattor börjar bli uttjänta, underhåll av balkonger finns upptaget i planen.

### **Entréer, trapphus och hissar**

Husets Entréportar i trä är idag i gott skick. Entréporten vid Gyllenkroks Allé 1 har en något bristfällig funktion och bör justeras omgående, underhåll av entréportarna finns upptaget i planen.

Även trapphusen är väl omhändertagna, senast ommålade 2005 – 2007, varvid underhåll av trapphusen finns längre fram i planen. Lägenhetsdörrarna är idag fräscha, en underhållsåtgärd för dessa finns således längre fram i planen

Även övriga dörrar kräver återkommande underhåll. Underhåll av dörrar vid gårdssidan samt källardörrar finns med i planen.

Dörrstängare är upptagna år 2028 i plan för att få med summan, men byts i verkligheten efterhand då de slits ut. Porttelefonen har en teknisk livslängd av 20 år, varvid en underhållsåtgärd finns med i planen.

Fastighetens hissar är i bra skick. En större renovering av föreningens äldre hiss (Gyllenkroks Allé 1) bör man räkna med under 20 års tid, i planen ligger den år 2026.

### **Värmeanläggning**

Uppvärmningen är fjärrvärme. På sekundärsidan förekommande värmeväxlare, motoriserade reglerventiler, pumpar, termostater och expansionskärl ägs av föreningen varför en beredskap för utbyte av dessa delar bör finnas. Föreningens värmeanläggning anses vara i väldigt gott skick, varvid underhållsåtgärder gällande beståndsdelar i värmeanläggningen finns längre fram i planen.

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. Utbyte av radiatorventiler finns upptaget i planen.

Enligt lämnade uppgifter är fastighetens värmeledningar utbytta 1986, varvid inga åtgärder finns med i planen.

### **Vatten/avloppssystem**

Enligt lämnade uppgifter är fastighetens tappvattenledningar utbytta 1986, varvid inga åtgärder finns med i planen.

Även fastighetens avloppsledningar ska vara utbytta 1986, varvid endast spolning av avloppsrör samt underhåll av stammar med rostbeläggning finns med i planen.

Fastigheten har en väl underhållen dränering med tillhörande dränkbar pump placerad vid innergården, underhåll av pumpen finns således med i planen.

## **Ventilation**

Ventilation i lägenheterna består av mekanisk frånluft. OVK-besiktning ska utföras vart 6:e år.

Ventilation i lokalen består av mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning. OVK-besiktning ska utföras vart 3:e år.

Ventilation i miljöhuset består av mekanisk frånluft.

Ventilationsfläktar samt sugdon är enligt lämnade uppgifter underhållna senast år 2009, varvid inga åtgärder utöver OVK (obligatorisk ventilationskontroll) finns med i planen.

## **El, elkraftssystem**

Elstambyte i fastigheten har utförts 1986, varvid inga åtgärder anses vara nödvändiga i planen.

Utbyte av enskilda armaturer såsom belysning fasader eller trappuppgången finns inte upptaget i planen. Normalt byter man ut föråldrade armaturer i samband med ommålning t ex.

## **Tak, takdetaljer och vind**

Idag är det ett plåttak med huvar och uppbyggnader i bandtäckt plåt. Målningsunderhåll av plåten ligger med i planen.

Trappuppgångarnas tak/rökluckor visar tecken på läckage, varvid en underhållsåtgärd finns upptagen i planen. Dessa rökluckor skall även funktionstestas årligen.

Miljöhuset har ett tak av typen papp, underhåll av taket finns upptaget i planen.

## **Myndighetsbesiktningar**

OVK

Energideklaration

Tryckkärl

Systematiskt brandskyddsarbete

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 494 360 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 137 kr/m<sup>2</sup> och år. Årskostnaderna ligger över median (median är ca 100, högt kostnadsläge ca 220) i statistik över kostnader för periodiskt underhåll. Erfarenhetsmässigt kan sägas att snittkostnad för liknande bostadsrättsföreningar i Skånetrakten är ca 100-150 kr/ m<sup>2</sup> och år. Kostnaden är alltså normal.

Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Den årliga avsättningen måste varje år indexuppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Idag är dessa ca 4-5 %.

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

Beträffande statligt stöd till det framtida underhållet, har det nu gällande bidragssystemet tagit bort möjligheten att få förmånliga statliga räntebidrag i de flesta fall. Detta medför att föreningen själva till skillnad från den enskilde medlemmen i regel måste bekosta alla underhållsåtgärder fullt ut.

SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Lars-Johan Hammarsten

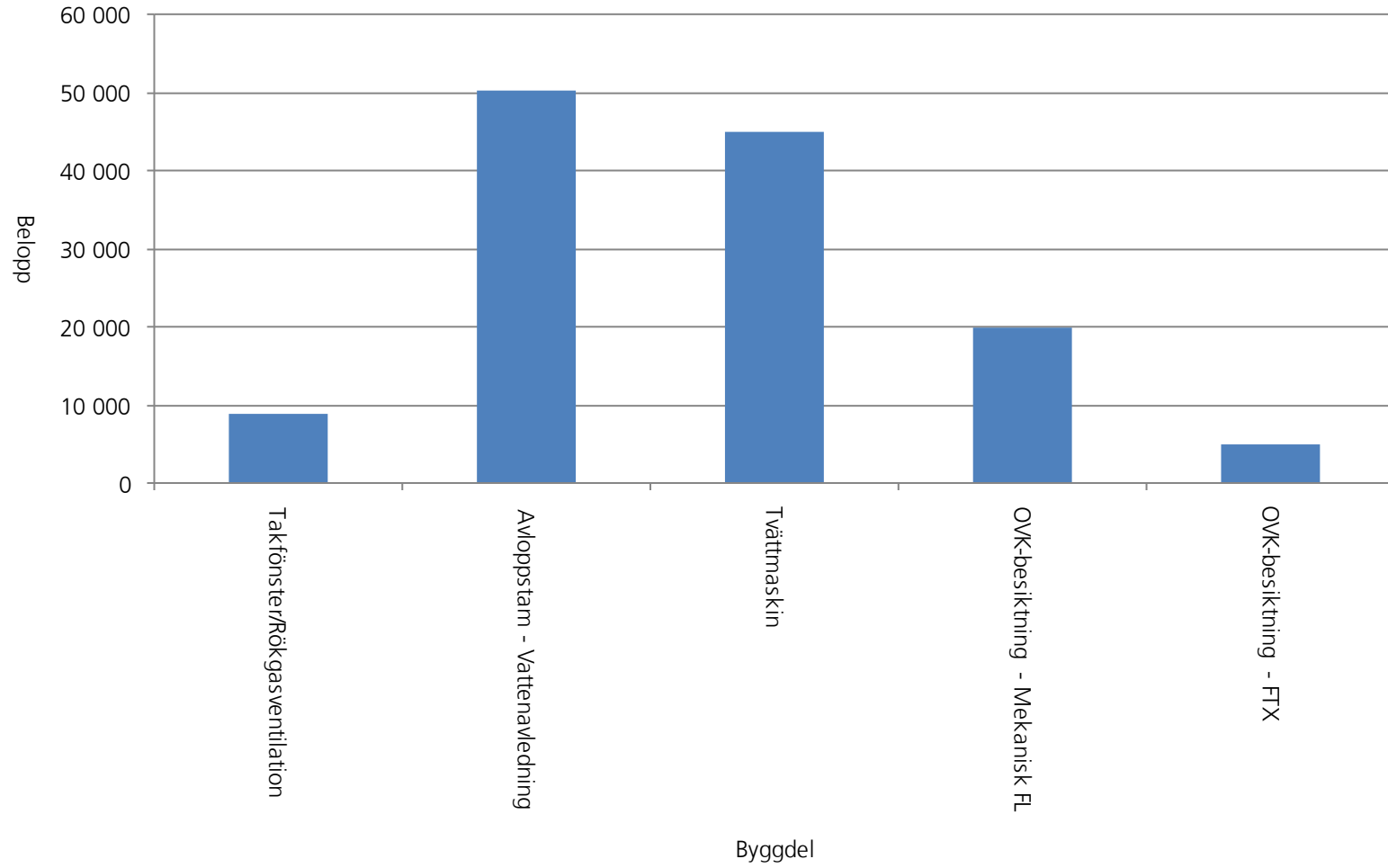
# Appendix

## Brf Gyllenallén 20 år

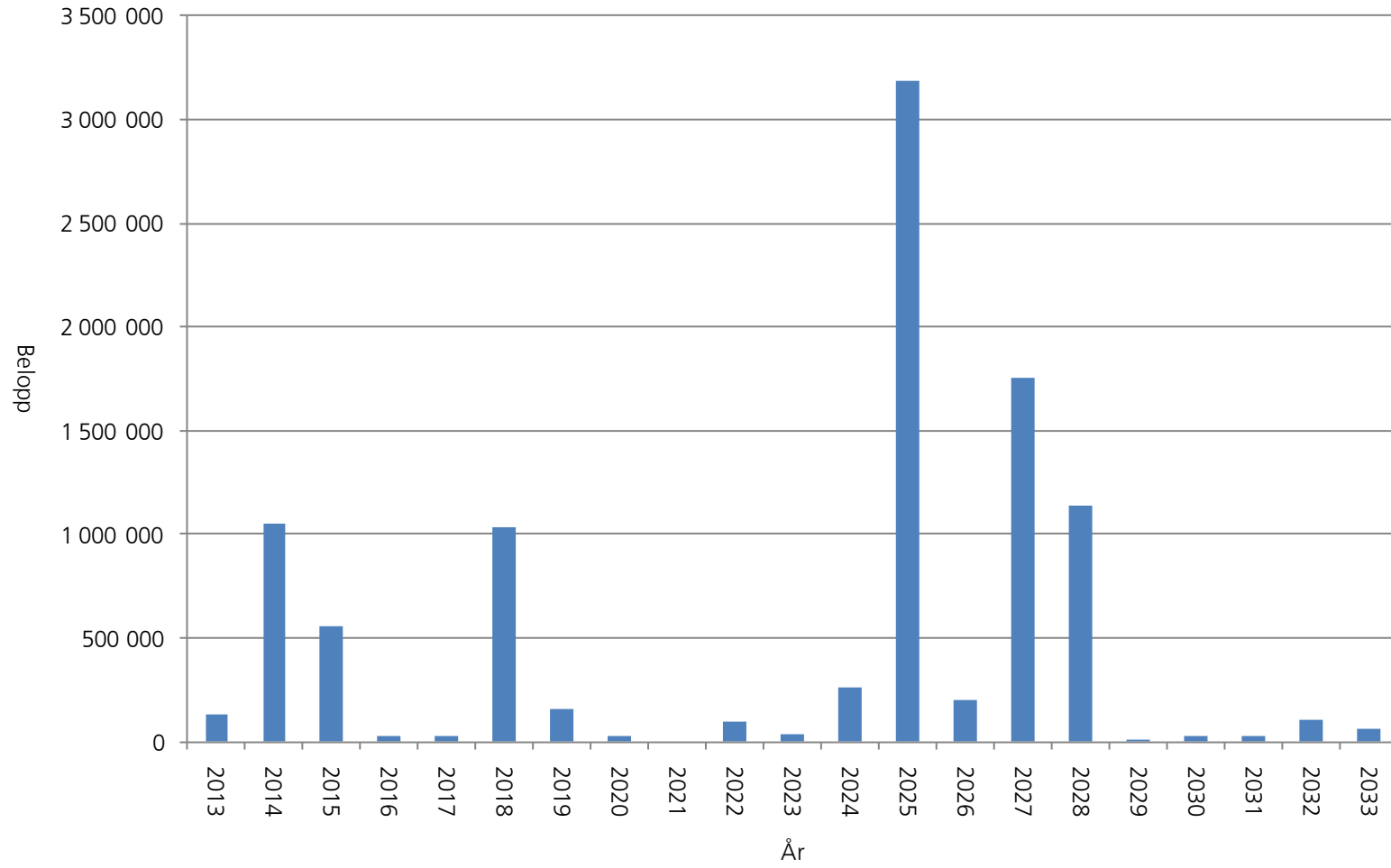
Årssammanställning och nyckeltal

År	Byggdel	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2013	<b>Takfönster/Rökgasventilation</b>	9 000
2013	<b>Avloppstam - Vattenavledning</b>	50 400
2013	<b>Tvättmaskin</b>	45 000
2013	<b>OVK-besiktning - Mekanisk FL</b>	20 000
2013	<b>OVK-besiktning - FTX</b>	5 000
UNDERHÅLLSPLAN		
2014		1 047 600
2015		559 500
2016		24 700
2017		24 000
2018		1 030 500
2019		156 500
2020		25 000
2022		93 500
2023		38 300
2024		257 600
2025		3 187 200
2026		200 000
2027		1 754 600
2028		1 133 500
2029		10 500
2030		25 000
2031		25 000
2032		100 000
2033		64 800
Totalt för perioden		9 887 200
Genomsnitt per år under perioden		494 360
Underhållskostnad per m <sup>2</sup> bo- och lokalyta och år för perioden		137
Totalt för perioden inkl moms		12 359 000
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		617 950
Underhållskostnad per m <sup>2</sup> bo- och lokalyta och år inkl moms		171

Kostnader per byggdel år 1



### Kostnader följande år



## Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt		28 500											25 100									
	Fast utrustning på tomtmark			19 500								9 500	7 800	19 500								1 500	
	Yttertak, skärmtak od	9 000					910 000				9 000						938 000						
	Fasaddelar & detaljer		102 500				54 000	121 000						205 000		1 391 600	108 000						
	Balkonger					15 000	66 500				34 500					15 000						34 500	
	Fönster & fönsterdörrar		355 600											2 897 600									
	Entréer, Dörrar & portar		18 000			9 000		10 500								9 000	28 500	10 500					
	Soprum								15 000													15 000	
	Tvättstuga				15 200																		
	Källare/Korridorer		540 000	540 000																			
	Toalett - Innergård				4 500																		
	Trapphus															339 000							
	Vatten & Avlopp (VA)	50 400	3 000						10 000		15 000	28 800										10 000	28 800
	Värmesystem										30 000		172 800										100 000
	Diverse Teletekniska system																54 000						
	Hiss														200 000								
	Tvättstugsinstallationer	45 000											77 000	15 000									
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar	25 000			5 000			25 000			5 000			25 000			5 000				25 000		
	Summa	129 400	1 047 600	559 500	24 700	24 000	1 030 500	156 500	25 000		93 500	38 300	257 600	3 187 200	200 000	1 754 600	1 133 500	10 500	25 000	25 000	100 000	64800	



# Underhållsplan Brf Gyllenallén

## 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
	<b>T1</b>	<b>UTEMILJÖ</b>											
	<b>T1.2</b>	<b>Markbeläggningar</b>											
	<b>T1.21</b>	<b>Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt</b>											
	T1.211	Marksten	Justering	251	m <sup>2</sup>	100	25 100	2005	20	2025		Justering. Dålig marksten bytes.	
	T1.214	Stödmur - Sten	Omlägg./justering	19	m	1 500	28 500		30	2014		Åtgärden avser stödmur vid källarfönster.	
	<b>T1.3</b>	<b>Fast utrustning på tomtmark</b>											
	T1.310	Utvändiga räcken Stål	Målning	26	m	300	7 800		10	2024		Räcken vid tvättstugor målas.	
	T1.313	Plank - Staket - Trä	Underhåll	65	m <sup>2</sup>	300	19 500	2005	10	2015		Underhåll av samtliga träplank vid innergården.	
	T1.314	Plank - Staket - Trä	Underhåll	65	m <sup>2</sup>	300	19 500		10	2025		Underhåll av samtliga träplank vid innergården.	
	T1.315	Trappor utomhus betong	Underhåll	2	st	4 000	8 000		20	2023		Underhåll av trappor vid tvättstugor.	
	T1.321	Sandlåda	Byte sand	1	st	1 500	1 500		10	2023		Mindre sandlåda vid innergården.	
	T1.322	Sandlåda	Byte sand	1	st	1 500	1 500		10	2033		Mindre sandlåda vid innergården.	
	<b>T2</b>	<b>BYGGNAD UTVÄNDIGT</b>											
	<b>T2.1</b>	<b>Yttertak, skärmtak od</b>											
		Takbeklädnad - Plåt, bandtäckt	Målning	1200	m <sup>2</sup>	700	840 000	2008	10	2018		Inkl. övriga plåtdetaljer på taket.	
		Takbeklädnad - Plåt, bandtäckt	Målning	1200	m <sup>2</sup>	700	840 000		10	2028		Inkl. övriga plåtdetaljer på taket.	
		Takbeklädnad - Papp	Omläggning	15	m <sup>2</sup>	600	9 000		20	2022		Byte takpapp miljöstation.	
		Takrännor - Hängrännor	Målning	140	m	500	70 000		40	2018			
		Takrännor - Hängrännor	Byte/Underhåll	140	m	700	98 000		40	2028			
		Takfönster/Rökgasventilation	Underhåll	3	st	3 000	9 000		30	2013		Läckage vid takluckor/rökgasluckor åtgärdas.	
	<b>T2.2</b>	<b>Fasader</b>											
	<b>T2.21</b>	<b>Fasaddelar &amp; detaljer</b>											
		Puts	Målning	484	m <sup>2</sup>	250	121 000	2004	15	2019		Målning av putsad fasad.	
		Tegel	Omfogning/tvättning	1988	m <sup>2</sup>	700	1 391 600	1986	40	2027			
		Stuprör - Plåt	Underhåll	270	m	200	54 000	1986	10	2018			
		Stuprör - Plåt	Underhåll/Byte	270	m	400	108 000	1986	40	2028			



# Underhållsplan Brf Gyllenallén

## 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
		<b>Tvättstuga</b>											
		Tak - Vägg	Målning	76	m <sup>2</sup>	200	15 200	2006	20	2016		Åtgärden avser tvättstuga bådera tvättstugorna. Inkl. putslagning.	
		<b>Källare/Korridorer</b>											
		Tak & vägg	Underhåll/målning	1800	m <sup>2</sup>	250	450 000		40	2014		Åtgärden avser källare Svanegatan 7.	
		Tak & vägg	Underhåll/målning	1800	m <sup>2</sup>	250	450 000		40	2015		Åtgärden avser källare Gyllenkroks Allé 1.	
		Golv	Underhåll	360	m <sup>2</sup>	250	90 000		20	2014		Åtgärden avser källare Svanegatan 7.	
		Golv	Underhåll	360	m <sup>2</sup>	250	90 000		20	2015		Åtgärden avser källare Gyllenkroks Allé 1.	
		<b>Toalett - Innergård</b>											
		Tak & vägg	Målning	15	m <sup>2</sup>	300	4 500		10	2016		Åtgärden avser målning i toaletter vid innergården.	
		<b>Trapphus</b>											
		Tak och väggar	Målning	15	plan	17 000	255 000	2007	20	2027		Åtgärden avser Svanegatan 7 A-B samt Gyllenkroksallé1. Inkl. gårdstrapphus och passager.	
		Trappa - Sten - Terazzo	Underhåll	15	plan	2 000	30 000		40	2027		Ev. skador i golv och trappor åtgärdas.	
		Lägenhetsdörr	Underhåll	36	lgh	1 500	54 000		20	2027		Ytbehandling utsida.	
<b>T4</b>		<b>VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM</b>											
<b>T4.1</b>		<b>VA-, Värme, fjärrkylnät</b>											
		<b>Vatten &amp; Avlopp (VA)</b>											
		Avloppstam - Vattenavledning	Spolning	36	lgh	800	28 800		10	2013		Spolning avloppstammar.	
		Avloppstam - Vattenavledning	Spolning	36	lgh	800	28 800		10	2023		Spolning avloppstammar.	
		Avloppstam - Vattenavledning	Spolning	36	lgh	800	28 800		10	2033		Spolning avloppstammar.	
		Avloppstam - Vattenavledning	Underhåll	36	lgh	600	21 600	1986	60	2013		Underhåll av avloppsstammar med yttre rostbeläggning.	
		Dränering - Pump	Underhåll	1	st	3 000	3 000	2008	10	2014		Underhåll/översyn dräneringspump.	
		Dränering - Pump	Byte	1	st	10 000	10 000		10	2020		Byte/underhåll dräneringspump.	
		Dränering - Pump	Byte	1	st	10 000	10 000		10	2030		Byte/underhåll dräneringspump.	
		Cirkulationspump - WC	Byte	1	st	15 000	15 000	2007	15	2022			
<b>T4.6</b>		<b>Värmesystem</b>											
		Värmeväxlare - VVX	Byte	2	st	50 000	100 000	2007	25	2032			

# Underhållsplan Brf Gyllenallén

## 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
		Cirkulationspump - Radiatorkrets	Byte	1	st	15 000	15 000	2007	15	2022			
		Motoriserad reglerventil	Byte	2	st	7 500	15 000	2007	15	2022			
		Radiatorventiler	Byte	288	st	600	172 800	2009	15	2024		Ca: 288 termostatventiler.	
	<b>T6</b>	<b>TELE- OCH DATASYSTEM</b>											
	<b>T6.8</b>	<b>Diverse Teletekniska system</b>											
		Porttelefon	Byte	36	lgh	1 500	54 000	2008	20	2028			
	<b>T7</b>	<b>TRANSPORTSYSTEM</b>											
	<b>T7.2</b>	<b>Hiss</b>											
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	1	st	200 000	200 000	2004	30	2026		Åtgärden avser mindre samt äldre hiss. Trög dörrfunktion bör åtgärdas under år 2013.	
	<b>T7.82</b>	<b>Tvättstugsinstallationer</b>											
		Tvättmaskin	Byte	1	st	15 000	15 000	1998	12	2013		Åtgärden avser Tvättstuga nr 1.	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	15 000	15 000		12	2025		Åtgärden avser Tvättstuga nr 1.	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	15 000	15 000	2012	12	2024		Åtgärden avser Tvättstuga nr 1.	
		Tvättmaskin	Byte	2	st	15 000	30 000	1998	12	2013		Åtgärden avser Tvättstuga nr 2.	
		Torktumlare	Byte	1	st	15 000	15 000	2012	12	2024		Åtgärden avser Tvättstuga nr 1.	
		Torktumlare	Byte	1	st	15 000	15 000	2012	12	2024		Åtgärden avser Tvättstuga nr 2.	
		Torfskåp - Mindre	Byte	2	st	8 000	16 000	2012	12	2024		Åtgärden avser Tvättstuga nr 1.	
		Torfskåp - Mindre	Byte	2	st	8 000	16 000	2012	12	2024		Åtgärden avser Tvättstuga nr 2.	
	<b>A7.4</b>	<b>Myndighetsbesiktningar / -anmälningar</b>											
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000	2007	6	2013		Systemnr: FF1 2210.	
	378	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2019		Systemnr: FF1 2210.	
	379	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2025		Systemnr: FF1 2210.	
	380	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2031		Systemnr: FF1 2210.	
	381	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000	2007	6	2013		Systemnr: FF2 2211.	
	382	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2019		Systemnr: FF2 2211.	

# Underhållsplan Brf Gyllenallén

## 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
	383	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2025		Systemnr: FF2 2211.	
	384	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2031		Systemnr: FF2 2211.	
	385	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000	2007	6	2013		Systemnr: FF3 2212.	
	386	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2019		Systemnr: FF3 2212.	
	387	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2025		Systemnr: FF3 2212.	
	388	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2031		Systemnr: FF3 2212.	
	389	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2013		Systemnr: FF4 2213.	
	390	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2019		Systemnr: FF4 2213.	
	391	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2025		Systemnr: FF4 2213.	
	392	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	st	5 000	5 000		6	2031		Systemnr: FF4 2213.	
	378	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	st	5 000	5 000	2010	3	2013		Systemnr: TA/FA1, FF1 2214. Utförs senast 2013-03-24.	
	379	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	st	5 000	5 000		3	2016		Systemnr: TA/FA1, FF1 2214.	
	380	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	st	5 000	5 000		3	2019		Systemnr: TA/FA1, FF1 2214.	
	381	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	st	5 000	5 000		3	2022		Systemnr: TA/FA1, FF1 2214.	
	382	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	st	5 000	5 000		3	2025		Systemnr: TA/FA1, FF1 2214.	
	383	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	st	5 000	5 000		3	2028		Systemnr: TA/FA1, FF1 2214.	
	384	OVK-besiktning - FTX	Besiktning	1	st	5 000	5 000		3	2031		Systemnr: TA/FA1, FF1 2214.	

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](http://www.sbc.se)**



[www.sbc.se](http://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