

Brf Karlavagnen 34, Stockholm

Underhållsplan 2014-2034



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
Källare, tvättstuga, m.m.	8
Fasader, fönster och balkonger.....	8
Entréer, trapphus och hissar	8
Värmeanläggning	8
Vatten/avloppssystem.....	8
Ventilation.....	9
El, elkraftssystem	9
Tak, takdetaljer och vind	9
Myndighetsbesiktningar	9
Slutkommentar.....	10

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

Karlavagnen 34

Adress	Upplandsgatan 34
Kund nr	5706
Org. Nr	769605-5339
Upprättad datum	2014-04-23

Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning	Kv. Karlavagnen 2
Byggnadsår	1974
Ombyggnadsår	-
Byggnadstyp	Flerfamiljshus
Antal huskroppar	1
Antal våningar	7
Antal lägenheter	42
Antal lokaler	2
Garage	Flerbilsgarage
Tomtyta	831
Lägenhetsyta	2963
Lokalyta	684

Byggnadstekniska uppgifter

Bjälklag	Betong
Yttertak	Papp
Vind	Kallvind
Fasad	Puts
Fönster	Aluminiumbeklädda
Balkonger	Ja
Hiss	Ja
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft (F)
Värmeåtervinning	Ventilation till garage
Avfallshantering	Källsortering i soprum på gatsidan

Upprättad av

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Johan Nilsson
Projektledare Teknik
Tel. 08-775 72 00
Johan.nilsson@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 10-20 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	7-10 år
Rengöring ventilationskanaler	10-15 år

Besiktning utlåtande/detaljinventering

Detaljinventeringen redovisas per byggnad och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik.

Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnad och materialkostnad **exklusive moms**. Att moms utelämnas beror på att indata är kopplat till olika delar av planen och då moms kan förändras över tid försvårar det uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

Övergripande fastighetsbeskrivning

Brf Karlavagnen 34, Stockholm bildades 2000 och är belägen på Observatoriegatan 8 och Upplandsgatan 34, Vasastaden i Stockholm. Föreningens fastighet förvärvades 2000 och består av flerbostadshus om 7 våningar med 41 lägenheter och 3 lokaler.

Huset är byggt 1974, bjälklagen är av betong och ytterväggar består av puts. Taket täcks av papp och plåt. Ventilationen i lägenheterna består av mekanisk frånluft.

OVK-besiktning ska utföras vart 6:e år.

Värmeförsörjningen är fjärrvärme.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

1999	Ny Hissmaskin
2002	Ny takpapp
2002/2011	Målning av plåttak
2003	Renovering tvättstuga
2004	Ny värmeundercentral
2007	Renovering fönster
2007	Renovering hisskorg
2008	Trapphusrenovering

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Okänt
Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Sannolikt inte
Bly	Kan finnas i vissa äldre rörtätningar
Biologiska	Inga indikationer

Utlåtande

Källare, tvättstuga, m.m.

Källaren är delvis iordninggjord 2013, med nymålade ytskikt och golv. Varken golv eller väggar visar tecken på någon fuktproblematik. Normalt tillåter man tämligen omfattande slitage i dessa utrymmen, varför upprustningsintervallerna i planen blir något längre.

Tvättstugan är idag i gott skick med maskiner från 2003. Utrustningen i gemensam tvättstuga utsätts vanligtvis för hård förslitning, varför kontinuerliga maskinbyten ligger med i planen.

I Relaxavdelningen till bastun noterades skada i plastmattan som bör åtgärdas för att undvika vattenskada.

Fasader, fönster och balkonger

Husets fasader är av puts.

Putsfasaden: Uppgift saknas om underhåll men i dagsläget är fasaden i gott skick och ingen åtgärd bedöms vara nödvändig närmsta åren

Husets fönster renoverades och bekläddes med aluminiumutsida 2007 och de fönster som synats var i gott skick. Dessa fönster har troligtvis en mycket lång livslängd, ett utbyte av isolerrutorna ligger dock med i plan, då dessa tenderar att tappa sin isolereffekt (den mellan glaset isolerande gasen läcker ut).

Balkongerna planerar man att renovera 2014/2015

Entréer, trapphus och hissar

Trapphusen är i gott skick, senast renoverade 2008. Vid genomgång av fastighet noterades dock att täcklock till en eldosa saknades vilket bör åtgärdas snarast.

En större renovering av hissen bör man räkna med under 20 års tid, i planen ligger den år 2034.

Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme. Ny värmeundercentral installerades år 2004. Normal livslängd är ca 25 år.

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.

Vatten/avloppssystem

Vatten och avloppsstammarna börjar närma sig sin tekniska livslängd. Det är lämpligt att i god tid planera för ett stambyte för att undvika att bostadsrättshavare har nyrenoverade badrum

när det blir aktuellt. Normal livslängd är ca 50 år och det innebär att man bör planera in ett stambyte år 2024.

Ventilation

Ventilationen är ett mekaniskt frånluftssystem som skall besiktas vart 6:e år (OVK). Den senaste funna uppgiften är från 2013.

El, elkraftssystem

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 ommålning t ex.

I samband med stambytet kan det vara lämpligt att även byta elstigare.

Tak, takdetaljer och vind

Taket på fastigheten består av papp och plåt. 2002 bytte man ut pappen och målade plåten. De delar av taket som synats var i god kondition. Rekommenderas dock att man gör årliga genomgångar av taket för att tidigt upptäcka och åtgärda ev. skador som annars kan bli kostsamma. Målningsunderhåll av plåten ligger med löpande i plan.

Vinden är ouppvärmad och inredd med lägenhetsförråd.

Myndighetsbesiktningar

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Energideklaration: Giltig i 10 år.

Systematiskt brandskyddsarbete: löpande, årligen.

Motordrivna portar:

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 810 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 220 kr/m² och år.

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

Johan Nilsson

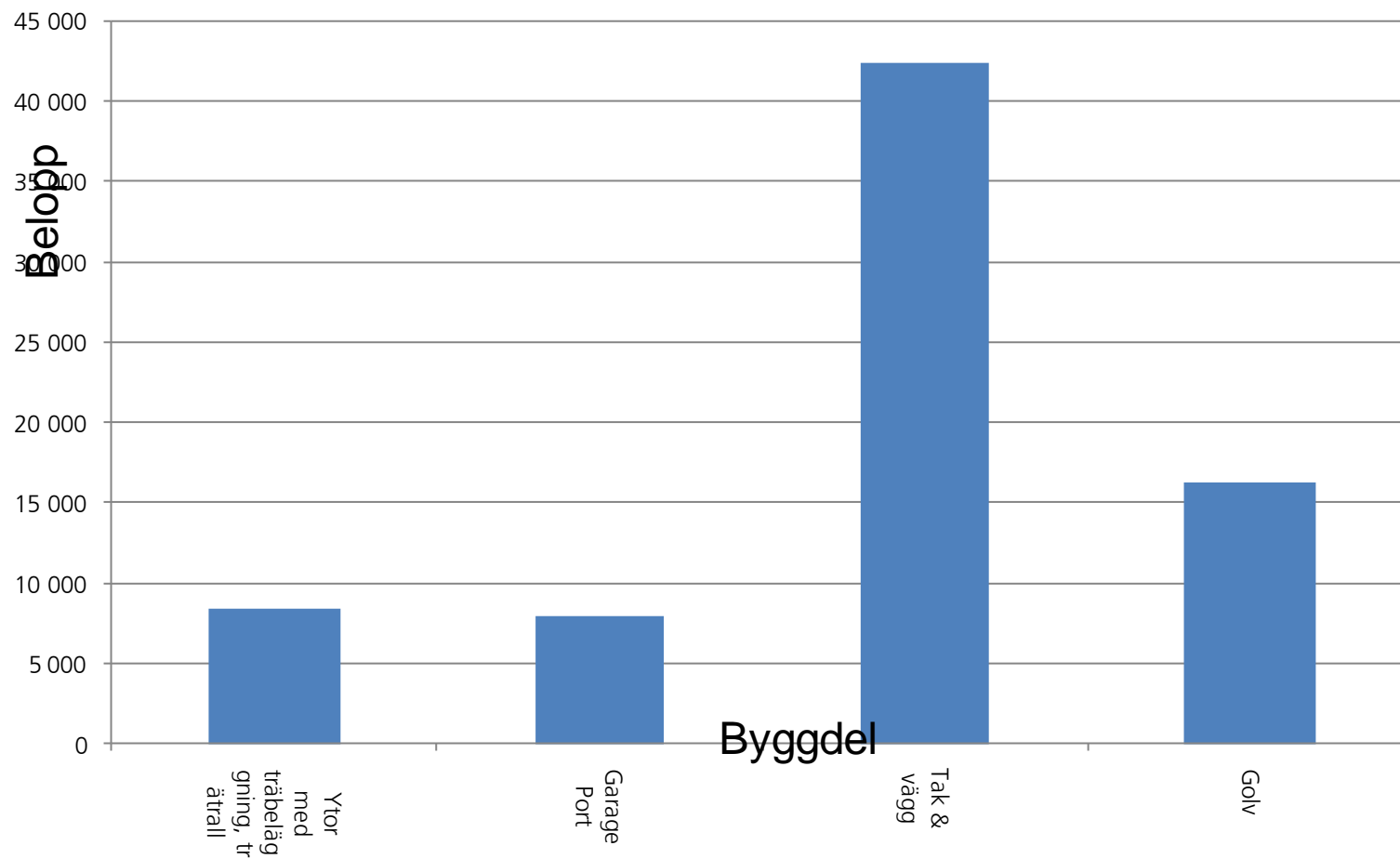
Appendix

Brf Karlavagnen 34 20 år

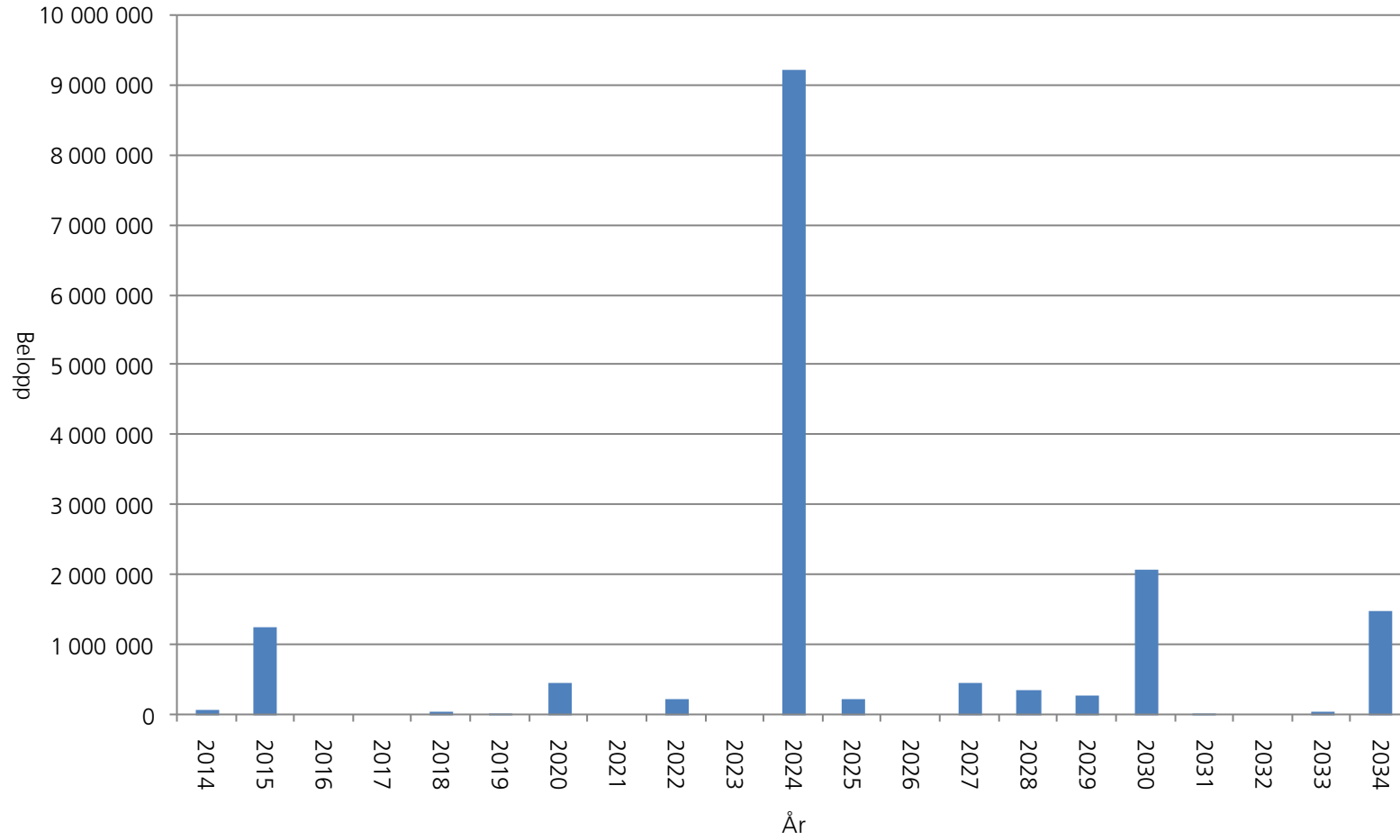
Årssammanställning och nyckeltal

År	Bygghet	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2014	Ytor med träbeläggning, trätrall	8 400
2014	Garage Port	8 000
2014	Tak & vägg	42 500
2014	Golv	16 300
UNDERHÅLLSPLAN		
2015		1 251 500
2018		32 000
2019		18 000
2020		455 000
2022		215 100
2024		9 237 200
2025		212 700
2027		466 600
2028		355 400
2029		284 800
2030		2 082 000
2031		18 000
2033		54 300
2034		1 489 000
Totalt för perioden		16 246 800
Genomsnitt per år under perioden		812 340
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		223
Totalt för perioden inkl moms		20 308 500
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		1 015 425
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		278

Kostnader per byggdel år 1



Kostnader följande år



Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	8 400										44 800										
	Yttertak, skärmtak od									215 100												1 057 000
	Taksäkerhetsdetaljer																					30 000
	Fasaddelar & detaljer		46 500															2 052 000				
	Balkonger		1 110 000																			
	Fönster & fönsterdörrar														371 600							
	Entréer, Dörrar & portar	8 000										3 000				50 000						43 000
	Undercentral																9 800					
	El-central											5 600										
	Soprum												18 900									
	Hissmaskinrum																					9 000
	Tvättstuga											31 200										
	WC Tvättstuga											9 400										
	Källare, hall																					5 300
	Cykelrum													12 800								
	Snickarbo	10 000																				14 000
	Städskrubb											7 400										
	Bastu/Relax											53 800										
	Garage							455 000														
	Förråd garage (2 st.)	48 800																				
	Trapphus															293 400						
	Vatten & Avlopp (VA)											7 480 000										
	Värmesystem												120 000				275 000					
	Elkraftsystem											1 350 000										
	Belysning inomhus											242 000										
	Belysning utomhus												43 000									
	Anläggningar för avfallshantering																	30 000				
	Hiss																					350 000
	Tvättstugsinstallationer		95 000			20 000						10 000			95 000							35 000
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar					12 000	18 000						18 000			12 000			18 000			
	Summa	75 200	1 251 500			32 000	18 000	455 000		215 100		9 237 200	212 700		466 600	355 400	284 800	2 082 000	18 000		54 300	1489000

Underhållsplan Brf Karlavagnen 34

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
	T1	UTEMILJÖ											
	T1.1	Vegetationsytor											
	T1.12	Träd, buskar, häckar och rabatter											
	T1.123	Planteringar rabatter	Löpande underhåll	60	m ²								
	T1.2	Markbeläggningar											
	T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt											
	T1.216	Gjutasfalt	Renovering	200	m ²	500	100 000		35	2035			
	T1.23	Ytor med träbeläggning, trätrall	Oljning	56	m ²	150	8 400		10	2014			
	T1.23	Ytor med träbeläggning, trätrall	Byte	56	m ²	800	44 800		20	2024			
	T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT											
	T2.1	Yttertak, skärmtak od											
		Takbeklädnad - Plåt, bandtäckt	Omläggning all plåt	500	m ²	2 000	1 000 000		60	2034			
		Takbeklädnad - Plåt	Målning plåt	500	m ²	150	75 000		10	2022			
		Takbeklädnad - Papp	Omläggning	270	m ²	500	135 000	2002	20	2022			
		Takluckor	Målning	3	st	1 000	3 000		10	2022			
		Takluckor	Omtäckning	3	st	6 000	18 000		60	2034			
		Stosar/Avloppsluftning	Byte	10	st	3 000	30 000		30	2034			
		Huvar - Ventilation	Byte	3	st	3 000	9 000		60	2034			
		Huvar - Ventilation	Målning	3	st	700	2 100		10	2022			
		Taksäkerhetsdetaljer											
		Gångbrygga	Byte	15	m	1 500	22 500		60	2034			
		Väggstege	Byte	5	m	1 500	7 500		60	2034			
	T2.2	Fasader											
	T2.21	Fasaddelar & detaljer											
		Plåt - Profilerad	Målning	155	m ²	300	46 500		30	2015			

Underhållsplan Brf Karlavagnen 34

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
		Puts, gatsida	Omputsning	1100	m ²	1 200	1 320 000		40	2030			
		Puts, gårdssida	Omputsning	610	m ²	1 200	732 000		40	2030			
	T2.22	Balkonger											
		Tvåskikts	Renovering	37	st	30 000	1 110 000		30	2015			
	T2.23	Fönster & fönsterdörrar											
		Fönsterpartier - Lokaler	Löpande underhåll	16	st								
		Fönster - Trä/Alu, gatsida	Byte isolerglas	165	luft	1 200	198 000		30	2027			
		Fönster - Trä/Alu, gatsida	Byte	165	luft	6 000	990 000		60	2050			
		Fönster - Trä/Alu, gårdssida	Byte isolerglas	83	luft	1 200	99 600		30	2027			
		Fönster - Trä/Alu, gårdssida	Byte	83	luft	6 000	498 000		60	2050			
		Fönsterdörrar -Trä/Alu, gatsida	Byte isolerglas	25	st	2 000	50 000		10	2027			
		Fönsterdörrar - Trä/Alu, gatsida	Byte	25	st	12 000	300 000		60	2050			
		Fönsterdörrar -Trä/Alu, gårdssida	Byte isolerglas	12	st	2 000	24 000		10	2027			
		Fönsterdörrar - Trä/Alu, gårdssida	Byte	12	st	12 000	144 000		60	2050			
	T2.24	Entréer, Dörrar & portar											
		Entréparti - Aluminium, Gatsida	Byte	1	st	25 000	25 000		30	2034			
		Entréparti - Aluminium, Gårdssida	Byte	1	st	15 000	15 000		30	2034			
		Övriga dörrar - Trä/stål/glas	Målning	1	st	3 000	3 000		10	2024		Soprumsdörr	
		Övriga dörrar - Trä/stål/glas	Målning	1	st	3 000	3 000		10	2034		Soprumsdörr	
		Garage Port	Målning	1	st	8 000	8 000		15	2014			
		Garage Port	Byte	1	st	50 000	50 000		25	2028			
	T3	BYGGNAD INVÄNDIGT											
	T3.1	Driftutrymmen											
		Undercentral											
		Tak & vägg	Målning	14	m ²	500	7 000		40	2029			
		Golv	Dammbindning	14	m ²	200	2 800		20	2029			
		El-central											
		Tak & vägg	Målning	8	m ²	500	4 000		40	2024			
		Golv	Dammbindning	8	m ²	200	1 600		20	2024			

Underhållsplan Brf Karlavagnen 34

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
		Soprum											
		Tak & vägg	Målning	27	m ²	500	13 500		20	2025			
		Golv	Dammbindning	27	m ²	200	5 400		10	2025			
		Hissmaskinrum											
		Tak & vägg	Målning	12	m ²	500	6 000		40	2034			
		Golv	Målning	12	m ²	250	3 000		40	2034			
	T3.2	Gemensamma utrymmen											
		Tvättstuga											
		Tak & vägg	Målning	26	m ²	500	13 000	2003	20	2024			
		Golv - Plastmatta	Byte	26	m ²	700	18 200	2003	20	2024			
		WC Tvättstuga											
		Tak & vägg	Målning	2	m ²	500	1 000		20	2024			
		Golv - Plastmatta	Byte	2	m ²	700	1 400		20	2024			
		WC - utrustning	Byte	1	st	7 000	7 000		30	2024		WC stol samt tvättställ & blandare	
		Källare, hall											
		Tak & vägg	Målning	7	m ²	500	3 500		40	2033			
		Golv	Målning	7	m ²	250	1 800		20	2033			
		Cykelrum											
		Tak & vägg	Målning	17	m ²	500	8 500		20	2025			
		Golv	Målning	17	m ²	250	4 300		20	2025			
		Snickarbo											
		Tak & vägg	Målning	20	m ²	500	10 000		30	2014			
		Golv - plastmatta/linoleum	Byte	20	m ²	700	14 000		30	2033			
		Städskrubb											
		Tak & vägg	Målning	2	m ²	500	1 000		30	2024			
		Golv - plastmatta/linoleum	Byte	2	m ²	700	1 400		30	2024			
		Inredning	Byte	1	st	5 000	5 000		40	2024		Utslagsback samt blandare	
		Bastu/Relax											
		Tak & vägg - Panel	Byte	21	m ²	600	12 600		25	2024			
		Bastulavar	Byte	1	st	8 000	8 000		25	2024			

Underhållsplan Brf Karlavagnen 34

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
		Väggar - Kakerl	Byte	17	m ²	700	11 900		30	2024			
		Golv - Plastmatta	Byte	9	m ²	700	6 300		25	2024		Skada i plastmatta bör åtgärdas!	
		Duschkabin samt blandare	Byte	1	st	7 000	7 000		30	2024			
		Bastuaggregat	Byte	1	st	8 000	8 000		25	2024			
		Garage											
		Tak & vägg	Målning	650	m ²	500	325 000		30	2020			
		Golv	Dammbindning	650	m ²	200	130 000		30	2020			
		Förråd garage (2 st.)											
		Tak & vägg	Målning	65	m ²	500	32 500		30	2014			
		Golv	Målning	65	m ²	250	16 300		30	2014			
		Trapphus											
		Tak och väggar	Målning	7	plan	25 000	175 000		20	2028			
		Tak och väggar brandtrapphus	Målning	7	plan	10 000	70 000		20	2028			
		Trappa - Sten	Underhåll	8	st	5 000	40 000		40	2028			
		Golv - Sten, entréplan	Underhåll	42	m ²	200	8 400		40	2028			
		Golv - plastmatta/linoleum	Byte	216	m ²	700	151 200		30	2038			
	T4	VA, VVS, KYL-, OCH											
	T4.1	VA-, Värme, fjärrkylnät											
		Vatten & Avlopp (VA)											
		VA - Bad & kök	Byte	42	lgh	170 000	7 140 000	1974	50	2024			
		VA - Bad & kök, Lokal	Byte	2	lok	170 000	340 000	1974	50	2024			
	T4.6	Värmesystem											
		Fjärrvärmecentral	Byte	1	st	250 000	250 000	2004	25	2029			
		Expansionskärl	Byte	1	st	25 000	25 000		30	2029			
		Värmeledning & radiatorer	Byte	42	lgh	35 000	1 470 000	1974	80	2054			
		Stamreglerventiler	Byte	15	par	6 000	90 000		30	2040			
		Radiatorventiler	Byte	200	st	600	120 000	2010	15	2025		Uppskattat antal!	
	T4.7	Luftbehandlingssystem											
		Frånluftsfläkt - Tak	Byte	1	st	40 000	40 000	2012	30	2042			

Underhållsplan Brf Karlavagnen 34

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
		Frånluftsfläkt - Trapphus & garage	Byte	1	st	60 000	60 000	2005	30	2035			
	T5	ELSYSTEM											
	T5.1	Elkraftsystem											
		Elservis från gatan	Byte	1	st	60 000	60 000		60	2024			
		Serviscentral	Byte	1	st	150 000	150 000		60	2024			
		Fastighetscentral	Byte	1	st	40 000	40 000		60	2024			
		Stigare & Lägenhetscentral	Byte	42	lgh	25 000	1 050 000		60	2024			
		Stigare & Lokalcentral	Byte	2	lgh	25 000	50 000		60	2024			
		El i lägenheter	Byte	42	lgh				60			Kostnad ligger på bostadsrättshavare, bevakas!	
		Beslysning inomhus											
		Trapphus	Byte	7	plan	6 000	42 000		60	2024			
		Källare	Byte	1	st	25 000	25 000		60	2024			
		Vind	Byte	1	st	25 000	25 000		60	2024			
		Förråd	Byte	3	st	5 000	15 000		60	2024			
		Tvättstuga	Byte	1	st	10 000	10 000		60	2024			
		Värmecentral	Byte	1	st	5 000	5 000		60	2024			
		Elrum	Byte	1	st	5 000	5 000		60	2024			
		Cykelrum	Byte	1	st	5 000	5 000		60	2024			
		Soprum	Byte	1	st	5 000	5 000		60	2024			
		Garage	Byte	1	st	25 000	25 000		60	2024			
		Garage armaturer	Byte	20	st	4 000	80 000		20	2024			
		Belysning utomhus											
		Stolpe - Låg	Byte	1	st	6 000	6 000		30	2035			
		Fasad	Byte	8	st	5 000	40 000		20	2025			
		Stolpbelysning - Utomhus	Byte	1	st	3 000	3 000		20	2025			
	T6	TELE- OCH DATASYSTEM											
	T6.8	Diverse Teletekniska svstem											
		Passersystem	Byte	1	st	50 000	50 000	2013	30	2043			

Underhållsplan Brf Karlavagnen 34

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
	T7	TRANSPORTSYSTEM											
	T7.1	Anläggningar för avfallshantering											
		Karusell	Byte	1	st	30 000	30 000		35	2030			
	T7.2	Hiss											
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	1	st	350 000	350 000	1999	35	2034			
		Hiss - Korg	Ombyggnad/ Renovering	1	st	50 000	50 000	2007	30	2037			
	T7.82	Tvättstugsinstallationer											
		Tvättmaskin	Byte	1	st	35 000	35 000	2003	12	2015		Electrolux W 365 H	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	35 000	35 000	2003	12	2015		Electrolux W 365 H	
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000	2003	12	2015		Electrolux T 3190	
		Tvättmaskin	Byte	1	st	35 000	35 000		12	2027			
		Tvättmaskin	Byte	1	st	35 000	35 000		12	2027			
		Torktumlare	Byte	1	st	25 000	25 000		12	2027			
		Torkskåp	Byte	1	st	20 000	20 000	2003	15	2018		Electrolux TS 3121	
		Torkskåp	Byte	1	st	20 000	20 000		15	2033		Electrolux TS 3121	
		Kallmangel	Byte	1	st	15 000	15 000	2003	30	2033		KM 80	
		Övrig utrustning	Byte	1	st	10 000	10 000		30	2024		Tvätttho samt blandare	
	A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar											
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	12 000	12 000	2008	10	2018			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	12 000	12 000		10	2028			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	18 000	18 000	2013	6	2019			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	18 000	18 000		6	2025			
	377	OVK-besiktning - Mekanisk FL	Besiktning	1	hus	18 000	18 000		6	2031			

Underhållsplan Brf Karlavagnen 34

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
-------	-----	---------	--------	-------	-------	-----------------	------------------	-----------------	-----------------	-------------------	-------------------	------------	----------------

SBC har arbetat inom bostadsrättsområdet sedan 1921. Idag sköter vi förvaltningen åt små och stora bostadsrättsföreningar över hela landet – med erfarna och kompetenta medarbetare inom ekonomi, teknik och juridik.

Lägg grunden till en förvaltning med önskat resultat!
Välkommen att kontakta närmaste SBC-kontor eller vår centrala Kundtjänst med öppettider måndag-fredag kl 07.00-21.00 på tel 0771-722 722.
Mycket information hittar du även på www.sbc.se



www.sbc.se

Stockholm tel vxl: 08-775 72 00 – **Göteborg** tel vxl: 031-745 46 00 – **Malmö** tel vxl: 040-622 67 70
Uppsala tel vxl: 018-65 64 70 – **Västerås** tel vxl: 021-38 25 00 – **Sundsvall** tel vxl: 060-600 80 00