

Underhållsplan för Brf Jasminen 9 & 10



**Underhållsplanen har utförts av projektledare från SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Projekt-och byggledning.**

**Underhållsplanen kan uppdateras varje år vad avser index eller
eventuella byggåtgärder som utförts under året.**

INTRODUKTION: UNDERHÅLLSPLAN

Bakgrund

Ansvar för fastighetens underhåll ligger hos fastighetsägaren. För bostadsrättsföreningar blir det styrelsen som ytterst skall sköta denna uppgift. De måste avsätta årliga medel för underhåll och många gånger lösa finansieringen för ”oförutsedda” underhållsåtgärder. Det är många gånger svårt för styrelsen att avgöra vad som kan komma att behöva bytas och när i tiden.

Definition

Med underhåll avses att bibehålla fastigheten och dess funktioner i ursprungligt skick. Vi definierar underhåll som åtgärder som återkommer med perioden 1 år eller längre. Akuta fel och reparationer utförs löpande under året. Dessa åtgärder kan vara underhåll men här hänför vi dem till driftskostnader.

Syfte

Med en underhållsplan får styrelsen en helhetssyn av sin fastighet. Huset mängdas upp, alla byggdelar kostnadsberäknas för utbyte eller renovering och en bedömning sker när i tiden åtgärden bör ske. Kostnaderna på 10 eller 20 års sikt tas fram varvid en årlig belastning kan räknas fram. På så sätt har styrelsen underlag för budget- och underhållsarbetet.

Underhållsplanens uppbyggnad

Byggdelslista

Åtgärds punkterna sorteras i byggdelar. Alla delar mängdas. Vi börjar med tak, fasader och fönster osv. Hela objektet okulärbesiktigas. En bedömning görs när respektive del bör bytas/renoveras. Prissättning för respektive åtgärd sker och tidpunkt anges för åtgärden. Vidare specificeras när åtgärden utfördes senast samt med vilken period denna återkommer med. Alla kostnader i underhållsplanen är satta i den prisnivå då planen upprättas.

Kalender

Tidsperiod för underhållsplanen väljs normalt till 10 eller 20 år. Denna kalender listar åtgärderna i samma ordning som byggdelarna ovan och visar vilket år åtgärden infaller och till vilken kostnad. Att notera är att vissa åtgärder faller bort. Detta beror på att åtgärden infaller bortom vald tidsperiod för underhållsplanen.

Diagram

Diagrammet visar årlig summa av kostnader för åtgärderna under den valda perioden. Både diagrammet och kalendern visar årlig kostnad. Totala kostnaden för perioden är summa årskostnader. Denna totala kostnad dividerad med antal år i perioden ger ”årlig” belastning.

Användning och ändring av underhållsplanen

Föreningen bör låta göra årliga besiktningar för att bestämma skick och status. Resultatet stäms av mot underhållsplanen. Arbeten som utförts under året noteras. Byggdelar som är i bättre eller sämre skick än planen noteras. Detta kan medföra ändringar av årtalen i underhållsplanen.

Ändring av underhållsplanen bör göras efter behov, åtminstone vartannat eller var tredje år. Vid mindre ändringar som ”rings in” gör SBC ändringen kostnadsfritt. Vid mer omfattande ändringar debiteras timtiden till självkostnad.

En kontinuerlig uppdatering av priserna bör ske kanske var fjärde år. Priserna kan ändras snabbt t.ex. vid en överhettad byggmarknad.

Det är viktigt att komma ihåg att underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg, inte någon ”servicebok” som man skall följa slaviskt.

UNDERHÅLLSPLAN

Avseende objekt: Brf Jasminen 9 & 10

Adress: Brf Jasminen 9 & 10
Dalagatan 23
113 24 Stockholm

Beställare: Brf Jasminen 9 & 10
c/o Anders Petrini

FASTIGHETSUPPGIFTER

Beteckning: kv Jasminen 9 & 10
Byggår: 1881
Ombyggnadsår: 1978
Tomtyta: 1306
Bostadslägenhetsyta: 3050
Antal lägenheter: 40
Lokalyta: 269
Antal lokaler: 5

BYGGNADSTEKNISKA UPPGIFTER

Hustyp: Flerbostadshus
Antal våningar: 5 resp. 6 våningar samt källare och vind
Fasad: Puts
Yttertak: Plåt
Värmeförsörjning: Fjärrvärme

Upprättad: 2009-02-19 av Mattias Fors. SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Byggnadsteknisk förvaltning

Reviderad:

UNDERHÅLLSPLAN

OBJEKT: Brf Jasminen 9 & 10

Förklaring

B=Bygg **M**=Målning **G**=Gård,Mark
V=Värme, Vent, Sanitet, Vatten, Avlopp
E=El, Hiss, Styr o regler

KOSTNADER ÄR EXKL MOMS

ÅTGÄRDSPUNKTER BYGGDELSSORTERADE I DATABAS

KONTO	BYGGDEL	ÅTGÄRD	KAT	MÄNGD	EN- HET	Å-PRIS (Kronor)	KOSTNAD (Kronor)	1:A UTF (År)	INTERV (År)	FÖREG (År)	ANMÄRKNING
	YTTERTAK										
	Takbeklädnad	Omlägn all plåt	P	1345	kvm	1 200	1 614 000	2035	60		Bevakas. Enkelfalsad skivplåt. Takytor inkluderar skorstenar. Färgyttskikt släpper ingen rost noterad. Löpande underhåll och kontroll av alla anordningar för taksäkerhet. Beslag låsanordning sönderbrutet. Gathus nr. 25
	Takbeklädnad	Målning plåt	P	1345	kvm	150	201 800	2010	10		
	Taksäkerhet Gångbrygga	Byte	P	140	m	1 500	210 000	2020	45		
	Taksäkerhet Takstege	Byte	P	20	m	1 500	30 000	2020	45		
	Takluckor	Omtäckning	P	4	st	3 000	12 000	2035	60		
	FASADER										
	Fasad, gatsida.	Renovering.	B	855	kvm	700	598 500	2015	30		Tidigare putsskador vid takfot, betydande förekomst av sprickor i fönstersmygar. Åtgärd innefattar knackning av 5 % bomputs, rengöring samt avfärgning.
	Fasad, gård 23 inkl. gavel	Omputsning	B	1020	kvm	1 200	1 224 000	2020	40		Sprickbildning i putsskikt förekommer, putsskador invid balkonger på 25. 23 bör kontrolleras.
	Fasad, gård 25 inkl. gavel	Omputsning	B	1020	kvm	1 200	1 224 000	2020	40		
	Fasad, baksida	Omputsning	B	900	kvm	1 200	1 080 000	2012	40		
	Stuprör, gatsida.	Byte	B	85	m	350	29 800	2015	30		Varierande ålder, bevaka
	Stuprör, gård. 23	Byte	B	95	m	350	33 300	2020	40		
	Stuprör, gård. 25	Byte	B	95	m	350	33 300	2020	40		

KONTO	BYGGDEL	ÅTGÄRD	KAT	MÄNGD	EN- HET	Å-PRIS (Kronor)	KOSTNAD (Kronor)	1:A UTF (År)	INTERV (År)	FÖREG (År)	ANMÄRKNING
	FASADER										
	Fönster, gatsida	Målning/renov.	M	80	st	2 900	232 000	2015	10		234 luft (bågar).
	Fönster, gård. 23	Målning/renov.	M	75	st	2 000	150 000	2015	10		148 luft (bågar).
	Fönster, gård. 25	Målning/renov.	M	77	st	2 700	207 900	2015	10		209 luft (bågar)
	Fönster, baksida	Målning/renov.	M	16	st	1 300	20 800	2015	10		
	Balkongdörrar, gård 23	Målning/renov.	M	15	st	2 500	37 500	2015	10		
	Balkongdörrar, gård. 25	Målning/renov.	M	13	st	2 500	32 500	2015	10		
	Balkongdörrar, baksida	Målning/renov.	M	4	st	2 500	10 000	2015	10		
	Balkonger, gård 23	Byte	B	15	st	75 000	1 125 000	2060	60		
	Balkonger, gård. 25	Byte	B	13	st	75 000	975 000	2060	60		
	Balkonger, baksida	Byte	B	4	st	75 000	300 000	2060	60		
	Balkongsmide gård 23	Målning	B	13	st	5 000	65 000	2020	10		
	Balkongsmide, gård. 25	Målning	B	11	st	5 000	55 000	2020	10		
	Balkongsmide baksida	Målning	B	4	st	5 000	20 000	2020	10		
	Entréparti	Målning/renov.	M	2	st	5 000	10 000	2020	15		
	Entréparti gård	Löpande underhåll		4	st						Säkerhetsdörrar
	Övriga dörrar	Målning	M	4	st	2 000	8 000	2015	10		
	MARKYTOR										
	Gatsten / tegel 25	Omlägg/justering	G	220	kvm	600	132 000	2030	40		Spruckna keramikplattor i trappor, vid gång mellan gårdar, samt skadad betongpelare med rostangripen armering.
	Planteringar, 25	Löpande underhåll		40	kvm						
	Planteringslådor av trä, 25	Oljas	M	3	st	1 500	4 500	2012	6		
	Gatsten / tegel 23	Omlägg/justering	G	160	kvm	700	112 000	2030	40		
	Planteringar, 23	Löpande underhåll		100	kvm						
	Utvändiga räcken smide	Målning	M	16	m	500	8 000	2018	15		
	Trappräcken	Målning	M	25	m	100	2 500	2018	10		
	Träd	Beskärning	G	2	st	1 000	2 000	2014	10		
	Gårdsmur	Omputsning	B	56	kvm	700	39 200	2020	40		
	Krönplåt	Byte	B	16	m	500	8 000	2020	40		
	Belysningsstolpar på gård	Byte	E	3	st	7 000	21 000	2030	35		
	Armatyr på gård	Byte	E	2	st	4 500	9 000	2025	20		

KONTO	BYGGDEL	ÅTGÄRD	KAT	MÄNGD	EN- HET	Å-PRIS (Kronor)	KOSTNAD (Kronor)	1:A UTF (År)	INTERV (År)	FÖREG (År)	ANMÄRKNING
	TRAPPHUS										
	Trapp Tak och väggar. Gathus 23	Målning	M	6	st	15 000	90 000	2020	20		Samtliga beslag på fönster ses över, samt anpassas till gällande bestämmelser rörande barnsäkerhet. Antal plan. Kostnad beroende på val av standard. Bättringsmålning utförd samt nya skador har uppkommit
	Trapp Golv. Gathus 23	Underhåll	B	90	kvm	150	13 500	2020	40		Rengöring med maskin, samt ev. lagning.
	Trapp Innerdörrparti. Gathus 23	Målning	M	1	st	3 500	3 500	2020	15		
	Trapp Tak och väggar. Gårdshus 23	Målning	M	5	st	15 000	75 000	2020	20		Takkupa på armatur plan 3 saknas. Fönster plan 4 går ej att stänga.
	Trapp Golv. Gårdshus 23	Underhåll	B	75	kvm	150	11 300		40		
	Trapp Tak och väggar. Gathus 25	Målning	M	6	st	15 000	90 000	2020	20		Antal plan. Kostnad beroende på val av standard.
	Trapp Golv. Gathus 25	Underhåll	B	90	kvm	150	13 500	2020	40		Rengöring med maskin, samt ev. lagning. Plansteg sprucket mellan bottenplan och plan 1
	Trapp Innerdörrparti. Gathus 25	Målning	M	1	st	3 500	3 500	2020	15		
	Trapp Tak och väggar. Gårdshus 25	Målning	M	5	st	15 000	75 000	2020	20		
	Trapp Golv. Gårdshus 25	Underhåll	B	75	kvm	150	11 300		40		
	ALLMÄNNA UTR										
	Tvätt & torkutrustning										
	Tvätt Tvättmaskin	W 465	B	2	st	31 000	62 000	2020	12	2008	Troliga tillverkningsår. Electrolux
	Tvätt Torktumlare	TT 210	B	1	st	25 000	25 000	2010	12	1991	Wascato
	Tvätt Torkskåp	Antifukt	B	1	st	22 000	22 000	2012	12	2000	Miele
	Tvätt Kallmangel	KM 80	B	1	st	14 000	14 000	2020	30		Wascato
	Tvättstuga										
	Tvättstuga Tak	Målning	M	17	kvm	200	3 400	2025	20		
	Tvättstuga Väg	Målning	M	25	kvm	200	5 000	2025	20		
	Tvättstuga Väg	Kakel	M	25	kvm	1 000	25 000	2045	40		
	Tvättstuga Golv	Klinker	M	17	kvm	1 400	23 800	2045	40		
	Tvättstuga Tvättho	Byte	B	1	st	5 000	5 000	2025	50		Rostfri tvättho inkl. blandare

KONTO	BYGGDEL	ÅTGÄRD	KAT	MÄNGD	EN- HET	Å-PRIS (Kronor)	KOSTNAD (Kronor)	1:A UTF (År)	INTERV (År)	FÖREG (År)	ANMÄRKNING
	WC										
	WC Tak	Målning	M	1	st	500	500	2015	20		
	WC Väggar	Målning	M	1	st	500	500	2015	20		
	WC Golv	Plastmatta	M	1	st	2 000	2 000	2015	35		
	WC WC-stol och tvättställ	Byte	B	1	st	7 000	7 000	2025	40		
	Bastu										
	Bastu väggar & tak	Panel byte	B	20	kvm	600	12 000	2026	20		
	Bastu golv	Klinker	B	5	kvm	1 400	7 000	2046	40		
	Bastu aggregat	Byte	B	1	st	10 000	10 000	2026	20		
	Dusch										
	Dusch Tak	Målning	M	7	kvm	200	1 400	2026	20		
	Dusch Väggar	Kakel	B	23	kvm	1 000	23 000	2046	40		
	Dusch Golv	Klinker	B	7	kvm	1 400	9 800	2046	40		
	Dusch vägg	Byte	B	1	st	7 000	7 000	2046	40		
	Barnvagnrum 25										
	Barnvagnrum Vägg och tak, 25	Målning	M	12	kvm	350	4 200	2020	20		
	Barnvagnrum Golv, 25	Betongmosaik		12	kvm						
	Undercentral										
	UC Vägg och tak	Målning	M	20	kvm	300	6 000	2009	20		Avslagen glödlampa OBS lampsockel kvar. Utrymme renoveras vid byte av UC.
	UC Golv	Obehandlad		20	kvm						Betydande fuktskador
	Elrum gathus 25										
	El Vägg och tak, gathus 25	Obehandlad		5	kvm						
	El Golv, gathus 25	Obehandlad		5	kvm						
	Elrum gårdshus 25										
	El Vägg och tak, gårdsh 25	Obehandlad		5	kvm						
	El Golv, gårdsh 25	Obehandlad		5	kvm						
	Elrum gathus 23										
	El Vägg och tak, gathus 23	Obehandlad		5	kvm						
	El Golv, gathus 23	Obehandlad		5	kvm						

KONTO	BYGGDEL	ÅTGÄRD	KAT	MÄNGD	EN- HET	Å-PRIS (Kronor)	KOSTNAD (Kronor)	1:A UTF (År)	INTERV (År)	FÖREG (År)	ANMÄRKNING
	Elrum gårdshus 23										
	El V ägg och tak, gårdsh 23	Obehandlad		5	kvm						
	El Golv, gårdsh 23	Obehandlad		5	kvm						
	Källargång Gathus 25										
	Källargång V ägg och tak, gathus 25	Målning	M	32	kvm	400	12 800	2025	20		
	Källargång Golv, gathus 25	Obehandlad		32	kvm						
	Källargång Gathus 23										
	Källargång V ägg och tak, gathus 23	Målning	M	32	kvm	400	12 800	2023	20		
	Källargång Golv, gathus 23	Obehandlad		32	kvm						
	Cykelrum gårdshus 25										
	Cykelrum V ägg och tak, gårdsh 25	Obehandlad		55	kvm						
	Cykelrum Golv, gårdsh 25	Obehandlad		55	kvm						
	Cykelrum gård										
	Cykelrum V ägg och tak, gård	Målat	M	18	kvm	350	6 300	2015	20		
	Cykelrum Golv, gård	Obehandlad		18	kvm						
	Redskapsförråd 23										
	Redskapsförråd V ägg och tak, 23	Målning	M	12	kvm	350	4 200	2020	20		Skador vid ytterdörr
	Redskapsförråd Golv, 23	Betongmosaik		12	kvm						
	Verkstad 23										
	Verkstad V ägg och tak, 23	Obehandlad		35	kvm						
	Verkstad Golv, 23	Obehandlad		35	kvm						
	Övriga källarutrymmen, gårdsh 23										
	Källarut. V ägg och tak, gårdsh 23	Obehandlad		64	kvm						Troligt vattenläckage på vattenservis
	Källarut. Golv, gårdsh 23	Obehandlad		64	kvm						
	Förråd gårdsh 23										
	Förråd. V ägg och tak, gårdsh 23	Obehandlad		26	kvm						
	Förråd. Golv, gårdsh 23	Obehandlad		26	kvm						

KONTO	BYGGDEL	ÅTGÄRD	KAT	MÄNGD	EN- HET	Å-PRIS (Kronor)	KOSTNAD (Kronor)	1:A UTF (År)	INTERV (År)	FÖREG (År)	ANMÄRKNING
	Vindar										
	Vind Väggb och tak	Obehandlad		660	kvm						Spåntat i tak, och förråd av träpanel. Putsad del av vägg, kvm = väggyta. Tegel, brandbotten. Löst tegel i gathus 25. Sättnings skador skiljevägg 23-25.
	Vind Väggb	Målning	M	425	kvm	100	42 500	2025	20		
	Vind Golv	Obehandlad		660	kvm						
	VÄRMESYSTEM										
	Värmeundercentral	Byte	V	1	st	180 000	180 000	2009	30	1975	Fjärrvärme
	Värmestammar och radiatorer	Byte	V	275	st	7 000	1 925 000	2055	80		Uppskattat antal.
	Stamreglerventiler	Byte	V	25	par	5 000	125 000	2009	35		Funktion kontrolleras vid byte av undercentral
	Radiatorventiler	Byte	V	275	st	700	192 500	2009	20		Uppskattat antal.
	VATTEN AVLOPP										
	VA-stammar	Byte	V	40	lgh	140 000	5 600 000	2040	50		Kostnad ca 50 000kr/st, ligger på medlem. Bevakas.
	Tättskikt i bad	Nytt kakel etc	V	40	lgh				35		
	Spolning av stammar	Underhåll	V	1	st	40 000	40 000	2015	10		
	VENTILATION										
	OVK-besiktn.	Besiktning	V	1	st	18 000	18 000	2009	9	1997	Självdrag. Senast inkomna protokoll från stadsbyggnadskontoret
	EL										Bevakas, utförande år osäkert
	Elservis från gatan	Byte	E	1	st	50 000	50 000	2040	60		Kostnad ca 15 000kr/st, ligger på medlemmarna. Varierande ålder & utförande, bör inventeras Varierande ålder & utförande, bör inventeras
	Ei Serviscentral	Byte	E	1	st	75 000	75 000	2040	60		
	Elstigare, lägenhetscentraler	Byte	E	40	lgh	20 000	800 000	2040	60		
	Ei Lägenhetsel	Byte	E	40	lgh				60		
	Ei Belysn trapphus	Byte	E	4	st	25 000	100 000	2040	60		
	Ei Belysn källare	Byte	E	4	st	18 000	72 000	2040	60		
	Ei Belysn vind	Byte	E	4	st	18 000	72 000	2040	60		

KONTO	BYGGDEL	ÅTGÄRD	KAT	MÄNGD	EN- HET	Å-PRIS (Kronor)	KOSTNAD (Kronor)	1:Å UTF (År)	INTERV (År)	FÖREG (År)	ANMÄRKNING
	HISSAR										
	Hissmaskin	Byte, helrenov	H	2	st	200 000	400 000	2015	35	1977	Bevakas. Felfrekvens m.m. avgör när renovering är ekonomiskt riktigt, sker i samråd med servicefirma. Gårdshusen.
	Hissmaskin	Byte, helrenov	H	2	st	200 000	400 000	2015	35		Gathusen.

Brf Jasminen 9 & 10

