



nordicLIFE

Underhållsplan 30 år



Brf Eklandagatan 14

Utfärdad av:
Oscar Andersson
NordicLife Förvaltning AB
Datum: 2017-05-11

Innehållsförteckning

1. VARFÖR HAR VI EN UNDERHÅLLSPLAN?	1
2. FASTIGHETSBEKRIVNING	2
3. SAMMANFATTNING	3
4. NÄRLIGGANDE UNDERHÅLLSÅTGÄRDER.....	5
5. BESIKTNING.....	8
6. EKONOMI	14
7. NYCKELTAL	17

1. Varför har vi en underhållsplan?

Styrelsearbetet förenklas

Styrelsen kan fokusera på närliggande åtgärder och planera framtida underhållsåtgärder. Styrelsens arbete blir mindre tidskrävande samtidigt som medlemmarna ser att åtgärder förverkligas vilket resulterar i ett större engagemang och en mer positiv boendemiljö.

Föreningens ekonomi blir tydligare

Underhållsplanen tydliggör hur mycket det förebyggande underhållsarbetet kostar och vad som är en rimlig avgiftsnivå för att undvika oförutsedda och okontrollerbara kostnader. Med ett aktivt underhållsarbete ökar fastighetens värde och de långsiktiga underhållskostnaderna minskar.

Fastighetens kondition bevaras

Fastigheten är en produkt som ska bevaras under hundratals år. Detta kräver ett aktivt arbete med underhållsplanen vilket säkerställer att fastighetens ursprungliga funktion bevaras och i flera avseenden även kan förbättras.



2. Fastighetsbeskrivning

Fastigheten

Fastighetsbeteckning	Johanneberg 14:16
Fastighetens adress	Eklandagatan 14, 412 55 Göteborg
Typ av fastighet	Flerbostadshus
Bygg år	1927
Tomt	Friköpt
Samfälligheter	-
Lägenheter	17 st. (15 bostadsrätter, 2 hyreslägenheter)
Lokaler	2 st.
BOA	1 354 kvm.

Byggnad

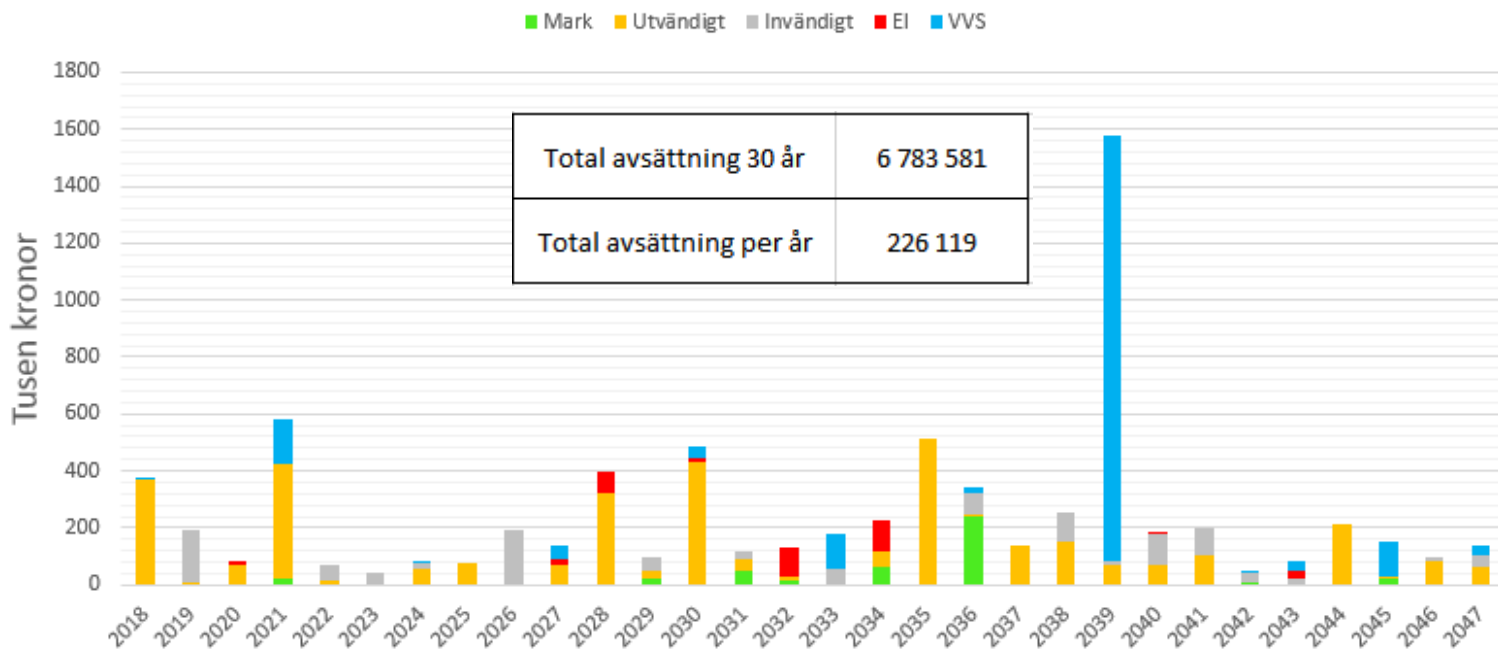
Grund	Betongplintar respektive träpålar till fast berg.
Stomme	Betong.
Bjälklag	Betong.
Ytterväggar	Putsade tegelväggar.
Lägenhetsavskiljande väggar	Tegel/betong.
Yttertak	Tegelpannor och plåt.
Fönster	Träfönster, kopplade 2-glas, sidohängda.
Trapphus	Stengolv, målade väggar och tak.
Hiss	Linhiss för 3 personer.
Vindsvåning	Lägenhetsförråd.
Källarvåning	Tvättstuga, lägenhetsförråd, wc, gemensamhetslokal, undercentral, el central i del av utlyrd förrådslokal.
Uppvärmning	Vattenburen ansluten till fjärrvärme.
Ventilation	Självdregssystem.

Historik

Organiskt material borttaget från kryppgrund	2005
Ny dagvattenledning	2005
Vattenservis, grop åtgärdad	2005
Borrinfiltration av pålar	2005
Målning av puts, fönster mot gård och entré	2006
Rörinfodring av köksstammar	2006
Plåtarbeten tak, skorstenar och rökgångar	2007
Returledning VVC	2009
El stambyte	2009
Spolning kök/bad avlopp	2013
Stensättning gård	2013
Åtgärder på balkonger innergård	2013
FV-anläggning	2014
Hiss	2014
Energideklaration	2014
OVK	2017

3. Sammanfattning

Kostnad för planerat underhåll



Diagrammet ovan visar fastighetens underhållskostnader utifrån nuvarande kondition.

Den årliga uppdateringen av planen medför att underhållskostnaderna kommer justeras, samtidigt är målet att hitta en jämn avsättningsnivå på lång sikt som gör att föreningen sätter av pengar i samma takt som fastigheten slits.

Den årliga avsättningen till yttre fond blir här 226 119 kr.

Underhållsplan Planerat underhåll 2018-2047 sammanställning, Brf Eklandagatan 14

Byggnadsdel	Närliggande			Planerat																										
	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	2046	2047
Mark	2	0	2	20	2	2	2	4	0	0	4	20	0	47	17	0	63	4	242	0	0	2	2	0	8	0	4	24	0	0
Utvändigt	370	9	68	406	10	1	57	75	2	67	315	26	432	43	10	1	57	509	2	139	151	69	68	106	0	1	210	1	85	61
Invändigt	0	181	0	0	56	39	17	0	188	0	0	50	0	27	0	57	0	0	79	0	102	10	108	95	35	20	0	0	12	44
EI	0	0	10	0	0	0	0	0	0	25	75	0	10	0	101	0	105	0	0	0	0	0	10	0	0	25	0	0	0	0
VVS	4	0	0	157	0	0	7	0	0	48	0	0	41	0	0	123	0	0	17	0	0	1500	0	0	7	35	0	123	0	34
Total summa	376	190	80	583	68	42	83	79	190	140	394	96	483	117	128	181	225	513	340	139	253	1581	188	201	50	81	214	148	97	139

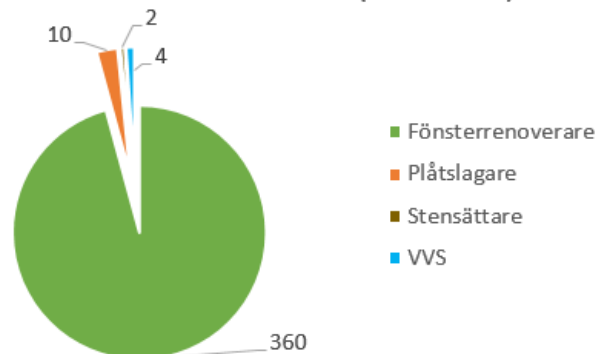
Tabellen visar fastighetens underhållskostnader utifrån nuvarande kondition.

Cirkeldiagrammen visar de totala kostnaderna per år och arbetsgrupp för det närliggande underhållet under de tre första åren.

Kostnader under 2018

- Inngården kompletteras med fogsand. (Stensättare)
- Byte ventilgaller i bottenvåning mot gatan. (Plåtslagare)
- Samtliga fönster mot gatan målningsrenoveras. (Fönsterrenoverare)
- Luddlåda installeras till tvättmaskiner. (VVS)

Kostnader under 2018 (376 KKR)

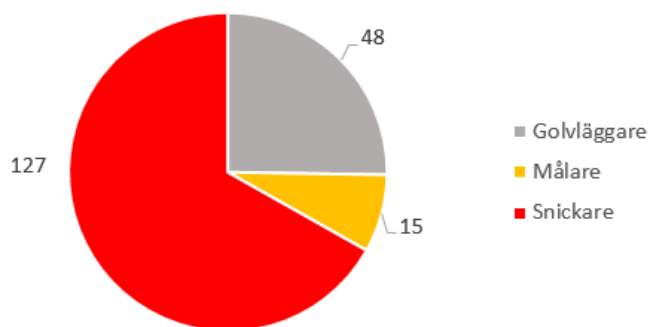


Total kostnad för 2018 uppskattas till 376 000 kr.

Kostnader under 2019

- Samtliga ytterdörrar mot gatan målningsbehandlas. (Målare)
- Hyreslägenhet 1201 får nya ytskikt, köksinredning och badrum. (Golvläggare/Snickare/Målare)
- Hyreslägenhet 1103 får bytt plastmatta i hall samt åtgärdat badrum. (Golvläggare/Snickare)
- Komplettering av fog i trapphus. (Golvläggare)

Kostnader under 2019 (190 KKR)

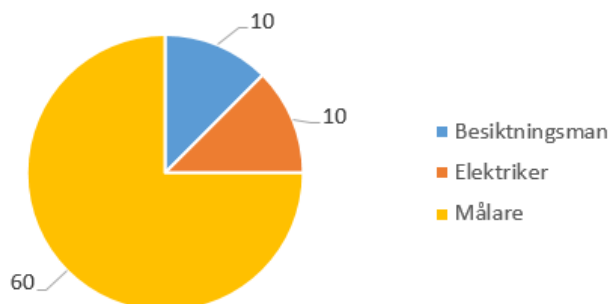


Total kostnad för 2019 uppskattas till 190 000 kr.

Kostnader under 2020

- Diverse målnings-/tvättarbeten på putsfasad och stuprör mot gata samt målning/inoljning av tralldäck. (Målare)
- Teknisk besiktning av taket för att fastställa konditionen. (Besiktningsman)
- Separat besiktning av elsystemet för att fastställa kondition. (Elektriker)

Kostnader under 2020 (80 KKR)



Total kostnad för 2020 uppskattas till 80 000 kr.

4. Närliggande underhållsåtgärder

4.1. Mark

4.1.1. Innergård

4.1.1.1. Markstenen kompletteras med ny fogsand för att bibehålla sin livslängd.

4.1.1.2. Tralldäcket med tillhörande trädgårdsmöbler målas/oljas in.

4.2. Utvändigt

4.2.1. Fönster

4.2.1.1. Samtliga fönster mot gatan genomgår en omfattande målningsreovering.

4.2.2. Entrédörrar

4.2.2.1. Samtliga ytterdörrar mot gatan målningsbehandlas.

4.2.3. Fasad mot gatan

4.2.3.1. Fasaden mot gatan tvättas, samtidigt målas och justeras stuprören. Ventilgaller i den nedersta våningen byts ut.

4.2.4. Balkonger

4.2.4.1. Balkongerna tvättas för att förhindra fortsatt algpåväxt.

4.2.5. Tak

4.2.5.1. Teknisk besiktning av taket genomförs för att bestämma och fastställa konditionen.

4.3. Invändigt

4.3.1. Hyreslägenheter

4.3.1.1. De båda hyreslägenheterna fräschas upp i olika omfattning.

4.3.1.2. Fogen i trapphuset ses över och kompletteras på de ställen det saknas.

4.4. El

4.4.1. El-system

4.4.1.1. Separat besiktning görs av elsystem för att bestämma kondition.

4.5. VVS

4.5.1. Tvättstuga

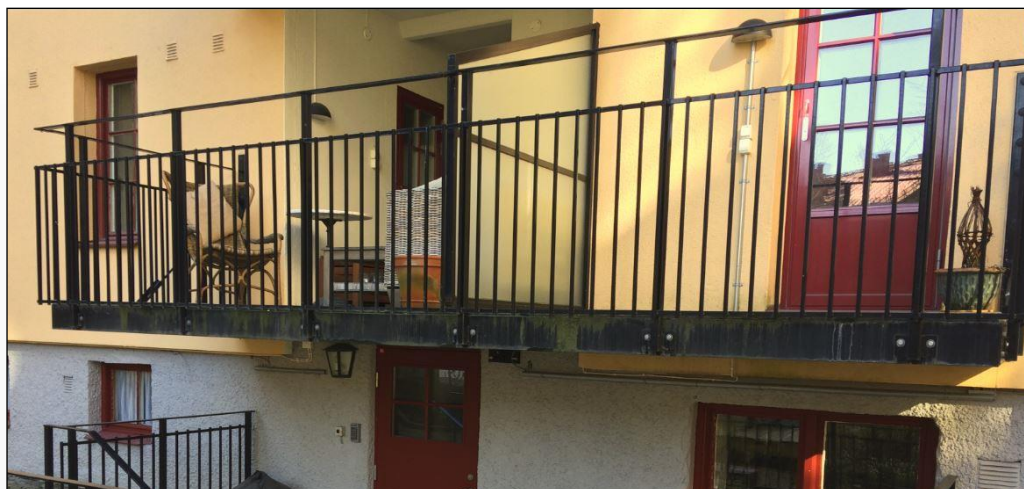
4.5.1.1. Luddlåda installeras till tvättmaskinerna för att förhindra att förorenat vatten rinner rakt ut i avloppet.

FOTOBILAGA

Till tvättmaskinerna installeras en luddlåda som gör att förorenat vatten inte rinner direkt ut i avloppet.



Markstenen på innergården kompletteras med ny fogsand så att livslängden optimeras.



Balkongerna på innergården tvättas för att förhindra fortsatt spridning av algpåväxt.



Samtliga dörrar/portar mot gatan målningsbehandlas för att ge ett fräscht intryck.



Fönstren mot gatan behöver målningsrenoveras omgående för att inte förlora träets tekniska livslängd.



5. Besiktning

5.1. Miljöfarliga ämnen (MFA)

5.1.1. Allmänt

- 5.1.1.1. Vid hantering MFA skall alltid myndigheterna underrättas. Byggherren (byggherren = den som låter utföra arbeten) ansvarar för att korrekta anmälningar (bearbetningstillstånd) upprättas och översänds till berörda myndigheter. Företag och personal som utför sanering skall vara certifierade.

5.1.2. Radon

- 5.1.2.1. Utifrån Göteborgs ”radonkarta” bedöms fastigheten vara belägen i ett område med normal till låg risk för radon.

5.1.3. Asbest

- 5.1.3.1. Asbest är ett miljöfarligt ämne som användes i byggmaterial förr då det ansågs ha en hög mekanisk hållfasthet samt hög termisk isoleringseffekt. I Sverige förbjöds all användning av asbest 1982.
- 5.1.3.2. Kittfogar på gamla fönster kan innehålla asbest. Provtagning utförs innan rivning eller bearbetning.
- 5.1.3.3. Äldre kakelplattor på väggar i de två hyreslägenheterna samt klinkerplattor i tvättstugan. Fäst- eller fogmassan kan innehålla asbest. Provtagning utförs innan rivning.

5.1.4. PCB

- 5.1.4.1. PCB är ett miljöfarligt ämne som kan finnas i gamla mjukfogar, kondensatorer i belysningsarmaturer eller oljepannor, massagolv samt gamla isolerglaskassetter. Inga misstänkta produkter påträffades under besiktningen.

5.1.5. Riskbedömning

- 5.1.5.1. Arbeten som innefattar rivning kakel/klinkerplattor i tvättstuga och hyreslägenheter samt arbeten med fönsterkitt bedöms vara inom riskområdet för asbesthantering.

5.2. Underhållsbesiktning

Tid för besiktning: 2017-03-23

Väder: Klar väderlek och solsken, ca 5-6 plusgrader.

Besiktningssman: Per-Ove Lennartzon, VBK

Deltagare: Oscar Andersson, NordicLife Förvaltning
Bitte Nygren, Brf Eklandagatan 14.

5.2.1. Mark

5.2.1.1. Mark.

Innergården belagd med marksten, som senast justerades under 2013 då den befintliga asfalten revs upp med marksten under. Lite sättningsskador på innergården men inget allvarligt. Markstenen är i behov av att fyllas på med fogsand för att jämna ut underlaget och säkerställa en lång livslängd. Markstenen är omringad av en större kantsten runt hela innergården.

I mitten på innergården är det uppbyggt en mindre trallyta ca 4x4m, som även har ett bord och 4 stolar. Runt trallen är det avskärmat i trä. Runt hela innergården är det ett stängsel av typ Gunnebo i normal kondition.

Längre in på innergården står ett cykelskjul, med väggar av puts och tak av plåt, detta ser bra ut i konditionen.

På innergården finns 3st större träd samt ett antal lite mindre träd. Två planteringsytor med plats för buskar och blommor.

Betongtrappa ner till entrén på innergården samt meterhøga murar. Smidesrække runt entrén i god kondition.

5.2.2. Utvändigt

5.2.2.1. *Fasad*

Socketelement mot gata av betong, ok.

Fasad mot gatan har bottenvåning av spritputs. Denna ser bra ut i konditionen, möjligen att den har lite tvättbehov. Ventilgaller i spritputsen är i dålig kondition och bör bytas ut i det närliggande underhållet

Tegelfasad från våning 1 till 5 som ser bra ut i konditionen. Då bruksfogarna inte går att bedöma helt från marken rekommenderas att en separat besiktning görs av tegelfasaden. Detta är dock inget som är akut utan görs vid något passande tillfälle framöver. Ventilgaller i tegelfasaden ser gamla ut men konditionen är bättre än de i bottenvåningen.

Målade väggar och tak inne i portalen såg bra ut i konditionen.

Fasaden mot innergården har sockelelement av spritputs och resterande del av fasaden är av typ slätputs/ädelputs. Fasaden är tilläggsisolerad på 80-talet och målad för ett antal år sedan och ser överlag bra ut.

5.2.2.2. *Fönster*

Träfönster mot gata är i dålig kondition och i stort behov av en målningsrenovering i det närliggande underhållet. Senaste målningen gjordes 2006 och nu är färgen slut och fönstren behöver målas om. Dock så verkar träet fortfarande vara i god kondition och förmodligen behövs det inte bytas.

Fönsterbleck/midjebleck på våning 1 löper längs fasaden som en enhet, på övriga våningsplan sitter ett separat fönsterbleck till varje fönster. Blecken är lite matta och smutsiga i färgen.

Fönsterpartier mot gatan in till de två lokalerna. 3st stora glaspartier samt 2st lite mindre med integrerade dörrar.

Fönster mot innergård målades 2013 och ser bättre ut i konditionen. Däremot så är målningen av dessa dåligt utförd och har redan nu stora färgskador. Även här kan det behövas göras en ny målningsrenovering framöver.

5.2.2.3. *Takavvattning*

2st stuprör mot gatan i okej kondition med lite rostskador och matt färg. Ett av stuprören har falsen vänd inåt mot fasaden vilket bör åtgärdas för att minimera risken för, och öka chansen att upptäcka, fuktskador. Stupröret mot gatan ner mot korsvägen har en anslutning ner i marken i form av ett tubrör som är ca 40cm högt, tubröret har lite rostskador, detta stuprör saknar även lövsil. Stupröret högst upp i backen har en anslutning av typ stuprör samt har en lövsil av plast.

1st stuprör mot innergården som ser bra ut i konditionen, dock så är falsen vänd inåt vilket bör åtgärdas.

Gesimsränna mot gata av koppar och är plåtinklädd. Denna har ganska stora färgskador och en ommålning börjar bli aktuell. Viktigt att denna rengörs med jämna mellanrum ifrån löv mm. för att undvika läckage. Fotränna mot innergård, ok.

5.2.2.4. *Balkonger*

Balkonger mot innergården har stomme av smide fäst in i fasaden. Balkongräcken också av smide. Balkongplattan är av betong med skivor undertill av typ minerit. Balkongerna är ombyggda 2013 och ser överlag mycket bra ut. Smidet har varierande omfattning av algpåväxt, mest på nedersta balkongen, och en tvätt av balkongerna för att förhindra spridning rekommenderas.

5.2.2.5. *Tak*

Takbeläggning av betongpannor och plåtdetaljer i varierande kondition. Taket är omlagt runt 1980 och en ny omläggning inom 5-10 år börjar bli aktuellt. Betongpannorna ser okej ut i konditionen men har viss algpåväxt samt finns en del trasiga pannor. Vissa partier är också omlagda där färgen skiljer sig.

Plåten på taket är i varierande kondition. Skorstenarna samt plåttaket ovan trapphuset är inklätt under 06-07. Resterande takplåt är inte bytt eller målad och konditionen är därefter med matt färg och stora färgskador.

Taksäkerheten är bra uppdaterad även om snörasskyddet mot gatan skulle kunna förnyas. Möjligen att det behövs ett snörasskydd mot innergården också. Landgångar och räcken på tak känns bra. Tillträdesled till taket kändes inte okej, då fallhöjden från luckan ner till golvet var hög, och skulle behöva ses över.

5.2.2.6. *Dörrar*

Dörren/porten in till entrén, är en oljad ekport med fönsterpartier samt en sparkplåt i botten. För denna typ av portar är det viktigt att hålla efter med kontinuerlig oljning för att bibehålla god kondition.

Dubbelport in till portalen och innergården är en målad dubbelport i trä med fönsterparti ovan. Denna ser väldigt sliten ut och en ommålning i det närliggande underhållet rekommenderas.

Entrédörr på innergården i god kondition.

5.2.3. Invändigt

5.2.3.1. *Trapphus*

Trapphus med ett underlag av terasso/cementmosaikplattor. Generellt så var det skador i fogen och en fogkomplettering i det närliggande underhållet rekommenderas för att förhindra framtida skador. Målade vävda väggar och målade tak i god kondition. Handledare i trä sitter löst mellan några våningsplan.

Uppe i taket på våning 5 syntes en kraftig skada, oklart vad den beror på, samt så var det kraftiga färgskador i taket mellan våning 5 och vindsplanen.

5.2.3.2. *Vind*

Förråd uppe på vindsvåningen med stomme och beklädnad av trä i normal kondition. Omålat betonggolv, ok.

5.2.3.3. *Tvättstuga*

Klinker på golv och kakel på väggar. 2st tvättmaskiner, 2st torktumlare varav en äldre och en yngre, 1st mangel och en lakansträckare. En utkastarvask med blandare. Tvättmaskinerna saknar luddlåda, detta kan åtgärdas för att förhindra att förorenat vatten rinner ut i avloppet.

5.2.3.4. *Källare*

Målat flinggolvs på källarplanen i god kondition. Betong/stentrappa från bottenvåning ner till källarvåning med handledare i trä. Målade väggar och tak.

Förråd på källarvåning är i trä och vitmålade och ser överlag bra ut. Krypgrund inventerades där det bl.a. hittades en död råtta. Det har varit problem med råttor innan och Anticimex har varit inkopplade för att åtgärda detta.

Hobbyrum/snickarbod i okej kondition. Trallgolvs med stora springor in under väggen.

Föreningens samlingslokal såg bra ut och normalt underhållsintervall antas.

5.2.4. Hyreslägenheter

5.2.4.1. *Första hyreslägenheten (1201)*

Plastmatta i kök och på toa övrigt var det trägolvs. Tapetserade väggar i samtliga rum. Kakelpartier i kök samt badrum, målat parti i köket. Vitvaror och köksluckor osv. var riktigt gamla och en uppfräschning relativt omgående behövs göras. Målade tak i god kondition förutom lite sprickor och missfärgningar i taket i vardagsrummet.

5.2.4.2. *Andra hyreslägenheten (1103)*

Överlag en mycket fräschare lägenhet med nyare kök och fräschare inredning. Träparkett i stort sett i alla rum, utom i hallen och badrummet där det var plastmatta som var i dålig kondition. Kakelparti i badrum. Målade tak i god kondition, tapetserade väggar.

5.2.5. El- och telesystem

5.2.5.1. Elcentral i hobbyrum med elskåp och individuella elmätare.

5.2.5.2. Mindre personhiss för 3 personer där normalt underhållsintervall antas. Hissmaskinsrum på vindsvåning inventerades aldrig.

5.2.5.3. Fasadbelysning och invändig belysning i god kondition och normalt underhållsintervall antas.

5.2.5.4. Kodlås till entré gata och innergård, ok. Porttelefon från gatan, normalt underhållsintervall.

5.2.6. VVS-system

- 5.2.6.1. Apparaturum innehållande föreningens fjärrvärmecentral, normal kondition.
- 5.2.6.2. Tvättmaskiner i tvättstugan saknar luddlåda vilket bör åtgärdas i det närliggande underhållet.
- 5.2.6.3. Obligatorisk ventilationskontroll ska utföras med jämna mellanrum om 6 år och planeras in i det närliggande underhållet.

6. Ekonomi

Styrelsens juridiska ansvar och skyldigheter

Underhåll

Enligt bostadsrättslagen så är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte vilar på den enskilde bostadsrättsinnehavaren. Samtidigt säger plan- och bygglagen att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och dess tekniska egenskaper i huvudsak bevaras.

Avsättning till yttre fond

Enligt bostadsrättslagen ska stadgarna ange hur mycket som ska sättas av per år till fonden. Avsättningen utgör medlemmarnas nuvarande SLITAGE, även om själva åtgärderna ligger på olika år måste slitaget återspeglas i avgifterna.

Underhållsplanen ersätter stadgarnas avsättningskrav eftersom en underhållsplan är mer verklighetsbaserad.

Likhetsprincipen

”Alla är lika inför lagen och alla ska behandlas lika”. Detta innebär att varje medlems slitage ska medräknas i avgifterna oavsett när åtgärderna är planerade. Genom detta blir höjningen jämn istället för att höja och sänka från år till år. Detta medför samtidigt att ingen kan dra nytta av att bo i en förening under en viss tid.

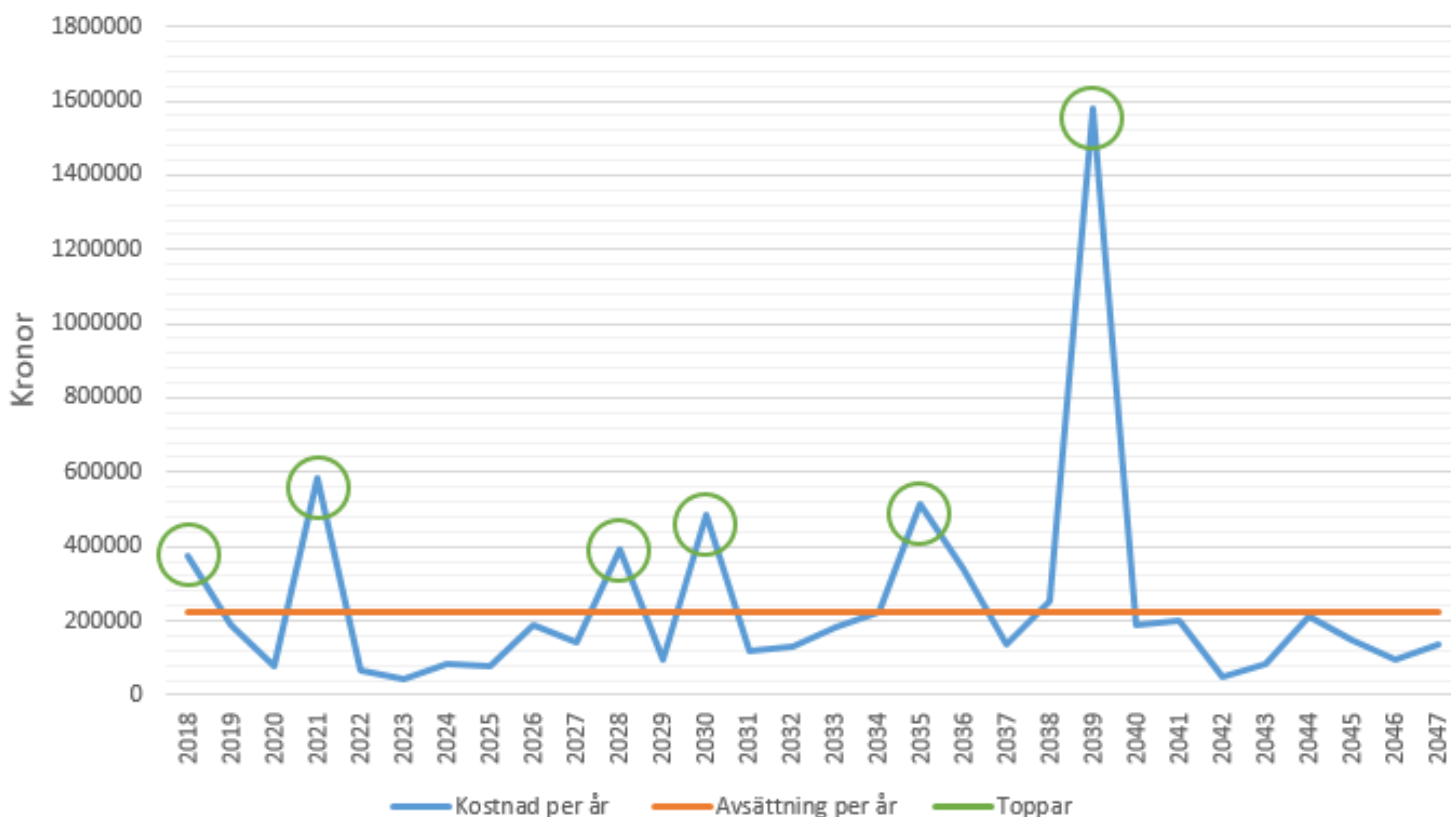
NordicLifes ekonomiska rekommendationer

- Avsättning till fond ska vara i enlighet med underhållsplanen och ske med likvida medel som återspeglas i avgifter.
- Styrelsen ska aktivt arbeta med underhållsåtgärder och tillhörande finansiering på 3-års sikt.
- Föreningen ska amortera på hela kapitalskulden för att på sådant sätt kunna utnyttja belåning för större underhållsarbeten. Amorteringstakten varierar utefter bankens riktlinjer och marknadsvärde.
- Eventuellt överskott i kassan ska användas för extraamortering alternativt planerat underhåll inom kommande 3 år.

6.1. Avsättning och underhållskostnader

- Föreningens nuvarande avsättning till yttre fond, 200 000 kr.
- **Årlig avsättning enligt underhållsplanen, 226 119 kr.**
- Skillnad nuvarande avsättning kontra underhållsplan, 26 119 kr.
- Befintlig underhållsfond, 615 419 kr.
- Totala kostnader under 30 år enligt underhållsplanen, 6 783 581 kr.

Avsättningsanalys



Diagrammet visar underhållskostnaderna under de närmsta 30 åren. Den blå linjen visar kostnaderna från år till år, dessa kostnader blir totalt under 30 år 6 783 581 kr.

Den årliga avsättningen är helt enkelt den totala kostnaden delat på 30 år, dessa blir här 226 119 kr. Tanken är att föreningen ska finansiera underhållskostnaderna med hjälp av den årliga avsättningen.

För att finansiera topparna ska pengarna lånas och när kostnaderna ligger under nivån för avsättningen ska det amorteras för att skapa utrymme för framtida lån.

Underhållsplan 30 år - Brf Eklandagatan 14

Ofta behövs det göras höjningar av avgifterna för att kunna sätta av likvida medel till underhållsfonden. För att undvika allt för höga höjningar på en gång så kan de höjas i omgångar över tre år. Efter tre år har då föreningen skaffat sig ekonomiska förutsättningar för att kunna finansiera det planerade underhållet över 30 år.

Vid budgetmöte ges en mer samlad bild av föreningens ekonomi inklusive kassa och lån. Men redan nu är indikationen att någon större höjning av avgifterna inte behöver göras.

7. Nyckeltal

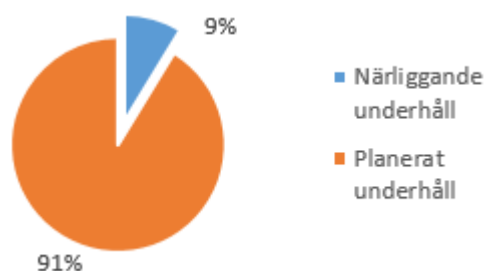
Underhållskostnader i snitt per år	2018-2032	2033-2047	2018-2047
Totalt	3 049 000	4 350 000	7 399 000
Årlig genomsnittskostnad			226 119
Per kvm BOA	2 252	3 213	5 465

Kostnader närliggande underhåll

Totalt	646 000
Per kvm	477

Andel närliggande underhåll av totalt underhåll

Närliggande underhåll	646 000
Planerat underhåll	6 753 000
Andel närliggande underhåll	9%
Rekommenderat värde	Under 20%



Kostnad underhåll per kategori

Fasad	1 158 000	15,7%
Takavvattning	152 000	2,1%
Entrédörrar	117 000	1,6%
Fönster	1 037 000	14,0%
Balkonger	304 000	4,1%
Tak	583 000	7,9%
Invändigt	615 000	8,3%
El	361 000	4,9%
VVS	2 096 000	28,3%
Mark	471 000	6,4%
Hyreslägenheter	505 000	6,8%

