

Uppdaterad underhållsplan
BRF Västertull, Lund
Avser åren 2019-2028



Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter	3
Introduktion	4
Underhållsplanens uppbyggnad	4
Vad är en underhållsplan?	4
Uppdragets omfattning	5
Arbetsätt	5
Besiktningens utlåtande/detaljinventering	6
Övergripande fastighetsbeskrivning	6
Tidigare utförda mer omfattande åtgärder	6
Möjliga saneringsåtgärder:	6
Utlåtande	7
Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering	7
Källare med tvättstuga, torkrum, mangelrum, m.m.	7
Fasader, fönster och balkonger	8
Entréer, trapphus och hissar	8
Värmeanläggning	8
Vatten/avloppssystem	9
Ventilation	9
El, elkraftssystem	9
Tak, takdetaljer och vind	9
Myndighetsbesiktningar	9
Slutkommentar	11

Appendix:

Årssammanställning och nyckeltal år 1-10

Kostnader år 1 per byggdel

Kostnader följande år

Årskostnader per byggdel år 1-10

Kalkyl och mängdberäkning (Detaljinventering)

Underhållsplan, basuppgifter

Avseende Brf Västertull

Adress Bantorget 13

Upprättad datum 2019-01-03

Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning	Västertull 1
Byggnadsår	1890
Ombyggnadsår	1980
Antal huskroppar	1
Antal våningar	3
Antal lägenheter	12
Antal lokaler	1
Garage	Nej
Lägenhetsyta	669
Lokalyta	139
Yta A-temp	808

Byggnadstekniska uppgifter

Mark/undergrund	Lerjord
Grundläggning	Betongsula på mark
Dränering	Ja
Stomme	Tegel
Bjälklag	Trä
Yttertak	Plåt
Vind	Nej
Fasad	Tegel
Fönster	Treglas, tvåglas, englas
Balkonger	Nej
Hiss	Nej
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg (Mekanisk frånluft i källare)
Värmeåtervinning	Nej
Vattenledningar	1960
Avloppsledningar	1980
Elsystem	1960
Kabel-TV	Nej
Bredband/internet	ADSL / Fiber
Avfallshantering	Sopkärl på gård

Upprättad av SECI AB

Fredrik Höglund

Tel. 0763-400 537

fredrik@seci.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 besiktningssmannen identifierade underhållspunkterna med bedömningar om intervall och kostnad. Punkterna har inbördes ordnats i en logisk besiktningssordning.

Sammanställningar:

Årssammanställning och nyckeltal

I tabellen redovisas kostnader per byggdel det första året (kallat underhållsprogram), därefter totala kostnader 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. 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 uppdateringssvårigheter.

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.

SECI: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 jämma 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. Övriga saker 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

SECI har fått i uppdrag att för föreningens fastigheter uppdatera den tidigare underhållsplanen för byggnadernas yttre delar bl.a. omfattande yttertak, 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 SECI.

Arbetsätt

En okulär platsbesiktning av fastigheten har gjorts. Representanter från föreningen har lämnat erforderliga upplysningar.

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 inte som planerat underhåll inom underhållsplanen, förutom spolning av vatten/avloppsledningar.

Besiktning utlåtande/detaljinventering

Detaljinventeringen redovisas per byggnad och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik. Dessa skall därför inte tas som exakta utan betraktas för vad de är, uppskattade kostnader under vissa förutsättningar och för att föreningen skall ha en beredskap av kostnader i den omfattningen.

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. Vad som inte är med i beräkningarna per byggdel är etablering av tex fasadställning eller kranbilar. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

Övergripande fastighetsbeskrivning

Huset innehåller 3 st trapphus om 3 våningar samt källare med förråd och gemensam tvättstuga. Totalt är det 14 stycken lägenheter.

På gården finns en mindre byggnad för cykelparkering under tak.

Huset är byggt 1890, bjälklagen är av trä och ytterväggar består av rödtegel med en "slammad" och målade sockel. Taket täcks av korrigerad plåt samt bandtäkt plåt runt kupor samt i nedre delen av taket. Ventilationen i lägenheterna består av självdrag. En mekanisk frånluft finns i källaren, men är tillsynes ej i drift.

OVK-besiktning ska utföras vart 6:e år.

Värmeförsörjningen är fjärrvärme.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

- 1980 Byte av avloppsstammar.
- 2011 Byte av fönster, dock ej alla.
- 2016 Justering av fjärrvärme
- 2018 Dränering runt huset
- 2018 Lagning av sockel
- 2018 Lagning och målning av yttertrappor
- 2018 Underhåll yttertrappa m. räcke trappa C

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Okänt
Asbest	Ej sannolikt, men kan finnas i rörböjar, fogmassor etc.
PCB	Sannolikt inte
Bly	Vissa äldre rörtätningar
Biologiska	Kan finnas runt tidigare angrepp av svamp, bör utredas.

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
Överbelastningskontroll av elstammar	5-10 år
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar	10-15 år
Rengöring självdragskanaler	10-15 år

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Huset är till synes grundlagt med platta på mark, och uppvisar fortfarande inga tecken på rörelser. Fastigheter med denna typ av grundläggning, som under så lång tid ej visat skador, kan anses som stabila och inte i något större behov av förstärkning av grund. Visserligen kan yttre åverkan så som utökad trafik på spåren osv. lämna spår i form av vibrationssprickor, men dessa skall inte göra någon avgörande påverkan för huset i sin helhet. Uppkommer sprickor av den typen skall man dock hålla dem under uppsikt så att de inte förvärras med tiden.

Väggarna i källaren är idag skadade av den fukt som tidigare trängt in från utsidan. Då föreningen har dränerat runt huset så bör, om dräneringen gjorts rätt, detta sluta. Föreningen bör dock vänta ca två år efter dräneringen innan man lägger någon puts eller kalk på väggarna. Tegel tar relativt lång tid på sig att torka ut och om man inte tillför mycket värme innifrån så kan det vara bortkastade pengar att putsa/måla dessa väggar innan det är mycket tørt.

Gården har inte förändrats i någon större utsträckning. Den består av gräs och olika stenmaterial så som rullsten, gatusten och till viss del större stenskivor som gångstråk. Som tidigare konstaterat så är detta ingen yta som är tillgänglig om någon med rörelseförhinder skulle besöka föreningen.

Avsaknaden av soprum gör sig fortfarande påmind. Entrén med sin ståtliga karraktär försummas av sopkärnen och dess lukt och utgör också en värdesänkning i fastigheten. Som tidigare skrivet, att ha kärn på sådant sätt uppmanar skadedjur att söka efter mat. Man bör istället se till att ha kärn med organiska sopor i ett förråd med ventilation genom skorsten. Det gäller framförallt när man har en innesluten och begränsad yta som föreningen har.

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

Källaren har ej förändrats de senaste två åren. Väggar och golv är den samma och funktionerna har inte förändrats. I källarens norra del, dvs den del som tvättstugan finns i, så saknas isolering på radia-torkretsarna. Detta är en punkt som jag rekommenderar starkt att man tar i tu med omgående!

Tvättstugan har följande inventarier:

- Tvättmaskin, Wascator W455H
- **Tvättmaskin Bosch Serie 8 (Nyinstallerad Husållsmaskin)**
- Torktumlare Electrolux T4130
- Torkskåp Nimo TS170 ECO

Torkrummet, som är beläget intill tvättstugan, har idag ingen kondensavfuktningssaggregat. Detta har i sig ingen större betydelse då det inte används oavkortat som torkrum. Det är ett stort rum i relation till antal torklinor.

Fasader, fönster och balkonger

Husets fasad består av tegel samt pustad/slammad tegel som sockel.

Tegelfasaden: Fasaden har hållt bra under de senaste två åren. En viss förändring har skett och det har vittrat en del fog, vilket är fullt normalt. Det finns dock behov av att titta igenom fasaden då getingar trivs i de hålorna som skapas när bruket vittrar sönder.

Den sydvästra gaveln var svår att besiktiga pga spåret. Om ingen åtgärd gjorts under de senaste två åren så ligger denna kostnad kvar i uh-budgeten.

Sockel:

Sockeln har renoverats och har än så länge klarat sig bra. Man kan dock förvänta sig en del släpp av bruk då teglet sannolikt inte var tort när man renoverade den.

Källarfönster:

Föreningen har inte renoverat/bytt de skadade fönster som ligger i markplan till källarne. Vissa av dessa är hårt angripna av fukt och bör ses över snarast.

Entréer, trapphus och hissar

Trapphus (Tornet): Punkten kvarstår sedan förra besiktningen.

Trapphuset består av en betongtrappa med smidesledare. Väggarna är putsad och målade tegel. Skicket på väggarna är ok. Trappan, som har en oerhört lång livslängd, är behov av lite lagningar där betongen har spruckit. Detta för att förhindra att det samlas grus och stenar som kan utöka sprickorna i längden.

Övriga trapphus:

Dessa trapphus är snarlika i material. Det är trätrappor med plansteg i nu obehandlat trä med sättsteg i målat utförande. Handledarna är av olika modeller, men är oljade träslag. Dessa skall oljas frekvent, liksom planstegen om man vill ha en god livslängd. Som det ser ut idag så har detta inte gjorts på länge vilket har resulterat i sprickor och estetiska defekter.

Vilplanen är i obehandlad furuplank. Den övre anslutningen till vilplan, trappa B, har satt sig ordentligt och bör kontrolleras och åtgärdas.

Då de till synes inte blivit behandlade på många år så kommer även en slipning och reparation av dessa ligga i planen. I gemensamma utrymme skall man undvika levande material om man inte ämnar att underhålla dem frekvent då ytorna slits extra hårt pga. flödet på människor

Tak och väggar är i relativt gott skick.

Fastighetens entréparti är hårt ansatt av både väder, men också trafikens densitet från tåg och bilar. I original så är dessa partier oerhört pampiga och ger ett mycket trevligt intryck utifrån. Tyvärr så har detta parti fått fel behandling och inte setts över i den utsträckning som det kräver. En kostnad för renovering av den samme finns med i planen. till skillnad från förra besiktningen så har nu delar av porten lossnat.

Automatiken till dörren ser ny ut och har förmodligen flera år kvar innan den behöver bytas.

Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme, och anläggningen ägs till största delen av Lunds Energi (Kraftringen). På sekundärsidan förekommande pumpar, termostater och expansionskärl som ägs av föreningen varför en beredskap för utbyte av dessa delar bör finnas.

Radiatorkretsen till husets alla radiatorer ser ut att nyligen (inom 15 år) har bytts ut. Detta har dock inte gjorts korrekt då den är oisolerad. En oisolerad värmekrets är oerhört dyr i drift då den med dessa längder tappar oerhört mycket energi i form av spillvärme. Föreningen har påbörjat isoleringen i källaren, men resterande del av byggnaden saknar isolering på dessa rör. En åtgärd att isolera dessa bör göras omgående för att sänka driftskostnaden. Återbetalningen för en sådan entreprenad är snabb och bör då snabbt visa ett positivt utfall i driftskostnaden.

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.

Då det inte finns någon dokumentation på övriga rörledningar i huset så får vi anta att dessa är från tidigt 50-tal, kanske 40-tal.

Vatten/avloppssystem

Badrummen har enligt information en god standard och ett stambyte utfördes 1980. Bytet är gjort till nya gjutjärnsstammar. Inga åtgärder är med i plan.

Ventilation

Ventilationen är ett självdragssystem som skall besiktas vart 6:e år (OVK). Ingen dokumentation har visats från senaste OVK-kontrollen var på dessa ligger med i underhållsplanen.

Vissa ventiler har hål i näten vilket gör att fågra bygger bo. Dessa bör åtgärdas snarast så att ventilationen fungerar.

I källaren finns en mekanisk fläkt som inte funktionen har fastställts för. Den är dock med som en punkt i den ekonomiska redovisningen.

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.

Föreningens fastighetscentral och fastighetens ledningar är inte dokumenterad och kan därför inte bedömas på ett säkert sett. Uppskattningsvis så har centralen bytts ut någon gång under 60-70 talet mot modernare keramiksäkringar. Serviceledning byttes förmodligen i samma entreprenad.

Tak, takdetaljer och vind

Taket består av två olika konstruktioner. Den övre delen, dvs. från nock och 5000 mm ner i fallande riktning är profilerad plåt monterad med takplåtsspik. Bedömningen är att spiken på sina ställen har börjat krypa upp vilket ger möjlighet för vattnet att tränga in. Under taket ligger förmodligen takpapp, eller vad som är kvar av den.

Den nedre delen av taket är, liksom kuporna, belagt med bandad plåt. Denna plåt har på sina ställen flagnat och börjat att rosta. Det är i sig inget som direkt ger upphov till vatteninträngning, men med tiden så kommer det att börja läcka. Innan det sker brukar man se att rostent från dessa delar lägger sig som en brun fåra i vattnets riktning, men för att vara säker så skall man inspektera dessa delar om man inte ämnar att åtgärda det innan takbytet.

Skorstenarna är i olika skick. Det finns de som idag är fallfärdiga då det fattas mängder med fog vilket gör dem känsliga mot vind. Att åtgärda detta är ett måste och det är omgående. Övriga skorstenar ser

ut att blivit fogade på senare tid vilket gör att de inte alls är lika utsatta. Om man ändå är uppe och åtgärdar skorstenarna så föreslås ofta att man fogar, men också plåtar in dessa. En inplåtning förlänger livslängden avsevärt och är att rekommendera.

Det inre skicket i stockarna kan inte uttalas i denna besiktning, men då sotare har varit på plats så bör de stockar som rensats vara i gott skick då sotaren inte lagt någon anmärkning i sitt protokoll.

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 10 år har kostnader på ca 113.300 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 140 kr/m² och år. Årskostnaderna ligger över median (median är ca 90, högt kostnadsläge ca 220) i statistik över kostnader för periodiskt underhåll.

Då kostnaderna inte ligger jämt fördelade på de tio åren utan snarare är fokuserade i början och i mitten av perioden, så kommer finansieringen behöva planeras för att täcka upp den kommande kostnaden.

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 index-uppräknas 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.

SECI AB

Fredrik Höglund

UTEMILJÖ

Vegetationsytor

Gräsytor

Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	G	60	m ²	66	4 000	30	2019	
Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	G	60	m ²	66	4 000	30	2020	
Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	G	60	m ²	66	4 000	30	2021	
Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	G	60	m ²	66	4 000	30	2022	
Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	G	60	m ²	66	4 000	30	2023	
Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	G	60	m ²	66	4 000	30	2024	
Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	G	60	m ²	66	4 000	30	2025	
Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	G	60	m ²	66	4 000	30	2026	
Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	G	60	m ²	66	4 000	30	2027	
Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	G	60	m ²	66	4 000	30	2028	
Bruksgräsmatta	Löpande underhåll	G	60	m ²	66	4 000	30	2029	
Träd	Löpande underhåll	G	1	st	800	800	1	2020	
Träd	Löpande underhåll	G	1	st	800	800	1	2022	
Träd	Löpande underhåll	G	1	st	800	800	1	2024	
Träd	Löpande underhåll	G	1	st	800	800	1	2026	
Utvändiga räcken Stål	Målning	M	12	m	370	4 400	1960	10	2017

Träd, buskar, häckar och rabatter

Träd	Löpande underhåll	G	1	st	832	800	1	2019
Träd	Löpande underhåll	G	1	st	832	800	1	2021
Träd	Löpande underhåll	G	1	st	832	800	1	2023
Träd	Löpande underhåll	G	1	st	832	800	1	2025
Träd	Löpande underhåll	G	1	st	832	800	1	2027
Träd	Löpande underhåll	G	1	st	832	800	1	2029

Fast utrustning på tomtmark

Utvändiga räcken Stål	Målning	M	12	m	385	4 600	1960	10	2019
-----------------------	---------	---	----	---	-----	-------	------	----	------

BYGGNAD UTVÄNDIGT

Yttertak, skärmtak od

Takbeklädnad - Plåt, profilerad	Omläggning all plåt	P	200	m ²	322	64 400	1960	60	2020
Takbeklädnad - Plåt, bandtäckt	Omläggning all plåt	P	100	m ²	895	89 500	1960	60	2020
Vindskivor - Plåt	Byte	B	40	m	285	11 400	1960	40	2020
Takfotsplåt - Fotrännor	Byte	P	10	m	1 830	18 300	1960	60	2020
Takluckor	Byte	P	2	st	3 960	7 900	1960	60	2020
Stosar/Avloppsluftning	Byte	P	5	st	940	4 700	1960	30	2020
Huvar - Ventilation	Byte	P	4	st	3 120	12 500	1960	60	2020

Taksäkerhetsdetaljer

Takstegar	Byte	P	10	m	500	5 000	1990	30	2020
Snörasskydd	Byte	P	40	m	520	20 800		60	2020

Fasader

Fasaddelar & detaljer

Tegel	Omfogning/tvättning	B	100	m ²	710	71 000	1960	25	2021
-------	---------------------	---	-----	----------------	-----	--------	------	----	------

Fönster & fönsterdörrar

Fönsterdörrar - Trä	Byte	B	14	st	5 600	78 400	1960	40	2020
---------------------	------	---	----	----	-------	--------	------	----	------

Entréer, Dörrar & portar

Entréparti - Trä	Byte	B	1	st	37 300	37 300	1960	60	2019
Dörrstängare	Byte	B	5	st	2 650	13 300	1960	30	2025

Portvalv

Tak & vägg	Målning		80 m ²	150	12 000	10	2019
------------	---------	--	-------------------	-----	--------	----	------

BYGGNAD INVÄNDIGT**Driftutrymmen****Undercentral 10**

Tak	Målning	M	7 m ²	93	700	40	2019
Vägg	Målning	M	24 m ²	115	2 800	30	2019
Golv	Målning	M	7 m ²	95	700	20	2020

EI-central 05

Tak	Målning	M	8 m ²	95	800	40	2019
Vägg	Målning	M	24 m ²	115	2 800	40	2019
Golv - Klinker	Byte	B	8 m ²	1 950	15 600	40	2020

Gemensamma utrymmen**Källarrum 01**

Tak	Målning	M	17 m ²	135	2 300	20	2019
Vägg	Målning	M	35 m ²	165	5 800	20	2019
Golv - Klinker	Byte	B	17 m ²	1 950	33 200	40	2030

Källarrum 02

Tak	Målning	M	18 m ²	135	2 400	20	2019
Vägg	Målning	M	36 m ²	165	5 900	20	2019
Golv - Klinker	Byte	B	18 m ²	1 950	35 100	40	2030

Tvättstuga 09

Tak	Målning	M	13 m ²	135	1 800	20	2019
Vägg	Målning	M	16 m ²	165	2 600	20	2019
Vägg - Kakel	Byte	B	16 m ²	1 140	18 200	40	2030
Golv - Klinker	Byte	B	13 m ²	1 950	25 400	40	2030
Rivning golv	Rivning	R	16 m ²	250	4 000		2030

Torkrum 08

Tak	Målning	M	15 m ²	135	2 000	20	2019
Vägg	Målning	M	32 m ²	165	5 300	20	2019
Golv - Klinker	Byte	B	15 m ²	1 680	25 200	40	2030
Rivning golv	Rivning	R	15 m ²	250	3 800		2030

Bastu 07

Tak & vägg - Panel	Byte	B	18 m ²	300	5 400	10	2026
Golv - Panel	Byte	B	3 m ²	300	900	10	2020

Trapphus

Tak och väggar	Målning	M	9 plan	16 300	146 700	2005	20	2025
Trappa - Sten	Renovering	B	15 st	460	6 900	1960	40	2019
Lägenhetsdörr	Byte	B	12 st	7 650	91 800	1960	60	2022
Räcke/Ledstång	Målning	M	90 m	50	4 500	1960	12	2019

Övrig lokalutrustning

WC-Stol	Byte	B	1 st	4 300	4 300	1990	30	2030
Tvättställ samt blandare	Byte	B	1 st	3 750	3 800	1990	30	2030
Bastuaggregat 18kW	Byte	E	1 st	28 000	28 000	1990	20	2019

Luftbehandlingssystem

Frånluftsfläkt - Kanalfäkt 355-400mm	Byte	V	1 st	10 570	10 600	1980	20	2019
--------------------------------------	------	---	------	--------	--------	------	----	------

ELSYSTEM

Elkraftsystem

Fastighetscentral	Byte	E	1 st	43 000	43 000	1960	60	2020
-------------------	------	---	------	--------	--------	------	----	------

Beslysning inomhus

Trapphus	Byte	E	9 plan	9 750	87 800	1960	60	2025
Källare 10 & 11	Byte	E	53 m ²	150	8 000	1960	40	2020

Belysning utomhus

Fasad, port - Enkel 20W LED	Byte	E	3 st	7 150	21 500		20	2020
-----------------------------	------	---	------	-------	--------	--	----	------

Tvättstugsinstallationer

Tvättmaskin 5,5-7,5kg	Byte	B	1 st	35 360	35 400		12	2020
Torktumlare 4,5-7,5kg Kondens	Byte	B	1 st	40 650	40 700		12	2020
Torkskåp - Mindre	Byte	B	1 st	17 000	17 000		12	2020
Luftavfuktare 4 kW	Byte	B	1 st	33 700	33 700	1990	12	2018
Tvättmaskin - Hushållsmaskin	Byte	B	st	10 000			8	2026

Myndighetsbesiktningar / -anmälningar

OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	V	808 m ²	5	4 000		6	2019
OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	V	808 m ²	5	4 000		6	2025

Brf Västertull

10 år

Årssammanställning och nyckeltal

År	Konto	Pos	Objekt	Bygghet	Åtgärd	Kostnad	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1							
2019							4 000
2019							800
2019							4 600
2019							37 300
2019							10 000
2019							25 200
2019							12 000
2019							6 900
2019							4 500
2019							28 000
2019							10 600
2019							4 000

UNDERHÅLLSPLAN

2020							507 300
2021							93 800
2022							95 800
2023							4 800
2024							4 000
2025							256 600
2026							9 400
2027							4 800
2028							4 000
2029							4 800

Totalt för perioden							1 129 200
Genomsnitt per år under perioden							113 320
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden							140

Totalt för perioden inkl moms							1 416 500
Genomsnitt per år under perioden inkl moms							141 650
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms							175

Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Gräsytor	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
	Träd, buskar, häckar och rabatter	800		800		800		800		800		800
	Fast utrustning på tomtmark	4 600										
	Yttertak, skärmtak od		208 700									
	Taksäkerhetsdetaljer		25 800									
	Fasaddelar & detaljer			71 000								
	Fönster & fönsterdörrar		78 400									
	Entréer, Dörrar & portar	37 300						13 300				
	Övrigt byggnad utvändigt / Ställning		7 600	18 000								
	Undercentral 10	3 500	700									
	El-central 05	3 600	15 600									
	Källarrum 01	8 100										
	Källarrum 02	8 300										
	Tvättstuga 09	4 400										
	Torkrum 08	7 300										
	Bastu 07		900						5 400			
	Portvalv	12 000										
	Trapphus	11 400			91 800			146 700				
	Övrig lokalutrustning	28 000										
	Luftbehandlingssystem	10 600										
	Elkraftsystem		43 000									
	Belysning inomhus		8 000					87 800				
	Belysning utomhus		21 500									
	Tvättstugsinstallationer		93 100									
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar	4 000						4 000				
	Summa	147 900	507 300	93 800	95 800	4 800	4 000	256 600	9 400	4 800	4 000	4 800