

## Brf Nidingen i Kungsbacka



### Underhållsplan 2018 - 2047

Förening Brf Nidingen i Kungsbacka  
Gnejsvägen 60-64, Kungsbacka

Organisationsnummer 769623-9354

#### Fastighetsuppgifter

Byggnadsår 2014  
Ombyggnadsår 0  
Antal Lgh 32  
Antal lokaler 0  
Tomtyta, kvm 0  
Lägenhetsyta, kvm 2610  
Byggnadstyp Flerfamiljshus  
Antal huskroppar 1  
Antal våningar 5  
Fastighetsbeteckning Kolla 5:22

#### Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning - Pålning btg under platta btg  
Stomme - Btg bokhyllestomme  
Bjälklag - Betong  
Yttertak - Plåt galvad/målad i bandtäckning  
Fasad - Fasadskivor fibercement  
Fönster - Trä/aluminium 2+1  
Balkonger - Betong fribärande indragna  
Hissar - Linhissar maskinrumslösa  
Uppvärmning - Fjärrvärme/FTX  
Ventilation - Mekanisk frånluft FTX  
Värmeåtervinning - Luft-luft  
Stamledningar spillvatten - PVC  
Avfallshantering - Miljöhus med kärl

## **Brf Nidingen i Kungsbacka**

### **Introduktion**

#### **Varsågod, det här är föreningens underhållsplan!**

Den ger föreningens styrelse möjlighet:

- Att vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- Att kunna jämna ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd
- Att känna till det årliga avsättningsbehovet till underhållsfonden
- Att skapa trygghet och en riktigt och rättvis självkostnad för de boende över husets livslängd
- Att kunna följa upp och omprioritera åtgärder
- Att kunna höja kreditvärdigheten

Planen är ryggraden i föreningens långsiktiga ekonomiska planering och kombineras med fördel med en flerårsbudget.

#### **Viktigt att veta om underhållsplanen**

- Samtliga belopp anges exklusive moms med undantag för årssammanställningen.
- Samtliga kostnader i underhållsplanen utgår från aktuell prisnivå vid upprättandet av underhållsplanen.
- Alla kostnader inkluderar arbetskostnad och materialkostnad och bygger på erfarenhet och statistik.

#### **Underhållsplanens uppbyggnad**

##### **Årssammanställning och nyckeltal**

Kostnader per byggdel i tabellform för de år underhållsplanen avser. Sammanställningen visar om åtgärden avser underhåll eller utbyte av en komponent, något som är av vikt i kommande redovisning och finansieringsberäkningar. Totalkostnad för perioden, årsgenomsnitt och kostnad per kvadratmeter och år anges både exklusive och inklusive moms. Observera att underhållsplanen i övrigt enbart innehåller priser exklusive moms.

##### **Diagram**

I diagramform redovisas kostnaderna per år under de år underhållsplanen avser. Staplarna i diagrammet har olika färg beroende på vilken del av byggnaden som underhållskostnaden hänförs till.

##### **Årskostnader per byggdel**

I tabell redovisas vilken del av byggnaden som beräknas få underhållskostnad de år som underhållsplanen avser. Varje års underhållsbelopp summeras längst ner i tabellen allra längst ner finns en information om vilka belopp som avser byte av en komponent.

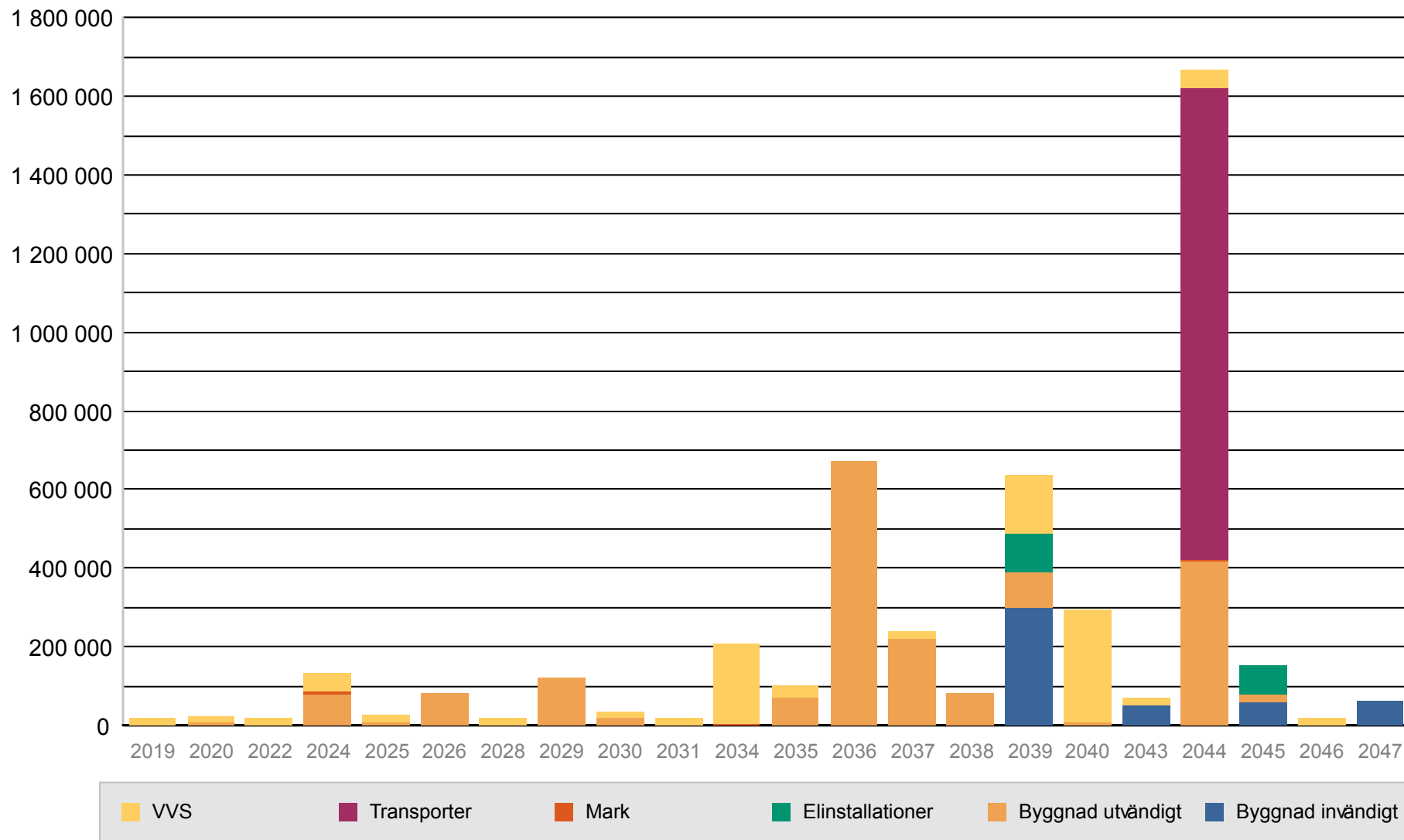
##### **Utlåtande (tilläggstjänst)**

Ifall föreningen beställt att besiktningsmannen, i löpande text och ev. bild, ska beskriva de identifierade underhållspunkterna på respektive byggnadsdel och ge ett förslag till handlingsplan på hur styrelsen bör ta sig an det underhåll planen innehåller. Denna text innehåller även en bedömning om underhållsintervall samt kostnad.

## Årssammanställning Underhållsplan

År	Kostnad	Inkl. moms	Varav byte
2019	19 200	24 000	
2020	24 000	30 000	0
2022	19 200	24 000	
2024	132 900	166 125	0
2025	28 200	35 250	0
2026	84 000	105 000	0
2028	19 200	24 000	
2029	122 000	152 500	0
2030	34 000	40 000	10 000
2031	19 200	24 000	
2034	207 100	258 875	135 000
2035	100 600	125 750	30 000
2036	672 500	840 625	112 500
2037	239 200	299 000	220 000
2038	84 000	105 000	0
2039	637 000	738 750	337 000
2040	293 200	366 500	250 000
2043	69 200	86 500	0
2044	1 668 900	2 086 125	1 200 000
2045	154 000	190 000	145 000
2046	19 200	24 000	
2047	64 000	80 000	64 000
<b>Totalt perioden</b>	<b>4 710 800</b>	<b>5 826 000</b>	
<b>Varav byteskomponenter</b>	<b>2 503 500</b>	<b>3 066 875</b>	
<b>Genomsnitt per år under perioden totalt</b>	<b>157 027</b>	<b>194 200</b>	
<b>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</b>	<b>60</b>	<b>74</b>	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt det förenklade K2 regelverket			
<b>Total summa byteskomponenter under perioden</b>	<b>2 503 500</b>	<b>3 066 875</b>	
<b>Total summa underhåll under perioden</b>	<b>2 207 300</b>	<b>2 759 125</b>	
<b>Genomsnitt underhåll per år under perioden</b>	<b>73 577</b>	<b>91 971</b>	
<b>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</b>	<b>28</b>	<b>35</b>	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt huvudregelverket K3			

### Kostnader per år (exkl. moms)



## Årskostnader per byggnadsdel (2018 - 2037)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms

Byggnadsdel	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Avloppsstammar, spolning							48										48			
Balkong btg, målning undersida							80													
Energideklaration			15										15							
Entréport, renovering/lackning			9					9					9					9		
Fasad skivtäckning																		62		
Fasad träpanel, målning									84											
Kanalfläkt källare, byte																		30		
Motoröppnare till allmänna utrymmen, byte																				220
OVK-besiktning		19			19			19			19			19			19			19
FTX-system, lägenheter																				
Parkeringsplatser, linjemarkering							5										5			
Porttelefon, byte inkl central													96							
Radiatorventil och termostatventil, byte																	135			
Stuprör och ränna galv/lack, byte																			113	
Tak asfaltduk, ytbehandling													26							
Takplåt, bandtäckt, hel målning																			560	
Takvärmeanläggning för rännor och rör, styrenhet													10							

## Årskostnader per byggnadsdel (2038 - 2047)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms

Byggnadsdel	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Armatyr pollare utemiljö		80								
Armatyr på stolpe		16								
Avloppsstammar, spolning							48			
Balkong btg, målning ovansida							120			
Energideklaration			15							
Entréport, renovering/lackning			9					9		
Fasad träpanel, målning	84									
Fjärrvärmeundercentral, byte apparatur		150								
FTX-aggregat, ombyggnad/byte			250							
Hiss renovering							1 200			
Källargångar/fastighetsutr ymmen, enkel målning						50				
OVK-besiktning			19			19			19	
FTX-system, lägenheter							5			
Parkeringsplatser, linjemarkering							96			
Porttelefon, byte inkl central										
Postboxenhet, byte										64
Rökgasevakivering, byte lucka								60		
Snösmältningskabel, byte								75		
Tak asfaltduk, omläggning		91								

	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Takterrass, renovering tätskikt							200			
Takvärmeanläggning för rännor och rör, styrenhet								10		
Trapphus, helmålning		300								

**MARKNADSKONTOR**  
STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
VÄSTERÅS 021-38 25 00  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 80

**KUNDTJÄNST**  
KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG-FREDAG  
KL 07.00-21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**  
STOCKHOLM 08-501 150 00  
**WWW.SBC.SE**





## Utlåtande

Brf Nidingen i Kungsbacka har sin byggnad i området Kolla, en delvis nybyggd stadsdel söder om Kungsbacka centrum. Byggnaden är en betongbyggnad med utfackning uppförd som ett friliggande lamellhus vid Gnejsvägen.

### **Fasader, fönster, balkonger**

Husets alla fasader har beklädnad av fibercementskiva typ cembrit, från tak hela vägen ned till mark. Under periodens 30 år antas tvättning, samt eftersom skivorna är utsatta för stötskador i markvåning visst löpande byte vid behov.

I fasadåtgärd även vid behov målning av plåtdetaljer såsom fönsterbleck, balkongtak, avvattning. Detta antas inte förrän vid takmålning längre fram. För lackad plåt finns vanligen lackgaranti som kontrolleras vid 10- 15 år beroende på garanti, samt målas vid vald tidpunkt därefter, här antas 20-25 år, se tak.

Komplementbyggnader på gård har målade liggande träpanel, för denna antas målning med 10-15 års intervall.

Fönster är trä 2+1 med utsida aluminium, dreh-kippmodell. För utsida fönster enligt stadgar inget förväntat underhåll inom perioden.

Balkonger är fribärande delvis indragna i omålad betong med front av lackad aluminium. Eventuella inglasningar eller lösa beläggningar ansvaras för av bostadsrättshavare.

För ovasida balkong gäller att man med tiden bör skyddsmåla mot klorider som kommer med regn, detta bör vara en professionellt utförd och tät samt hållbar målning.

För undersida utför man ofta karbonatiseringshämmande målning eller estetisk målning då man ofta efterfrågar ett ljusare och snyggare utseende istället för den grå betongen. Även detta bör göras i föreningens regi på korrekt sätt.

Till balkonger finns balkongdörrar som slagdörrar och skjutdörrar. I stadgar fördelas ytterdörrar som bostadsrättshavarens ansvar.

I takfall finns till takvåning 2 st indragna takterrasser, för dessa bör man erfarenhetsmässigt ha en beredskap för någon typ av ombyggnad efter 25-30 år då de tenderar att bli otäta i anslutningar och genomföringar.

### **Entreer, trapphus och hissar**

Huset har 3 trapphus med entré från fram- och baksida samt totalt 3 hissar.

Målning av trapphus görs vanligen med ca 25 års intervall i skyddade förhållanden där hiss finns. I målning ingår eventuell komplettering/byte av akustiktak, samt byte av armaturer utan omdragning av el.

Entrépartier är mot gatusidan bytta till aluminium från träfaner 2017. På grund av materialröttning, brytskador etc brukar aluminiumpartier bytas efter ca 30-40 år. Mot gården sitter ekdörrar, något mer indragna varför det antas att de kan underhållas och justeras under perioden.

Porttelefoner finns med 6 st portregister till 1 central. Normalt byts elektronik med utvändigt placering och display efter ca 10-15 år. Centralens livslängd sätts av tekniska uppdateringar.

Hissar är 3 st maskinrumslösa linhissar (bedömt). För moderna hissar anges numera ca 30 års reinvesteringsintervall, på grund av tillgång till reservdelar. Under perioden kommer alltså sannolikt en kostnad motsvarande byte av hissarna att infalla, antingen löpande eller som samlad ombyggnad. Under perioden tillkommer även vissa begränsade ombyggnader och byten inom normal servicekostnad.

### **Värmeanläggning**

Byggnaden värms med vattendistribuerad fjärrvärme med stöd av värmeväxlad tilluft (FTX). Brf äger hela centralen efter den första stamventilen. Detta omfattar vanligen värmeväxlare pumpar för värme- och varmvatten, tryckkärl, förekommande ventiler etc samt distributionssystem med ledningar och radiatorer.

För undercentralens apparatur gäller varierande livslängder och löpande byten vid behov. Kostnad för perioden läggs som en samlad kostnad vid ett snittintervall 25 år.

Ledningar för värme samt radiatorer har vanligen lång livslängd, ca 80 år eller mera vid sunda system. Detta kan förkortas vid läckage och återkommande påfyllningar av vatten. Ca 2 ggr/år är normalt, annars får man söka orsak.

Radiatorventiler byts med ca 20 års intervall, termostatvred något mindre, 10-15. Byten läggs in som samlade åtgärder vid snittintervall varvid man får fördelen av att kunna justera hela systemet för bästa effekt. Även löpande byte kan göras.

### **Vatten/avloppssystem**

Byggnadens ledningar för spillvatten är PVC/PP. Normal avskrivningstid för stammar spillvatten är ca 50-60 år. Teknisk livslängd kan vara kortare eller längre.

Brf kommer vid tidpunkt för framtida åtgärd på stammar att ha ett flertal alternativ i starkt varierande kostnadsläge. För att inte felbelasta planen bör brf nu eller längre fram anta en strategi för åtgärd på VA-stammar. Den första åtgärden i bostadsrättsföreningar brukar ofta vara infodring, som utförs något tidigare än byte vid ca 40-50 år. Även detta är bortanför planperioden i dagsläget.

Ledningar för vatten (tappvatten) har vanligen längre livslängd och är mindre komplicerade att byta, de påverkar dock i badrum tätskikten på samma sätt.

I förebyggande syfte görs oftast spolning av främst köksstammar och servis med varierande intervall.

### **Ventilation**

Luftbehandling är från/tilluft med värmeväxling. Apparatur för lägenheter i fläktrum. Källare har frånluft med separata kanalfläktar och friskluftsintag.

Normalt byts större aggregat som detta i delar över tid, efter ca 30 år föranleds ominstallation troligen av tillgång till reservdelar och hel kostnad läggs vid normalintervall. Denna kan alltså i praktiken tas i anspråk löpande. Livslängd är i hög grad avhängig av korrekt service och skötsel varför man bör ha avtal för detta.

### **El, elkraftsystem**

För elkraftsystem avseende kabeldragningar och centraler antas ingen åtgärd inom planen.

Enskilda installationer på el såsom belysning med förekommande don, brytare etc byts vanligen i samband med annan åtgärd på byggnadsdel såsom målning trapphus/källare, omdaning utemiljö etc. Brf har bytt 4 toppar till stolpbelysning parkering, dessa har ca 25-35 års livslängd.

I takavvattning finns elkabel för snö/issmältning. Denna byts efter ca 30-40 år.

### **Tak, takdetaljer**

Yttertak på bostadshuset är bandplåt galv/lack i bandtäckning, tvåfärgad i rött och metall. Vanligen finns lackgaranti på dessa produkter för ca 10-15 år, vid denna tid kontrolleras lacken och målning infaller vanligen något senare vid ca +20 år, kan även bli senare men då bör kontroll göras så att inte svårupptäckta rostskador uppstår.

På tak finns fönsterkupor, snörasskydd och bryggor samt takfönster. Takfönster är ibland en utsatt del med kortare livslängd, dessa läggs ej i plan för innevarande period utan man avvaktar hur de uppför sig över tid. Kostnader för målning av plåtenhet på tak är medtaget i nyckeltal för kvadratmeter.

Komplementbyggnader har polyesterarmerad asfaltduk (papptak), med omlägningsintervall om ca 20-30 år.

### **Mark, grund, utemiljö**

För grundläggning antas ingen åtgärd.

Utemiljö och markytor är betongmarksten, asfalt på parkering samt gräsmatta med vissa planteringar.

För asfalt gäller att man löpande lagar sättningar, tjäl/rotskott och efter ca 30-40 år gör hel ytomläggning. I mellantiden kan vissa justeringar av kanter, brunnar och fundament behövas, detta faller inom löpande/felavhjälpande underhåll. Linjemarkering av p-platser utomhus görs vanligen med ca 10 års intervall beroende av kvalitet på målning. Samtidigt antas att omsättning av delar av plattsättning/stensättning görs. För övrigt justeras mindre delar löpande under perioden. Betongmarksten kan högtryckstvättas med ca 10-årsintervall.

### **Allmänna utrymmen**

Allmänna utrymmen är källare med lägenhetsförråd och undercentraler. Målning görs vanligen med långa intervaller, inne i förråd eller installationstäta utrymmen oftast aldrig, enbart renhållning.

Vid tillfälle efter ca 25-30 år antas enkel målning av korridorer och mer frekventerade utrymmen.

### ***Myndighetsåtgärder***

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) görs med intervall 3 år.

Energideklaration är giltig i 10 år.

Besiktning av tryckkärl skall göras vid >1000 barliter, annars egenkontroll.

Systematiskt brandskyddsarbete samt brandskyddskontroll av eldstäder: se brandskyddsdokumentation.

Lekredskap (vid förekomst) årligen av certifierad besiktningsman.

Motordrivna portar (garage etc): 2 år eller enligt skylt.

Observera att även andra kontroller kan vara föranledda.

### Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på ca 194 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 74 kr/m<sup>2</sup> och år. Årskostnaderna ligger under median i statistik över kostnader för periodiskt underhåll.

Erfarenhetsmässigt kan sägas att snittkostnad för liknande bostadsrättsföreningar, efter den inledande 30-årsperioden, i den aktuella regionen är ca 150 kr/ m<sup>2</sup> och år inklusive moms. Kostnaden är alltså låg under den första perioden och kommer successivt att öka.

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.

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

Dan Andersson

## Hela fastigheten 2019

T4.7		Antal	á-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
● 57 Ventilation	OVK-besiktning FTX-system, lägenheter	32 lgh	600 kr	19 200 kr
<b>Budgeterad kostnad för år 2019</b>				<b>19 200kr</b>

## Hela fastigheten 2020

### T2.24 Entré, portar Antal    á-pris    Budgeterad kostnad (exkl. moms)

● 25 Dörrar/Portar, Utvändigt	Entréport, renovering/lackning	3 st	3 000 kr	9 000 kr
-------------------------------	--------------------------------	------	----------	----------

### T4.6 Antal    á-pris    Budgeterad kostnad (exkl. moms)

●	Energideklaration	1 st	15 000 kr	15 000 kr
---	-------------------	------	-----------	-----------

**Budgeterad kostnad för år 2020**

**24 000kr**

## Hela fastigheten 2022

**T4.7** **Antal** **å-pris** **Budgeterad kostnad (exkl. moms)**

● <b>57 Ventilation</b>	OVK-besiktning FTX-system, lägenheter	32 lgh	600 kr	19 200 kr
-------------------------	---------------------------------------	--------	--------	-----------

**Budgeterad kostnad för år 2022**

**19 200kr**

**MARKNADSKONTOR**  
STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
VÄSTERÅS 021-38 25 00  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 80

**KUNDTJÄNST**  
KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG-FREDAG  
KL 07.00-21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**  
STOCKHOLM 08-501 150 00  
**WWW.SBC.SE**