

	Objekt Brf Pennfatet	Dokumentnamn Underhållsplan		Sidan 1 av 12
	Adress 1 Bäckvägen 57 - 67			Utförd av Allan Hörning
	Adress 2	Datum 2014-09-12	Bilaga	Telefonnummer 08-726 93 10

AB Botkyrka energikonsult, Vidjävägen 15, 123 52 Farsta. Tel. 08-726 93 10

Brf Pennfatet



Underhållsplan 2014 - 2029

INNEHÅLL:

1	OBJEKT	3
2	SYFTE OCH OMFATTNING	3
3	UNDERLAG	3
4	TIDIGARE RENOVERINGAR	4
5	KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING	4
6	SAMMANFATTNING AV UNDERHÅLLSBEHOV OCH AVSÄTTNING	5
6.1	YTTERTAK, SKORSTENAR.....	5
6.2	FASADER	5
6.3	FÖNSTER	5
6.4	TRAPPHUS, PORTAR, DÖRRAR	6
	Trapphus:	6
	Portar, dörrar:	6
6.5	TVÄTTSTUGA.....	6
6.6	MARKYTOR.....	6
6.7	VENTILATION.....	7
6.8	VATTEN OCH AVLOPP	7
6.9	VÄRMEANLÄGGNING.....	7
6.10	ELANLÄGGNING	7
6.11	BADRUM.....	7
6.12	GAS.....	8
7	ENERGIDEKLARATION	8
8	TABELLER;	11
8.1	Investeringskostnad och årlig avsättning (Tkr).....	12

1 Objekt

BRF Pennfatet Bäckvägen 57-67
126 47 Hägersten

Föreningen består av 3 st fastigheter med sammanlagt 39 lägenheter, fördelade på:

	Antal lägenheter
Bäckvägen 57-59	13
Bäckvägen 61-63	13
Bäckvägen 65-67	13

Föreningens lägenhetsyta är 1920 m², och tomtytan är 3145m². Byggnadsåret är 1945.

2 Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för Brf Pennfatet. Genom att årligen avsätta pengar för dessa åtgärder skapas förutsättningar för att kunna genomföra renoveringar utan att behöva höja månadsavgifterna.

Aktuell underhållsperiod är de kommande 15 åren.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om byggnadernas yttre delar, (yttertak, utvändiga fasader inkl. fönster och markplanering) och allmänna utrymmen (vindar, trapphus, tvättstugor, källare. Dessutom bedöms ventilations-, rör- och elanläggningarna.

Endast underhållsåtgärder som erfordras för att bibehålla byggnadernas standard och beständighet har noterats. Energisparåtgärder eller ev. andra standardhöjande åtgärder förutsätts genomföras i samband med behov av underhållsåtgärder. (se även avsnitt 7)

3 Underlag

En statusbesiktning av fastigheten och dess installationer har utförts med syfte att bedöma skick och livslängder.

Bedömning av behov av underhåll har utgått från utlåtande av expertis/hantverkare, men även utifrån nyckeltal i *REPABs Fakta Underhållskostnader*.

De i tabell 1 redovisade investeringskostnaderna måste ses som riktvärden inklusive moms, då det är svårt att exakt bedöma vad kostnaderna blir då arbetena skall utföras.

Kalkylosäkerheten är normalt större för underhållsarbeten än för nybyggnadsarbeten.

Konjunkturläget kan också påverka kostnaderna avsevärt både positivt och negativt.

4 Tidigare renoveringar

Nedan anges större genomförda renoveringar.

1980	Tak
1993	Byte av fönsterbeklädnad
1996	Balkonger
2005	Byte av stamledningar för el och VVS (inkl.ventiler)
2009	Säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter
2010	Trapphus och fasader
2012	Pumpar i värmesystemet
2013	Injustering värmesystem

5 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Yttertak	Tegel Underlagspapp Råspont
Ytterväggar	Puts
Stomme/Bjälklag	Bärande stomme av betong Bjälklag av stål Isolering
Balkonger	Betong Räckan av smide
Fönster	Furu med utvändig aluminiumprofil
Invändiga trapphus	Golv: Cementmosaik/Betong Väggar: Målad puts
Tvättstuga	Golv: Betong Väggar: En helkaklad och resterande målade
Ventilation	Självdreg

6 Sammanfattning av underhållsbehov och avsättning

6.1 YTTERTAK, SKORSTENAR

Underhåll av tak skedde 1980. Underhållsåtgärder bedöms behövas var 10:e år.

Livslängd för tegeltak ca 50 år.

Omfogning av skorstenar bedöms behövas var 15 år.

Avsättning byte pannor inkl.papp/läkt: 360 000 kr år 2030

Avsättning för Justering pannor, byte 0,5 st/m² 30 000 kr år 2020

Avsättning för fogning av skorstenar: 50 000 kr år 2015

6.2 FASADER

Fasaden helrenoverades 2010.

Livslängden för en putsfasad är ca 25 år,
men det kan behövas underhållsarbeten däremellan (lagning, målning).

Avsättning fasad: 480 000kr

6.3 FÖNSTER

Furufönstren med utvändig aluminiumprofil

Är i gott skick och bedöms inte behöva bytas inom ca.19 år. Livslängd för fönster är ca 40 år vid normalt slitage.

Avsättning byte av fönster trä/aluminium: 1 650 000 kr

6.4 TRAPPHUS, PORTAR, DÖRRAR

Trapphus:

Entrétrapporna bedöms ha ett underhållsbehov ca var 10:e år.
Avsättning underhåll entré trappor 5000 kr.

Avsättning renovering ytskikt 120 000 kr, intervall ca.12 år
Avsättning översyn källardörrar: 12000 kr, intervall 15 år

Portar, dörrar:

Entréportarna

av ek (totalt 8st) byttes ut ca. 2009 och beräknas hålla i ca 50 år,
årligt underhåll med benårolja sker t.ex. på städdagarna.

6.5 TVÄTTSTUGA

Tvättstugan har en kaklad vägg, resterande är målade och betonggolv.
Tvättutrustningen består av 2st tvättmaskiner, 1st centrifug samt 1st torktumlare.

Maskiner byts normalt ut successivt. Då dessa räknas som inventarier. De finns dock med i Underhållsplanen som en uppskattad kostnad, men utan utfallsår. Deras tekniska livslängd är 16år.

6.6 MARKYTOR

Markytorna består av gräsmattor, grusytor samt naturtomt och är ej i behov av några större investeringar. Avsättning för inköp av växter etc. till gårdarna görs varje år i budgeten.

En kostnad för underhåll på 5000 kr/år finns dock uppsatt i Underhållsplanen.

6.7 VENTILATION

Samtliga hus har självdrag.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) är oklart när den har utförts. Därför är den uppsatt att utföras 2014. Eventuella åtgärder i lägenheterna bekostas av respektive lägenhetsinnehavare, såvida det inte har med kanaler att göra.

OVK skall ske var 6:e år för självdragssystem.

Avsättning OVK: 10 000 kr var 6:e år.

Avsättning rengöring av kanaler: 12 000 kr var 15:e år

6.8 VATTEN OCH AVLOPP

Enligt uppgift byttes stamledningar 2005 och är i gott skick.. Livslängden

bedöms till 50 år.

Avsättning byte stammar avlopp + vattenstammar: 2 300 000 kr år 2055.

6.9 Värmeanläggning

Föreningen har 1 st undercentral i varje fastighet, totalt 3 st. Bestående av en markvärmepump Nibe (2003), Oljepanna Parca (1974) med oljebrännare Bentone (1993), Acktank Strömsnäspannan (1993), Varmvattenberedare Focus (2003) samt 6m³ oljetank (1955) i vardera undercentral.

Styrning av utgående värmestam görs genom värmepumpens integrerade styrning. Cirkulationspump byttes 2012. Bedömning av funktion och optimerad energiprestanda har ej gjorts.

Bedömning av livslängder är satta till:

Värmepump 25 år.

Oljepanna 40 år.

Akkumulatortank 25 år.

Varmvattenberedare 18 år.

Oljecistern 50 år.

Avsättning för utbyte av värmepump/UC: 86 000 kr kr år 2028.

Avsättning för byte oljepanna/UC : 70 000 kr år 2015

Avsättning för byte av Acktank/UC: 60 000 kr år 2018

Avsättning för byte av varmvattenberedare/UC: 13 000 kr år 2021

Avsättning för byte av Oljecistern/UC: 55 000 kr år 2005*

*Då oljepannan enbart fungerar som spetsvärme kan den tekniska livslängden för panna och cistern utökas men skicket bör kontrolleras.

6.10 ELANLÄGGNING

Ledningssystem och servicecentraler är enligt uppgift bytta 2005 och i gott skick.

Beräknad livslängd för ledningssystem är 60 år.

Beräknad livslängd för centraler är 40 år.

Beräknad livslängd för belysningsarmaturer är 30 år.

Kostnad per central ca 8 000 kr år 2045

Avsättning byte matarledningar och centraler: 390 000 kr år 2065.

Avsättning byte belysningsarmaturer: 100 000 kr år 2035.

6.11 BADRUM

Badrum i lägenheter har ej besiktats.

6.12 GAS

7 Energideklaration

Har utförts 2008 och besiktningsintervallen är 10år.

Stockholm 2014-09-12

Allan Hörning
AB Botkyrka Energikonsult

8 Tabeller;

- Underhålls- investeringskostnaderna (Tkr) är markerade det år de beräknas utföras (blå ruta).
- Uppdatering / priskorrigerig sker årligen med KPI.
- Prisläge inklusive moms är år 2014.

