

# Brf Gårda Terrass

## Underhålls och Investeringsplan 2018-2047 (30 år)

## Revideringsförteckning

Rev. 1	2012-02-25	Upprättad	Ulf Johansson
Rev 2	2015-01-01	Hela planen uppdaterad	Ulf Johansson
Rev 3	2016-04-07	Uppdaterad map beslut om byte av fasad	Ulf Johansson
Rev 4	2017-10-15	Årlig uppdatering. Ny matris bilaga 1	Ulf Parkell

# Innehållsförteckning

1	Beskrivning av fastigheten.....	4
2	Syfte och omfattning.....	4
3	Underhåll .....	5
4	Byggnadsbeskrivning / Investerings- underhållsbehov.....	6
4.1	Mark.....	6
4.2	Yttertak .....	7
4.3	Fasad.....	8
4.4	Hissar .....	9
4.5	Luftbehandlingssystem .....	9
4.6	VVS .....	10
4.7	Installationer .....	11
4.8	Belysning .....	12
4.9	Invändigt .....	12
5	Sammanställning investeringsplan 2018-2047.....	13

## 1 Beskrivning av fastigheten

Bostadsrättsföreningen Gårda Terrass, Göteborgs kommun, organisationsnummer 716449-4630 äger fastighet Gårda 20:9 i Göteborgs kommun

Fastighetens adress är Vädursgatan 2a-c och 4a-e 412 50 Göteborg.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus i fem respektive sex våningar med totalt 87 bostadslägenheter. Den totala boytan är ca 8 465 m<sup>2</sup>.

Byggnaderna är uppförda 2007.

Gemensamma utrymmen utgörs av 8 stycken trapphus, övernattninglägenhet, garage och förrådsutrymmen samt el-rum, fläktrum och rum för värmecentral.

Garaget har 67 bilplatser samt 4 MC-platser.

Tomtens areal är 3401,4 m<sup>2</sup>

## 2 Syfte och omfattning

Underhålls och investeringsplanen utgör underlag för vilka renoveringar och investeringar som kan bli aktuella för Brf. Gårda Terrass. Genom att årligen avsätta pengar för dessa åtgärder skapar vi förutsättningar för att kunna genomföra renoveringar utan att behöva höja månadsavgifterna

Planen för det yttre och periodiska underhållet är ryggraden i fastighetens långsiktiga ekonomiska planering.

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.

Aktuell underhållsperiod är de kommande 30 åren, men vissa renoveringsbehov längre fram i tiden finns upptagna i åtgärdslistan.

Syftet med underhållsplanen är att föreningen skall

- vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- kunna jämna 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.

### 3 Underhåll

Nedanstående underhålls utföras regelbundet 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 investering/reinvestering

<u>Åtgärd</u>	<u>intervall / entreprenör</u>
Tillsyn/översyn av fläktar FF11-FF16 samt FF17 samt värme och vattenanläggning	LH-Vent
Tillsyn/översyn av avloppspump	FLYKT
Tillsyn/översyn hissar	KONE/Inspecta
Tillsyn/översyn garageport	Assa Ably
Tillsyn/översyn sopsug	ENVAC
Tillsyn/översyn EI och fjärrvärme	Göteborgs Energi
Kontroll av yttertak	2 ggr / år
Kontroll belysning	4 ggr / år
Kontroll av nödbelysning	1 ggr / år
Tillsyn av tekniska utrymmen, vvs samt sopsug	1 ggr / mån
Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och stuprör	1 ggr / år
Rensning och tömning av dagvattenbrunnar	2 år
Obligatorisk ventilationskontroll OVK (20 000 kr)	6 år (2015, 2021, osv)
Rensning av avloppsledningar (25 000 kr)	3 år (2016, 2019, osv)

## 4 Byggnadsbeskrivning / Investerings- underhållsbehov

Samtliga nedanstående åtgärder finns samlade i en matris på bilaga 1 där såväl åtgärd, intervall samt uppskattad kostnad anges. I matris framgår uppskattad kostnad per år de kommande 30 åren samt underhållsfondens saldo och årliga avsättning. I matris kommer även utfall på verklig kostnad att anges för att därigenom kontinuerligt förfina kostnadsuppskattningarna.

### 4.1 Mark

Gården ovanpå garaget är en blandning av uteplatser, gångar och planteringar.

Den totala gårdsytan är ca 1000 m<sup>2</sup> Ytan uppskattas till 25% asfaltsgångar, 25% grusytor, 25% gräsytor och 25% uteplattser.

#### Underhållsbehov

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
Förnyelse utemiljö	Byte cykelpollare, Byte tätskikt terrasser, omläggning asfalt små ytor, byte dagvattenbrunnar, byte drän. ledning samt byte gräsyta 30 års intervall	640 000 kr
Utemiljö totalrenovering	Totalrenovering byte jord och tätskikt. 50 års intervall	2 000 000 kr

## 4.2 Yttertak

Upp stolpat trätak med papptäckning

Takytan är ca 1600 m<sup>2</sup>, längden vindskivor är ca 360 m, hängrännor ca 500 m och ca 200 m stuprör

På taket finns 17 ventilationshuvor och takluckor. Ytan på de plåtinklädda trapphus huvarna är ca 240 m<sup>2</sup>

### Underhållsbehov

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
Takpapp	Omläggning livslängden för papptak är ungefär 25-30 år, därefter kommer den att behövas bytas ut. Byte av trappstegar 3 st 25 års intervall	710 000 kr
Plåtarbeten	Byte av hängrännor, stuprör, ventilationshuvor, vindskivor och plåtinklädda trapphus. 40 års intervall	1 350 000 kr

### 4.3 Fasad

Fasaden är en blandning av fasadtegel och puts.

Fasaderna mot norr och öster samt gavel mot söder 3 respektive 4 våningar upp är beklädda med fasadtegel övriga väggar med puts

Ytan tegelfasad då fönster och dörrar exkluderats är ca 2150 kvm motsvarande yta för puts är ca 3300 kvm

I denna underhållsplan har bara fönster och dörrar som sitter i ytterväggar beaktats. Det finns såväl sidohängda som fasta fönster. Fönster och dörrar är aluminiumklädda på utsidan

#### Underhållsbehov

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
Målning	Målning balkonger, putsfasad och sockel samt byte tätlistor runt fönster och dörrar 15 års intervall	1 850 000 kr Byte av putsfasad genomfört 2017 av JM som garanti åtgärd
Byte putsfasad och fönster	Byte av fönster, balkongräcken samt lagning betongfasad och omputsning 50 års intervall	Byte putsfasad genomfört 2017 av JM som en garanti åtgärda
Byte tegelfasad	Byte av tegelfasad 80 års intervall	5 000 000 kr



#### 4.4 Hissar

I fastigheten finns 8 stycken trapphus med en hiss i varje. Hissarna är av fabrikat KONE.

##### Underhållsbehov

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
Hissmaskineri	Byte av hissmaskineri, tryckknappar, styrsystem samt inredning  Intervall 30 år	2 200 000 kr
Hisskorg	Komplett byte av hisskorgar  Intervall 60 år	6 100 000 kr

#### 4.5 Luftbehandlingssystem

Systemet är mekanisk frånluft utan återvinning. Frånluft tas från WC, bad, klädskåp och kök i varje lägenhet. Frånluft tas även från förråd, el-rum och övriga lokaler och allmänna utrymmen.

Hisschakt och trapphus ventileras dock endast via självdrag.

Tilluft tas in i lägenheterna i huvudsak via tilluftsdon bakom radiatorerna

Köksfläkt leds separat från varje lägenhet upp över tak

Frånluften från lägenheterna sker med 4 fläktar (FF11, FF13, FF15 och FF16). Frånluften används som tilluft i garaget. Från garaget sug luften ut via 2 fläktar (FF12 och FF14). Samtliga frånluftsfläktar är placerade i källarplan.

En separat frånluftsfläkt för soprummet är placerad på taket 4a (FF17)

##### Underhållsbehov

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
Ventilationskanaler	Rensning ventilationskanaler  15 års intervall	160 000 kr
Fläktar, motorer o spjäll	Utbyte fläktar och styrsystem  Intervall 25 år	6+1 fläktar  740 000 kr

## 4.6 VVS

### Kallvatteninstallation

Kallvatten distribueras från kommunens ledningsnät till fastighetens vattenmätare som är placerad i apparatrummet. Från vattenmätaren leds kallvatten vidare till samtliga tappställen

### Varmvatteninstallation

Kallvatten leds till värmeväxlare i apparatrummet. Värmaren värmer upp kallvatten till varmvatten. Till värmeväxlaren är kommunens fjärrvärmenät kopplat

Framledningsgivaren håller rätt utgående temperatur på varmvatten via reglercentral och styrventiler. En varmvattencirkulationspump cirkulerar varmvatten nära tappställe för att minimera väntetid pga. stillastående vatten i ledningarna.

### Avloppssystem

Spillvatten från våtutrymmen och golvbrunnar är anslutna till kommunens avloppsledningar. I huvudsak som självfallsledningar

Avloppssystem för gästlägenhet och lgh. 111 rinner till avloppstank under cykelrum, varifrån det pumpas upp till avloppsledning i taket av garaget. Pumputrustningen består av en stycken dränkbar pump, nivågivare och automatiskåp samt ventil och ledning

### Värmesystem

Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmenät, som kommer in i apparatrummet och ansluter till ENERGIVERKETS värmeväxlare.

Reglerventiler till värme och varmvatten och värmeväxlare ägs av Gbg energi

Varmvatten till radiatorerna produceras i värmeväxlaren. Cirkulation i radiatorkretsen sker med cirkulationspump.

### **Underhållsbehov**

<b>Komponenter</b>	<b>Åtgärd / Intervall</b>	<b>Anmärkning</b>
Pumpar	Byte värme cirk. pump, varmvatten cirk. Pump., avloppspump och dränkbar golv pump Intervall 15 år	95 000 kr
Vatten och avloppsledningar	Byte av vatten och avloppsledningar samt expansionstank, ventiler, etc. Intervall 50 år	3 100 000 kr

## 4.7 Installationer

### Elinstallationer

Elinstallationer är utförda inom 87 lägenheter, 1 st lokal samt garage och förrådsutrymmen.

Inkommande el i el-rum 121 till 1 st huvudcentral som matar undercentraler och mätarblock.

Belysning i garaget styrs av akustisk detektor, belysning i trapphus styrs via tryckknapp och belysningsautomatik via tidkanal i DUC.

### Sopsugs utrustning

Vakuumptransport systemet är avsett för att hantera restavfall och kompost. Lagringstankar är kopplade via ett rörsystem till ett gemensamt hämtningsställe för sugfordon  
Beskrivning

### Garageport

Är av fabrikat Crawford

### Porttelefonin

Är av typ Bewator

### **Underhållsbehov**

<b>Komponenter</b>	<b>Åtgärd / Intervall</b>	<b>Anmärkning</b>
Elinstallationer allmänt	Utbytes intervall 60 år	Inga investeringar inom el-anläggningar tas med i denna plan.
Porttelefoni	Byte centralenhet Bewator samt porttelefoner 15 år intervall	90 000 kr
Garageport	Byte av garageport samt styrning 12 års intervall	50 000 kr

#### 4.8 Belysning

Belysning omfattar all gemensam belysning, såväl i trapphus, garage som på gården. Underhållet omfattar byte av armaturer och strömbrytare.

##### Underhållsbehov

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
Övrig belysning	Byte av armaturer markspotlight, pollarbelysning, armaturer trapphus och garage samt tryckknappar Intervall 25 år	1 000 000 kr

#### 4.9 Invändigt

Till invändigt räkas garage, gemensamma förråd och trapphus.

Garaget har en galyta på ca 1800 m<sup>2</sup> samt en vägg area på ca 600 m<sup>2</sup>. Det finns 35 ståldörrar på garageplan.

##### Underhållsbehov

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
Målning	Målning alla allmänna utrymmen, garage, förråd, etc Intervall 15 år	1 500 000 kr Planeras till 2018
Garagegolv	Beläggning av Plastbaserat massagolv Intervall 20 år	600 000 kr Planeras till 2018
Trapphus	Målning trapphus samt slipning av trappsteg Intervall 10 år	1 500 000 kr Planeras till 2018
Dörrar	Byte samtliga dörrar, ståldörrar, lägenhetsdörrar samt ytterdörrar även utbyte av låssystem Intervall 40 år	1 730 000 kr

# 5 Sammanställning investeringsplan 2018-2047

UH-plan för		Startår																																			
		2017	till	2047																																	
Område	Åtgärd	Intervall	Uppskattad kostnad [kkkr]	Verkligt utfall [kkkr]	Startår / Senast utfört	2017	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	<b>Förnyelse utemiljö</b> Byte tätskikt terrasser, omläggning asfalt små ytor, byte dagvattenbrunnar, byte drän. ledning samt byte gräsyta	30	640		2007																						640										
Mark	<b>Utemiljö, totalrenovering</b> Totalrenovering byte jord och tätskikt	50	2000		2007																																
Yttertak	<b>Omläggning takpapp</b> livslängden för papptak är ungefär 25-30 år, därefter kommer den att behövas bytas ut. Byte av trappstegar 3 st	25	710		2007																710																
Yttertak	<b>Plåtarbeten</b> Byte av hängrännor, stuprör, ventilations-huvar, vidskivor och plåtinklädda trapphus	40	1350		2007																															1350	
Fasad	<b>Målning</b> Målning balkonger, putsfasad och sockel samt byte tätlistor runt fönster och dörrar (utfört delvis av JM 2017)	15	1850		2032																1850																1850
Fasad	<b>Byte putsfasad och fönster</b> Byte av fönster, balkongräcken samt lagning betongfasad och omputsning (utfört delvis av JM 2017)	50	15000		2067																																
Fasad	<b>Åtgärder tegelfasad</b> Åtgärder på tegelfasad	80	5000		2007																																
Hissar	<b>Hissmaskineri</b> Byte av hissmaskineri, tryckknappar, styrsystem samt inredning	30	2200		2007																						2200										
Hissar	<b>Hisskorg</b> Komplett byte av hisskorgar	60	6100		2007																																
Luftbehandling	<b>Ventilationskanaler</b> Rensning ventilationskanaler	15	160		2007						160																160										
Luftbehandling	<b>Fläktar, motorer och spjäll</b> Utbyte fläktar (6+1 st) och styrsystem	25	740		2007																740																
VVS	<b>Pumpar</b> Byte värme cirk. pump, varmvatten cirk. Pump., avloppspump och dränkbar golvpump	15	95		2007						95																95										
VVS	<b>Vatten och avloppsledningar</b> Byte av vatten och avloppsledningar samt expansionstank, ventiler, etc	50	3100		2007																																
Installationer	<b>Porttelefoner</b> Byte centralenhet Bewator samt porttelefoner	15	90		2007						90																90										
Installationer	<b>Garageport</b> Byte av garageport samt styrning	12	50		2007			50																						50							
Belysning	<b>Övrig belysning</b> Byte av armaturer markspotlight, pollarbelysning, armaturer trapphus och garage samt tryckknappar	25	1000		2007																1000																
Invändigt	<b>Målning</b> Målning alla allmänna utrymmen, garage, förråd, etc	15	1500		2018		1500															1500															
Invändigt	<b>Garagegolv</b> Beläggning av Plastbaserat massagolv planeras till 2018	20	600		2018		600																				600										
Invändigt	<b>Trapphus</b> Målning trapphus samt slipning av trappsteg	10	1500		2018		1500										1500																				
Invändigt	<b>Dörrar</b> Byte samtliga dörrar, ståldörrar, lägenhetsdörrar samt ytterdörrar även utbyte av låssystem	40	1730		2007																																1730
<b>Ingående balans [kkkr]</b>		<b>2934</b>		<b>år 2017</b>		0	3600	50	0	0	345	0	0	0	0	0	1500	0	0	50	4300	1500	0	0	0	3185	2100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4930
<b>Avsättning till UH fond</b>						425	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	500	500	500	500	500	500
<b>Behållning UH fond</b>						3359	259	709	1209	1709	1864	2364	2864	3364	3864	4364	3364	3864	4364	4814	1314	614	1414	2214	3014	629	-671	129	929	1429	1929	2379	2879	3379	3879	-551	

