

Brf Gårda Terrass

Underhålls och Investeringsplan 2025-2054 (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
Rev 5	2018-11-29	Årlig uppdatering.	Ulf Parkell
Rev 6	2019-11-20	Årlig uppdatering	Ulf Parkell
Rev 7	2021-11-25	Årlig uppdatering	Ulf Parkell
Rev 8	2022-10-31	Årlig uppdatering, kostnader index justerade	Ulf Parkell
Rev 9	2023-11-30	Årlig uppdatering	Ulf Parkell
Rev 10	2024-10-30	Årlig uppdatering	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 2023-2052	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 m².

Byggnaderna är uppförda 2007.

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

Garaget har 67 bilplatser samt 4 MC-platser.

Tomtens areal är 3401,4 m²

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 underhåll utförs 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

Åtgärd intervall / entreprenör

Tillsyn/översyn av fläktar FF11-FF16 samt FF17 samt fjärrvärme och vattenanläggning	Göteborgs Energi
Tillsyn/översyn av avloppspump	Xylem Service
Tillsyn/översyn hissar	KONE/Inspecta
Tillsyn/översyn garageport	Assa Ably
Tillsyn/översyn sopsug	ENVAC
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 ggr / år

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 m² Ytan uppskattas till 25% asfaltsgångar, 25% grusytor, 25% gräsytor och 25% uteplattser.

Underhållsbehov

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
Förnyelse utemiljö	Byte tätskikt terrasser, omläggning asfalt små ytor, byte dagvattenbrunnar, byte drän. ledning samt byte gräsyta. 25 års intervall	860 000 kr
Utemiljö totalrenovering	Totalrenovering byte jord och tätskikt. 50 års intervall	3 000 000 kr

4.2 Yttertak

Upp stolpat trätak med papptäckning

Takytan är ca 1600 m², 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 m²

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	800 000 kr
Plåtarbeten	Byte av hängrännor, stuprör, ventilationshuvor, vindskivor och plåtinklädda trapphus. 40 års intervall	1 500 000 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 betongfasad (sockel) samt byte tätlistor runt fönster och dörrar 15 års intervall	2 100 000 kr Byte av putsfasad och målning sockel genomfört 2017 av JM som garanti åtgärd
Byte putsfasad och fönster	Byte av fönster, balkongräcken samt lagning betongfasad (sockel) och omputsning 50 års intervall	16 000 000 kr Byte putsfasad genomfört 2017 av JM som en garanti åtgärda
Byte tegelfasad	Byte av tegelfasad 80 års intervall	5 500 000 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	2 900 000 kr
Hisskorg	Komplett byte av hisskorgar Intervall 60 år	7 000 000 kr

4.5 Luftbehandlingssystem

Systemet är mekanisk frånluft utan återvinning. Frånluft tas från WC, bad, klädkammare 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	OVK Obligatorisk Ventilationskontroll samt rensning ventilationskanaler 6 års intervall	100 000 kr OVK skulle genomförts 2021 men pga Covid- 19 beslutades att flytta kontrollen Utförd 2023
Fläktar, motorer o spjäll	Utbyte fläktar och styrsystem Intervall 25 år	6+1 fläktar 850 000 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 automatikskåp 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

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
Pumpar	Byte värme cirk. pump, varmvatten cirk. Pump., avloppspump och dränkbar golv pump Utbyte sker endast som felavhjälpning	80 000 kr Cirkulationspump bruksvatten utbytt 2021.
Vatten och avloppsledningar	Byte av vatten och avloppsledningar samt expansionstank, ventiler, etc. Intervall 50 år	3 600 000 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

Vakuumtransport 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 Assa Abloy

Porttelefonin

Är av typ Dinbox

Underhållsbehov

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
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	470 000 kr Byte genomfört 2019
Garageport	Byte av garageport samt styrning 12 års intervall	85 000 kr Byte av garageport utfört 2018.
Sopsug	Byte av sopsug 30 års intervall	570 000 kr Omfattande renovering 2024

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 20 år	700 000 kr Byte av trapphusbelysning och garage genomfört 2019. Byte till LED i pollare 2021 Byta kablage mellan pollare 2024

4.9 Invändigt

Till invändigt räkas garage, gemensamma förråd och trapphus.

Garaget har en golvyta på ca 1800 m² samt en vägg area på ca 600 m². Det finns 35 ståldörrar på garageplan.

Underhållsbehov

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
Målning	Målning alla allmänna utrymmen, garage, P-rutor förråd, etc. Intervall 20 år	450 000 kr Målning av garageväggar, cykelrum och slussar genomfört 2018. Kostnad ca 200 000 kr
Garagegolv	Underhåll av golvbeläggning	2022 genomfördes en större reparation. Epoxigolv i stort underhållsfritt.
Trapphus	Total målning trapphus samt slipning av trappsteg Intervall 20 år	1 000 000 kr
Dörrar	Byte samtliga dörrar, ståldörrar, lägenhetsdörrar samt ytterdörrar även utbyte av låssystem Intervall 40 år	2 000 000 kr

