

# Brf Gårda Terrass

## Underhålls och Investeringsplan 2015-2045 (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

## 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 2015-2045.....	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 har uppskattats.

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 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

<u>Åtgärd</u>	<u>intervall / entreprenör</u>
Tillsyn/översyn av fläktar FF11-FF16 samt FF17 samt värme och vattenanläggning	LH-Vent5
Tillsyn/översyn av avloppspump	FLYKT
Tillsyn/översyn hissar	KONE
Tillsyn/översyn garageport	CRAWFORD
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 år
Måla dammbindningsskikt på garagegolv (30 000 Kr)	4 år
Obligatorisk ventilationskontroll OVK (20 000 kr)	6 år
Rensning av avloppsledningar (25 000 kr)	5 år (2013, 2018, osv)

## 4 Byggnadsbeskrivning / Investerings- underhållsbehov

### 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
<i>Utemiljö totalreovering</i>	<i>Totalreovering byte jord och tätskikt. 50 års intervall</i>	<i>2 000 000 kr Ligger bortom denna plan</i>

## 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 huvorna 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
<i>Plåtarbeten</i>	<i>Byte av hängrännor, stuprör, ventilationshuvor, vindskivor och plåtinklädda trapphus. 40 års intervall</i>	<i>1 350 000 kr Ligger bortom denna plan</i>

### 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 Fasad genomförs 2017 se nedan. Denna aktivitet år 2032
<i>Byte putsfasad och fönster</i>	<i>Byte av fönster, balkongräcken samt lagning betongfasad och omputsning 50 års intervall</i>	<i>Utförs 2017 av JM som en "garanti åtgärda" Nästa gång bortom denna plan</i>
<i>Byte tegelfasad</i>	<i>Byte av tegelfasad 80 års intervall</i>	<i>5 000 000 kr Ligger bortom denna plan</i>



#### 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
<i>Hisskorg</i>	<i>Komplett byte av hisskorgar  Intervall 60 år</i>	<i>6 100 000 kr  Ligger bortom denna plan</i>

#### 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	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
<i>Vatten och avloppsledningar</i>	<i>Byte av vatten och avloppsledningar samt expansionstank, ventiler, etc.  Intervall 50 år</i>	<i>3 100 000 kr  Ligger bortom denna plan</i>

## 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 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 20 års intervall	35 000 kr

## 4.8 Belysning

xx.

### Underhållsbehov

Komponenter	Åtgärd / Intervall	Anmärkning
Övrig belysning	Byte av armaturer markspotlight, pollarbelysning, armaturer trapphus och garage samt tryckknappar Intervall 30 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 ståldörrar och P-plats linjer Intervall 10 år	80 000 kr
Garage	Målning väggar, tak Bör genomföras runt 2017 därefter 20 års intervall	1 500 000 kr
Trapphus	Målning trapphus samt slipning av trappsteg Intervall 20 år	1 500 000 kr

<i>Dörrar</i>	<i>Byte samtliga dörrar, ståldörrar, lägenhetsdörrar samt ytterdörrar även utbyte av låssystem Intervall 40 år</i>	<i>1 730 000 kr Ligger bortom denna plan</i>
---------------	--	--

