

Brf Polstjärnan i Sundbyberg

Underhållsplan 2016-2035



Innehållsförteckning

Underhållsplan, basuppgifter	3
Introduktion	4
Underhållsplanens uppbyggnad	4
Vad är en underhållsplan?	5
Uppdragets omfattning	6
Arbetsätt	6
Besiktningsutlåtande/detaljinventering	7
Övergripande fastighetsbeskrivning	7
Tidigare utförda mer omfattande åtgärder	7
Utlåtande	8
Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering	8
Källare med tvättstuga och styrelserum, m.m.	8
Fasader, fönster och balkonger	8
Entréer, trapphus och hissar	8
Värmeanläggning	8
Vatten/avloppssystem	9
Ventilation	9
El, elkraftssystem	9
Tak, takdetaljer, vind och terrass	9
Myndighetsbesiktningar	9
Slutkommentar	10

Appendix:

Årssammanställning och nyckeltal år 1-20

Kostnader år 1 per byggdel

Kostnader följande år

Årskostnader per byggdel år 1-20

Kalkyl och mängdberäkning (Detaljinventering)

Underhållsplan, basuppgifter

Avseende Brf

Polstjärnan i Sundbyberg

Adress	Råstensgatan 11. 172 70 Sundbyberg
Kund nr	7090
Org. Nr	769606-4745
Upprättad datum	2015-10-14

Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning	Kv. Berget 2
Byggnadsår	1945
Ombyggnadsår	1999
Byggnadstyp	Friliggande flerbostadshus
Antal huskroppar	1
Antal våningar	5 våningar med källare
Antal lägenheter	48
Antal lokaler	1
Garage	Nej
Tomtyta	1335
Lägenhetsyta	2191
Lokalyta	Uppgift saknas

Byggnadstekniska uppgifter

Yttertak	Betongpannor
Vind	Vindsförråd
Fasad	Tilläggsisolerad, tunnputs
Fönster	trä, 2-glas
Balkonger	24 stycken
Hiss	2 stycken
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Självdreg
Värmeåtervinning	Nej
Vattenledningar	Koppar
Avloppsledningar	Järn
Avfallshantering	På gatan

Upprättad av

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Daniel Aronsson
Projektledare Teknik
Tel. 08-775 72 11
daniel.aronsson@sbc.se

Introduktion

Underhållsplanens uppbyggnad

Basfakta/introduktion

Här finns grundläggande uppgifter rörande fastigheten; antal lgh, ytor, mm, byggnadstekniska uppgifter, samt en introduktion till begreppet underhållsplan och planens användning.

Besiktningens utlåtande

I löpande text beskrivs de för byggnaden/byggnaderna gällande delarna och de av besiktningsmannen identifierade underhållspunkterna med bedömningar om intervall och kostnad. Punkterna har inbördes ordnats i en logisk besiktningsordning.

Sammanställningar:

Årssammanställning och nyckeltal

I tabellen redovisas kostnader per byggdel det första året (kallat underhållsprogram), därefter totalkostnader övriga år. Totalkostnad för perioden, årsgenomsnitt samt kostnad per kvadratmeter och år anges, **exklusive** samt **inklusive** för tillfället aktuell moms. Detta är enda platsen där en kostnad inkluderar moms.

Kostnader innevarande år per byggdel

Visar årliga totalsummor för planerade underhållsåtgärder per byggdel under år 1.

Kostnader kommande år

Visar årliga totalsummor för underhåll under hela resten av perioden.

Årskostnader per byggdel

Visar kostnader per byggdel och år för hela perioden samt årskostnader.

Kalkyl och mängdberäkning (detaljinventering)

Indata från besiktning/beräkning förs in i den tabell som genererar diagrammen i sammanställningen. Här är byggnadsdelar sorterade enligt branschkod för fastighetsförvaltning (Aff).

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.

Vad är en underhållsplan?

Underhållsplanen är en uppsamling av information om byggnadsdelarnas åtgärdsbehov över en viss vald tid, och kostnader för dessa. Underhållet i planen är av en återkommande och förutsägbar art med en period av mer än ett år.

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

SBC:s underhållsplan sträcker sig över en vald period, vanligen 10-30 år.

Syftet med underhållsplanen är att föreningen skall

- vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- kunna jämnna 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.

Vem har nytta av underhållsplanen?

- Styrelsen: arbetsredskap för den långsiktiga underhållsplaneringen
- Förvaltaren: kom ihåg-lista och prioriteringsredskap
- Ekonomen: analysmaterial för finansieringsstrategi
- Revisorn: avstämningsmaterial vid kontroll av föreningens status
- Kreditgivaren: underlag vid kreditbedömning
- Bostadsköparen: informationsmaterial om framtida kostnadsläge och åtgärder.

Att utföra underhållet

Det rekommenderas att föreningen gör en årlig genomgång av fastigheten, en statusbesiktning, som varje gång stämmer av de åtgärder som dels förekommer i planen och som dels har uppkommit i övrigt. Vid detta tillfälle omprioriterar man eventuellt planens prognos och skapar en skarp arbetsordning för året eller kommande år. Upphandlingar av större åtgärder görs helst väl i förväg, gärna ett år, ibland mer.

När man arbetat på detta sätt ett par eller fler år, kan planen ha påverkats så att det ekonomiska utfallet ändrats eller behöver justeras i planen. Man gör då en uppdatering av hela underhållsplanen så att den stämmer med de nya förhållandena.

Förfrågningsunderlaget vid stora såväl som små upphandlingar är viktigt. Detta dels för att kunna jämföra anbud och dels för att tidigt klargöra vad som skall gälla under entreprenaden. Överraskningar kan annars bli kostsamma. Avtalsarbetet och projektledningen är också viktiga delar där man ofta bör anlita professionell hjälp.

Beroende på åtgärden kan i ett tidigt skede ett förarbete och projektering vara aktuellt.

Uppdragets omfattning

SBC:s Tekniska avdelning har fått i uppdrag att för föreningens fastigheter upprätta en underhållsplan för byggnadernas yttre delar bl.a. omfattande yttertak, vindar, fasader inkl. fönster, mark, mm.

Dessutom bedöms ventilations- rör- och elanläggningar och den ekonomiska sammanställningen.

Observeras bör att endast periodiska underhållsåtgärder som behövs för att bibehålla byggnadernas standard, beständighet och utseende har noterats. Löpande och akut underhåll, eller energisparåtgärder och andra standardhöjande åtgärder, har inte tagits med i sammanställningen. Gränsdragningen mellan dessa och det periodiska underhållet är dock ibland glidande.

Arbetsbeskrivningar som i detalj anger material och tillvägagångssätt för åtgärder ingår inte i underhållsplanen, men kan göras av eller tillhandahållas av SBC.

Arbetssätt

En okulär platsbesiktning av fastigheten har gjorts. Representanter från föreningen har lämnat erforderliga upplysningar. Information kan även ha inhämtats från arkiv samt utomstående experter och branschrepresentanter.

Förebyggande underhåll

Följande åtgärder är ett urval över aktiviteter som i mån av förekomst bör utföras regelbundet/årligen 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 vanligen inte som planerat underhåll inom underhållsplanen.

Åtgärd	Rekommenderat intervall
Motionering av ventiler för värme- och tappvattensystem	1 år
Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn till fönster och dörrar	1 år
Kontroll av yttertak	1 år
Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och stuprör	1 år
Rensning och tömning av dagvattenbrunnar	2 år
Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar	5-7 år
Rengöring ventilationskanaler	7-10 år

Besiktningsutlåtande/detaljinventering

Detaljinventeringen redovisas per byggnad och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik.

Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnad och materialkostnad **exklusive moms**. Att moms utelämnas beror på att indata är kopplat till olika delar av planen och då moms kan förändras över tid försvårar det uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

Övergripande fastighetsbeskrivning

På fastigheten Kv. Berget 2 finns en huskropp. Huset har 5 våningar med källare och har 2 trapphus med hiss. På vind finns vindsförråd och utgång till takterrass. I källarplan finns gemensam tvättstuga, förråd, cykelrum och driftsutrymmen mm. Föreningen har 48 lägenheter och en lokal. Samtliga är bostadsrätter.

Huset renoverades 1999-2000 och i samband med det förvärvade föreningen fastigheten.

Taket täcks av betongpannor, fasaderna är putsade.

Värmeförsörjningen är fjärrvärme.

Ventilationen är ett självdragssystem.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

1977	Nya elstigare samt centraler
2000	Nya tak, puts, balkonger och VA stammar
2004	Nya hissar
2005	Ny Elservis
2011	Målning trapphus
2014	Målning fönster

Utlåtande

Grundläggning, dränering, markanläggning, sophantering

Huset har haft problem med vissa dagvattenledningar som löper under huset och som är igensatta, nu har man istället lett om dagvattnet direkt ut på marken. På baksidan är det en lång ledning som verkar vara provisoriskt lagd (upplagd med stenar el dyl.) Vissa delar verkar sakna fall. Vid anslutningen från stuprör har man med våld skarvat vilket lett till att stuprör lossnat från fasaden. Bör lagas och ordna en mer permanent lösning som klarar snö och vind.

Soprum ligger i fristående byggnad ute på gatan.

Källare med tvättstuga och styrelserum, m.m.

Tvättstugan har nyare maskiner och ytskikt av kakel och klinker. Dessa ytskikt har mycket lång livslängd, ingen åtgärd är med i planen. Vid tak och vägg syns fläckar efter smuts eller torkat mögel, målning av tak o väggdel ligger med 2016. Utrustningen i gemensam tvättstuga utsätts vanligtvis för hård förslitning, varför kontinuerliga maskinbyten ligger med i planen.

Styrelserummet är under renovering. Man har rivit ut det gamla golvet av trä som legat direkt mot betong.

Normalt tillåter man tämligen omfattande slitage i källarutrymmen, varför upprustningsintervallerna i planen blir något längre. I driftsutrymmen målas rum lämpligen när man gör byten av installationer.

Fasader, fönster och balkonger

Fasaden är tilläggsisolerad och putsad år 2000. Ett flertal skador finns på fasadens framsida. En renovering samt omfärgning av putsfasaden ligger med till 2024.

Huset har träfönster och senast målade 2014. Endast ett fåtal fönster har gått att syna, och på de som synats har färgen redan börjat spricka. Byte av fönster ligger med 2024.

Balkongerna är nya sedan 2000 och uppvisar idag inga skador. Åtgärd hamnar utanför perioden. Bevakas.

Entréer, trapphus och hissar

Trapphusen är väl omhändertagna, senast målade 2011. Nästa målning ligger med mot slutet av planen.

Hissarna är från 2004. Renovering av korgar ligger med i planen, i övrigt ingen åtgärd.

Värmeanläggning

Uppvärmningen är fjärrvärme och anläggningen är enligt uppgift från 2002, teknisk livslängd brukar anges till ca 25 år.

Ledningar och radiatorer har en mycket svårbedömd hållbarhet, teknisk livslängd brukar anges till 80 år, men beroende på om man ofta byter vatten i systemen (p.g.a. läckage, service eller dylikt), kan denna kortas avsevärt. Ventiler och termostater måste dock bytas mer regelbundet, då skräp och avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion.

Eftersom värmeledningarna är från husets byggår, ligger kostnaden med i planen, normalt byts äldre värmestammar förslagsvis ihop med VA-stammar. Bevakas

Vatten/avloppssystem

VA-stammar är från 2000. Inga åtgärder förutom stamspolning är med i plan.

Ventilation

Ventilationen är ett självdragssystem som skall besiktas vart 6:e år (OVK). Den senaste uppgiften är från 2009, varför OVK-kontroller planlagts löpande fr.o.m. 2016.

El, elkraftssystem

Föreningens elservis är ny 2005. Fastighetscentral och fastighetens ledningar är komplett utbytta enligt uppgift 1977. Inga ytterligare åtgärder bedöms nödvändiga inom plan.

Tak, takdetaljer, vind och terrass

I samband med renoveringen som gjordes 2000 lades taket på fastigheten om. Idag är det betongpannor med vissa delar av plåt över balkonger. Målningsunderhåll av plåten ligger med löpande i plan, och en omläggning av taket hamnar utanför underhållsperioden. Några pannor saknas/ligger fel och behöver åtgärdas.

Takterrassen är täckt med klinker på ett antal ställen förekommer sprickor och lagningar av klinker. När terrassen senast renoverades saknas uppgift på. För att undvika vattenskador ligger renovering av terrassen med till 2016, innan man går vidare bör man göra en statusutredning. Belysning och kablar är gamla och bör ersättas.

Myndighetsbesiktningar

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs med 6-årsintervall

Energideklaration: Giltig i 10 år.

Systematiskt brandskyddsarbete: löpande, årligen.

Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning och nyckeltal framgår det att föreningen under periodens 20 år har kostnader på ca 410 000 kr i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 180 kr/m² och år.

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. Idag är dessa ca 2-3 %.

Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomförs 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

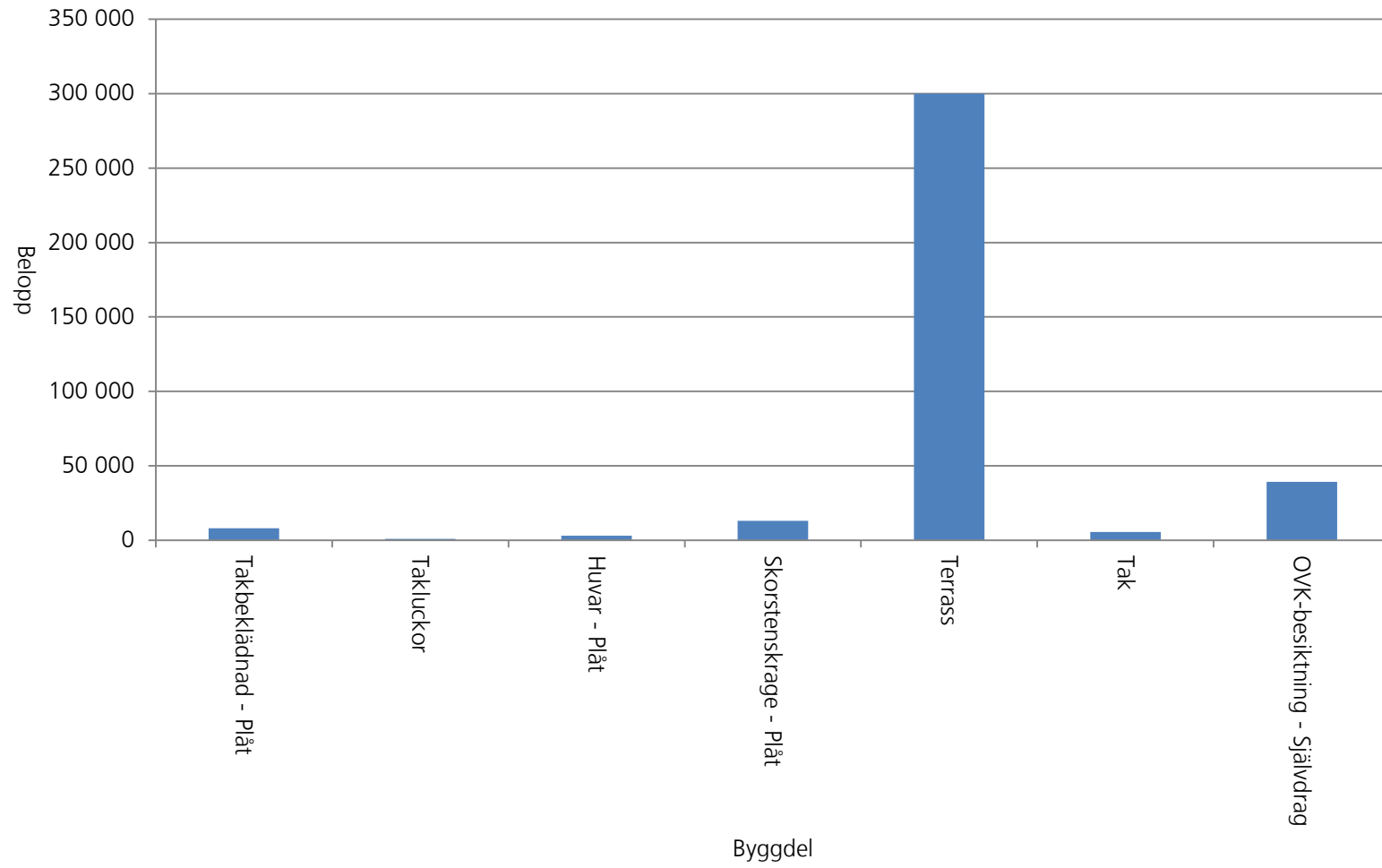
Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Daniel Aronsson

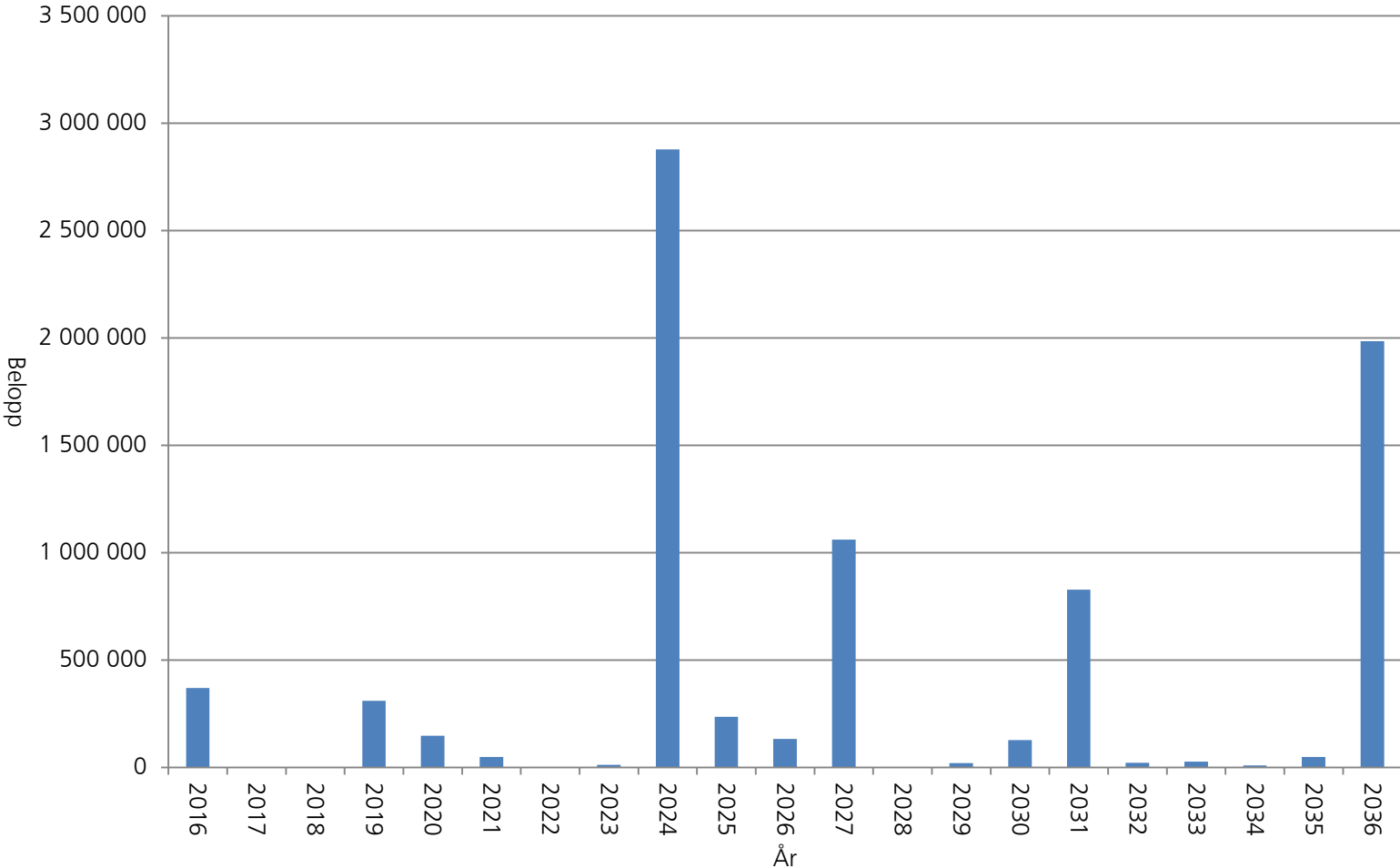
Appendix

Brf Polstjärnan i Sundbyberg		20 år
Årssammanställning och nyckeltal		
År	Byggsdel	Kostnad
UNDERHÅLLSPROGRAM ÅR 1		
2016	Takbeklädning - Plåt	8 000
2016	Takluckor	1 000
2016	Huvar - Plåt	3 000
2016	Skorstenskrage - Plåt	13 000
2016	Terrass	300 000
2016	Tak	5 500
2016	OVK-besiktning - Självdrag	39 200
UNDERHÅLLSPÅN		
2019		309 600
2020		147 000
2021		48 000
2023		12 000
2024		2 878 700
2025		235 000
2026		132 000
2027		1 060 300
2029		20 000
2030		127 200
2031		827 000
2032		21 000
2033		27 000
2034		8 800
2035		48 000
2036		1 985 000
Totalt för perioden		8 256 300
Genomsnitt per år under perioden		412 815
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år för perioden		180
Totalt för perioden inkl moms		10 320 375
Genomsnitt per år under perioden inkl moms		516 019
Underhållskostnad per m ² bo- och lokalyta och år inkl moms		225

Kostnader per byggdel år 1



Kostnader följande år



Årskostnader per byggdel

K	Byggdel	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	Yttertak, skärmtak od	25 000				65 000						25 000										
	Fasaddelar & detaljer					74 000				1 168 000												
	Balkonger	300 000										25 000										25 000
	Fönster & fönsterdörrar									1 571 500												
	Entréer, Dörrar & portar					8 000			12 000							88 000			12 000			
	Undercentral												38 300									
	El-rum																		15 000			
	El-central				10 500																	
	Soprum				8 800															8 800		
	Tvättstuga	5 500																				
	Torkrum				17 500																	
	Mangelrum				10 500																	
	Källargång				28 500																	
	Förråd 3 stycken				94 500																	
	Matkällare				23 300																	
	Skyddsrum 2 st				96 000																	
	Trapphus 11																413 500					
	Trapphus 13																413 500					
	Vatten & Avlopp (VA)					48 000							48 000								48 000	
	Värmesystem										205 000		950 000									1 960 000
	Diverse Teletekniska system										30 000											
	Hiss									100 000												
	Tvättstugsinstallationer											82 000	24 000					21 000				
	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar	39 200			20 000					39 200					20 000	39 200						
	Summa	369 700			309 600	147 000	48 000		12 000	2 878 700	235 000	132 000	1 060 300		20 000	127 200	827 000	21 000	27 000	8 800	48 000	1985000

Underhållsplan Brf Polstjärnan i Sundbyberg

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs-längd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
	T1	UTEMILJÖ											
	T1.2	Markbeläggningar											
	T1.21	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt											
	T1.213	Betongplattor	Omläggning/justering	30	m²	1 200	36 000	2015	30	2045			
	T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT											
	T2.1	Yttertak, skärmtak od											
		Takbeklädnad - Plåt	Omläggning all plåt	4	st	10 000	40 000		60	2040		Plåtar över balkonger	
		Takbeklädnad - Plåt	Målning plåt	4	st	2 000	8 000		10	2016		Plåtar över balkonger	
		Takbeklädnad - Plåt	Målning plåt	4	st	2 000	8 000		10	2026		Plåtar över balkonger	
		Takbeklädnad - Betongpannor	Omläggning	440	m²	900	396 000	2000	40	2040			
		Takluckor	Målning	1	st	1 000	1 000		10	2016			
		Takluckor	Målning	1	st	1 000	1 000		10	2026			
		Takluckor	Omtäckning	1	st	5 000	5 000		60	2040			
		Huvar - Plåt	Målning	3	st	1 000	3 000		10	2016			
		Huvar - Plåt	Målning	3	st	1 000	3 000		10	2026			
		Huvar - Plåt	Byte	3	st	5 000	15 000		40	2040			
		Skorsten - Tegel	Renov fogar	13	st	5 000	65 000		40	2020			
		Skorstenskrage - Plåt	Målning	13	st	1 000	13 000		10	2016			
		Skorstenskrage - Plåt	Målning	13	st	1 000	13 000		10	2026			
		Taksäkerhetsdetaljer											
		Taksäkerhet vid nytt tak	Byte	1	st	175 000	175 000		60	2040			
	T2.2	Fasader											
	T2.21	Fasaddelar & detaljer											
		Puts	Omputsning	1460	m²	1 200	1 752 000	2000	40	2040			
		Puts	Renov/omfärgning	1460	m²	800	1 168 000	2000	30	2024			
		Stenar runt entréer	Omfogning/renoveri	2	st	20 000	40 000	2014	40	2054			

Underhållsplan Brf Polstjärnan i Sundbyberg

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs-längd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Stuprör - Plåt	Byte	215	m	600	129 000		40	2040			
		Sockel	Målning	185	m²	400	74 000	2000	20	2020			
	T2.22	Balkonger											
		Helgjuten	Renovering	24	st	25 000	600 000	2000	40	2040			
		Helgjuten	Ny gjutning	24	st	50 000	1 200 000	2000	60	2060			
		Terrass	Renovering	1	st	300 000	300 000		40	2016		plåt byts	
		Terrasser plåt	Målning	1	st	25 000	25 000		10	2026			
		Terrasser plåt	Målning	1	st	25 000	25 000		10	2036			
	T2.23	Fönster & fönsterdörrar											
		Fönster	Byte	221	luft	5 500	1 215 500		60	2024			
		Fönster källare	Byte	12	st	4 000	48 000		60	2024			
		Lokalfönster stora - Trä	Byte	4	st	20 000	80 000		60	2024			
		Lokalfönster ovan för dörr- Trä	Byte	2	st	6 000	12 000		60	2024			
		Fönsterdörrar	Byte	24	st	9 000	216 000		60	2024			
	T2.24	Entréer, Dörrar & portar											
		Entréparti - Aluminium	Byte	2	st	40 000	80 000	2000	30	2030			
		Entrédörr lokal- Trä	Målning	2	st	4 000	8 000	2013	10	2020			
		Entrédörr lokal- Trä	Målning	2	st	4 000	8 000		10	2030			
		Dörr ute	Byte	3	st	8 000	24 000		40	2043			
		Dörr ute	Målning	3	st	4 000	12 000	2013	10	2023			
		Dörr ute	Målning	3	st	4 000	12 000		10	2033			
	T3	BYGGNAD INVÄNDIGT											
	T3.1	Driftutrymmen											
		Undercentral											
		Tak & vägg	Målning	51	m²	500	25 500		25	2027		Görs vid byte av undercentral	
		Golv	Målning	51	m²	250	12 800		25	2027		Görs vid byte av undercentral	
		El-rum											
		Tak & vägg	Målning	20	m²	500	10 000	2003	30	2033			

Underhållsplan Brf Polstjärnan i Sundbyberg

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	En- het	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livs- längd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Golv	Målning	20	m²	250	5 000	2003	30	2033			
		El-central											
		Tak & vägg	Målning	14	m²	500	7 000		30	2019			
		Golv	Målning	14	m²	250	3 500		30	2019			
		Soprum											
		Tak & vägg	Målning	8	m²	700	5 600		15	2019			
		Golv	Målning	8	m²	400	3 200		15	2019			
		Soprum											
		Tak & vägg	Målning	8	m²	700	5 600		15	2034		andra intervall	
		Golv	Målning	8	m²	400	3 200		15	2034		andra intervall	
		Hissmaskinrum 2st											
		Tak & vägg	Målning	8	m²	500	4 000		35	2039		Görs vid byte av hissar	
		Golv	Målning	8	m²	250	2 000		35	2039		Görs vid byte av hissar	
	T3.2	Gemensamma utrymmen											
		Tvättstuga											
		Tak	Målning	22	m²	250	5 500	2000	20	2016			
		Vägg - Kachel	Byte	46	m²	700	32 200	2000	40	2040			
		Golv - Klinker	Byte	22	m²	1 500	33 000	2000	40	2040			
		Torkrum											
		Tak & vägg	Målning	35	m²	500	17 500		20	2019			
		Golv - Klinker	Byte	35	m²	2 000	70 000		40	2040			
		Mangelrum											
		Tak & vägg	Målning	21	m²	500	10 500		20	2019			
		Golv - Klinker	Byte	21	m²	2 000	42 000		40	2040			
		Källargång											
		Tak & vägg	Målning	38	m²	500	19 000		30	2019			
		Golv	Målning	38	m²	250	9 500		30	2019			
		Förråd 3 stycken											
		Tak & vägg	Målning	126	m²	500	63 000		30	2019			
		Golv	Målning	126	m²	250	31 500		30	2019			

Underhållsplan Brf Polstjärnan i Sundbyberg

Detaljinventering per byggnad och byggdelen

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdelen	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
		Matkällare											
		Tak & vägg	Målning	31	m²	500	15 500		30	2019			
		Golv	Målning	31	m²	250	7 800		30	2019			
		Skyddsrum 2 st											
		Tak & vägg	Målning	128	m²	500	64 000		30	2019		inkl sluss	
		Golv - Målning	Målning	128	m²	250	32 000		30	2019		inkl sluss	
		Trapphus 11											
		Tak och väggar	Målning	4	plan	20 000	80 000	2011	20	2031			
		Trapphus golv - Sten	Renovering	4	st	8 000	32 000		40	2031			
		Entréplan golv - Sten	Renovering	27	m²	500	13 500		40	2031			
		Lägenhetsdörr	Byte	24	st	12 000	288 000		60	2031			
		Trapphus 13											
		Tak och väggar	Målning	4	plan	20 000	80 000	2011	20	2031			
		Trapphus golv - Sten	Renovering	4	st	8 000	32 000		40	2031			
		Entréplan golv - Sten	Renovering	27	m²	500	13 500		40	2031			
		Lägenhetsdörr	Byte	24	st	12 000	288 000		60	2031			
	T4	VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIESYSTEM											
	T4.1	VA-, Värme, fjärrkylnät											
		Vatten & Avlopp (VA)											
		VA - Bad & kök	Stamspolning	48	lgh	1 000	48 000		7	2021			
		VA - Bad & kök	Stamspolning	48	lgh	1 000	48 000		7	2027			
		VA - Bad & kök	Stamspolning	48	lgh	1 000	48 000		7	2035		tredje intervall, osv	
		VA - Bad & kök	Byte	48	lgh	160 000	7 680 000	2000	50	2050			
		Tätskikt &/ ytskikt i bad	Nytt kakel etc	48	lgh			2000	25	2025		kostnad ligger på medlem	
		Tätskikt &/ ytskikt i bad	Nytt kakel etc	48	lgh				25	2025		kostnad medlem/kommer tillsammans med stambyte	
	T4.6	Värmesystem											
		Fjärrvärmecentral	Byte	1	st	200 000	200 000	2002	25	2027			
		Expansionskärl	Byte	1	st	750 000	750 000		30	2027			

Samtliga kostnader är exkl moms

[illegible]

Underhållsplan Brf Polstjärnan i Sundbyberg

Detaljinventering per byggnad och byggdel

Samtliga kostnader är exkl moms

Konto	Pos	Byggdel	Åtgärd	Mängd	Enhet	Å-Pris (Kronor)	Kostnad (Kronor)	Åtgärdat senast	Norm. livslängd	Förslag åtgärdsår	Ändring åtgärdsår	Anmärkning	Status vid bes
	T7.2	Hiss											
		Hiss - Helhet	Ombyggnad/ Renovering	2	st	450 000	900 000	2004	35	2039			
		Hiss - korg	Renovering	2	st	50 000	100 000	2004	20	2024			
	T7.82	Tvättstugsinstallationer											
		Tvättmaskin	Byte	2	st	31 000	62 000	2014	12	2026		Electrolux	
		Torktumlare	Byte	1	st	20 000	20 000	2014	12	2026		Miele	
		Torkskåp - Större	Byte	1	st	24 000	24 000	2015	12	2027		AntiFukt	
		Kallmangel	Byte	1	st	14 000	14 000	2002	30	2032			
		Luddlåda	Byte	1	st	5 000	5 000		30	2032			
		Vikbänk	Byte	1	st	2 000	2 000		30	2032			
	A7.4	Myndighetsbesiktningar / -anmälningar											
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	20 000	20 000	2009	10	2019			
	375	Energideklaration	Upprätta rapport	1	st	20 000	20 000		10	2029		andra intervall	
	376	OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	49	lgh	800	39 200	2009	6	2016			
	376	OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	49	lgh	800	39 200		6	2024			
	376	OVK-besiktning - Självdrag	Besiktning	49	lgh	800	39 200		6	2030		tredje intervall, osv	

SBC har arbetat inom bostadsrättsområdet sedan 1921. Idag sköter vi förvaltningen åt små och stora bostadsrättsföreningar över hela landet – med erfarna och kompetenta medarbetare inom ekonomi, teknik och juridik.

Lägg grunden till en förvaltning med önskat resultat!
Välkommen att kontakta närmaste SBC-kontor eller vår centrala Kundtjänst med öppettider måndag-fredag kl 07.00-21.00 på tel 0771-722 722.
Mycket information hittar du även på www.sbc.se



www.sbc.se

Stockholm tel vxl: 08-775 72 00 – **Göteborg** tel vxl: 031-745 46 00 – **Malmö** tel vxl: 040-622 67 70
Uppsala tel vxl: 018-65 64 70 – **Västerås** tel vxl: 021-38 25 00 – **Sundsvall** tel vxl: 060-600 80 00