

UNDERHÅLLSPLAN

Bostadsrättsförening
Lunden 28



1 Förutsättningar

2 Områdesbeskrivning

3 Underhållsplaner 10 år

4 Underhållsplaner 30 år

5 Planerade aktiviteter år 2024

6 Planerade aktiviteter år 2025

7 Planerade aktiviteter år 2026-2028

8 Rekommenderad avsättning

9 Besiktningsrapport

10 Övrigt/Mängdförteckning

Förutsättningar för Riksbyggens underhållsplan

En av styrelsens främsta uppgifter är att tillvarata föreningens långsiktiga ekonomiska intressen. Det innebär att styrelsen skall se till att fastigheten förvaltas på bästa sätt.

En underhållsplan beskriver de åtgärder som behövs för att vidmakthålla den ursprungliga standard, funktion och kvalitet som fastigheten har.

Med en underhållsplan får styrelsen en bra överblick vilket gör det lättare att agera långsiktigt och att förankra beslut och genomföra bättre och klokare upphandlingar.

Vad är en underhållsplan?

En underhållsplan är ett hjälpmedel för att man skall kunna planera sina underhållsåtgärder och i tid göra vad som erfordras för att vidmakthålla den standard och kvalitet som husen hade då de byggdes. Planen beskriver:

- vad som skall underhållas
- när det skall underhållas
- hur mycket det beräknas att kosta

Underhållsplanen omfattar åtgärder av periodisk art som är planerbara till kostnad och omfattning. Den täcker:

- markytor
- byggnadskropp utvändigt
- gemensamma utrymmen
- installationer

Lokal- och bostadslägenhetsunderhåll ingår normalt inte då det inre underhållet sköts av respektive lokalhyresgäst/bostadsrättshavare.

Observera även att planen endast innehåller åtgärder som beräknas ha ett intervall för utförande på minst ett år. Sådant som behöver skötas oftare än så (gräsklippning, rensning av hänggrännor etc.) är att anse som skötsel eller driftåtgärder.

Syftet med underhållsplanen är att:

- Att säkerställa att tillräckliga medel avsätts för framtida underhåll av föreningens fastigheter
- Att jämna ut kostnaderna över en lång period för nuvarande och kommande medlemmar
- Att systematiskt kunna följa upp och vid behov omprioritera åtgärder
- Att vara ett hjälpmedel för dokumentation och kontinuitet för framtida styrelser

Vem har nytta av underhållsplanen?

- Styrelsen Arbetsredskap för den långsiktiga planeringen
- Förvaltaren Prioriteringsstrategi för att kunna stödja styrelsen
- Ekonomen Analysmaterial för finansieringsstrategi
- Revisorn Avstämning för kontroll av föreningens status
- Lägenhetspekulanten Informationsmaterial om framtida underhållsåtgärder
- Kreditgivaren Underlag för kreditbedömning

Allmänna förutsättningar

Kostnaderna och underhållsaktiviteterna är baserade på data från Riksbyggens egna entreprenader och erfarenheter jämfört med på marknaden förekommande kostnads och nyckeltalsfakta och ses årligen över och revideras. Priserna ska avspegla ett genomsnitt i Sverige vid upphandling av underhållsentreprenader av normal omfattning, under normala omständigheter. Beskrivningarna är schabloniserade och i vissa fall sammanställda av delmängder som förutsättes underhållas vid samma tillfälle.

En faktor för att inkludera mervärdesskatt samt viss byggadministration och eventuella lokala prisvariationer är påslaget på grundkostnaderna. Aktuell faktor framgår av rapporterna. Priserna avser fullt färdigt arbete men är kalkylpriser och skall ses som en vägledning vid budgetering.

Grunden för vad som skall utföras och när har föregåtts av en inventering av fastighetens beståndsdelar, material och dess skick. Mängder så som ytor, antal, längder etc. har erhållits genom uppmätning på ritningar samt besök på plats.

För att underhållsplanen skall fylla sin uppgift som hjälpmedel vid planering och budgetering bör den uppdateras varje år.

Så tolkar du underhållsplanen

Uppdaterad 2024-04-23

Underhållsplanen utgörs av flera olika rapporter som presenterar underhållsaktiviteter med kostnader, tidpunkter och intervall. All data utgår ifrån rapporten ”Besiktningsrapport” som är en komplett sammanställning av de underhåll som finns med i planen. Övriga rapporter presenterar innehållet utifrån olika urval och tidsperspektiv.

Planen är strukturerad så att varje byggnad är uppdelad i olika byggnadsdelar som t.ex. fasader, tak, el, ventilation, vvs, invändiga utrymmen mm. – och till dessa är underhållsaktiviteter knutna. På taket skall man t.ex. byta takpannor och i ett cykelrum skall man exempelvis måla om väggar, golv och tak och byta belysningsarmaturer.

Besiktningsrapporten innehåller:

- **Aktiviteter:** En 8-siffrig kod som representerar underhållsaktiviteten. En beskrivande text som talar om vad som avses.
- **Mängd:** Mängden som aktiviteten avser t ex m, m², st. eller i kr.
- **Nästa år:** Anger när underhållet är planerat att utföras nästa gång.
- **Intervall:** Anger frekvens, dvs. hur ofta underhållet bör utföras.
- **Föregående år:** Senaste året som underhållet utfördes.
- **Kostnad:** Bedömd kostnad i kronor för att utföra underhållet.

Flik 1 – Förutsättningar

Beskriver allmänna förutsättningar för Riksbyggens underhållsplan samt vad planens olika rapporter betyder och innehåller (detta dokument).

Flik 2 – Områdesbeskrivning

Visar en förteckning över de byggnader och andra underhållsobjekt som planen upptar.

Flik 3 – Underhållsplan 10 år

Rapporterna beskriver kostnaderna för det planerade underhållet under de kommande 10 åren.

- Som helhet för hela objektet i form av ett kostnadsdiagram.
- Som aktiviteter uppsummerade/grupperade på en högre nivå för hela objektet.

Flik 4 – Underhållsplan 30 år

Rapporterna beskriver kostnaderna för det periodiska underhållet under de kommande 30 åren.

- Som helhet för hela objektet i form av ett kostnadsdiagram.
- Som aktiviteter uppsummerade/grupperade på en högre nivå för hela objektet.

Flik 5 – Planerade aktiviteter år 2024

Rapporten är ett utdrag av alla de aktiviteter som är planerade det aktuella året. Den beskriver vad som skall utföras, redovisar de mängder som avses samt hur stora kostnaderna blir.

Flik 6 – Planerade aktiviteter år 2025

Rapporten är ett utdrag av alla de aktiviteter som är planerade det aktuella året. Den beskriver vad som skall utföras, redovisar de mängder som avses samt hur stora kostnaderna blir.

Flik 7 – Planerade aktiviteter år 2026-2028

Rapporten är ett utdrag av alla de aktiviteter som är planerade de aktuella tre åren. Den beskriver vad som skall utföras, redovisar de mängder aktiviteterna har samt hur stora kostnaderna blir under perioden.

Flik 8 – Rekommenderad avsättning

Rapporten beskriver vilken årlig avsättning som bör göras till underhållsfonden för att man skall kunna täcka framtida utgifter, på 30 års sikt, med hänsyn tagen till dagens fondbehållning.

Rapporten visar även den årliga kostnaden ur ett evigt genomsnittligt perspektiv samt som nyckeltal i kostnad/år/m².

Den årliga *evigt genomsnittliga kostnaden* är den sammanlagda kostnaden av alla underhållsaktiviteter i planen då varje enskild aktivitet har delats på de antal år som dess respektive intervall är satta till. D.v.s. man tar inte hänsyn till en specifik tidsperiod och de underhåll som faller ut just under denna period utan räknar med alla underhåll som finns med i planen.

Exempel beräkning evig genomsnittlig kostnad:

Ett trapphus kostar 50 000 kr att måla och skall målas vart 10e år.

Asfalten kostar 300 000 att lägga om och skall läggas om vart 30 år.

$50\ 000/10 = 5\ 000\ \text{kr/år}$

$300\ 000/30 = 10\ 000\ \text{kr/år}$

Evig genomsnittlig kostnad = $5\ 000 + 10\ 000 = 15\ 000\ \text{kr/år}$.

Diagrammet visar fondbehållningen under perioden (30 år).

Flik 9 – Besiktningrapport

Besiktningrapporten är den kompletta sammanställningen av de underhållsaktiviteter som planen innehåller. Rapporten är uppbyggd enligt en struktur där fastigheten delas upp i byggnader som i sin tur delas upp i byggdelar (fasader, tak etc.) samt installationer och invändiga utrymmen.

Här kan man utläsa var någonstans på fastigheten eller byggnaden en viss typ av underhåll skall utföras, vilken mängd det avser, när underhåll skall utföras, med vilket intervall det skall utföras samt när det senast utfördes. I sista kolumnen framgår beräknad kostnaden för åtgärderna.

Flik 10 – Övrigt

Övrigt material som kan vara av vikt för underhållsplaneringen.

Övrigt att tänka på

Alla kostnader är angivna i det kostnadsläge som gäller det år planen senast är uppdaterad. Vi gör inga uppskattningar om kommande prisökningar eller inflationer utan utgår ifrån det vi vet idag. Kostnaden för ett underhåll är alltså densamma oavsett om det inträffar nu eller om flera år. Tanken är att återkommande, gärna årligen, uppdatera underhållsplanen och därmed få in nya indexerade prisuppgifter som ger en bedömning över vad man *idag bör avsätta* för att klara av sitt kommande underhåll.

Vissa åtgärder kan inte alltid beräknas och prissättas utifrån mängder (m, m², st. etc.) utan anges då istället i kronor. Dessa aktiviteter är inte hämtade från Riksbyggens prisregister utan är en egen bedömning av hur mycket en åtgärd kommer att kosta av

den som upprättat underhållsplanen. Dessa kostnader kommer inte att indexeras per automatik utan en egen rimlighetsbedömning bör göras med jämna mellanrum.

De intervall som är valda är medelvärden av livslängder eller satta utifrån erfarenhet. Intervallerna bestäms utifrån ett livslängdsbegrepp, vilket kan bero på såväl tekniska, funktionella, ekonomiska, estetiska som miljömässiga skäl. För den årliga avsättningens skull är intervallerna på hur ofta man bör göra något minst lika viktigt som vad det kommer att kosta så det är viktigt att man även är observant och med tiden ändrar, reviderar och anpassar även intervallerna utifrån fastighetens specifika egenskaper.

För t.ex. en pump stämmer valt intervall sällan exakt med verkligheten och man kanske inte byter alla tvättmaskiner i alla tvättstugor samtidigt utan byter en och en när de väl går sönder. Det kan därför vara bra att veta att även om det ser ut som att stora kostnader ligger vissa år enligt planen så kan dessa förstås i praktiken komma att spridas jämnare över åren.

En del underhållsåtgärder kan vara subventionerade. Hänsyn har inte tagits till detta i underhållsplanen eftersom reglerna ständigt ändras. Glöm inte att kontrollera vilka möjligheter som finns inför alla åtgärder av större slag.

Fastighetsägaren eller styrelsen, eller av styrelsen utsedd person, bör under året föra noteringar om periodiska underhållsarbeten som utförts inom fastigheten. Detta för att möjliggöra en snabbare och enklare återrapportering inför en ev. revidering av underhållsplanen.

Områdesbeskrivning

BRF Lunden 28

Brf Lunden 28 ligger på fastigheterna Lunden 28:6 , 28:7 och 28:14 i Göteborgs kommun. Fastigheternas adress är Bielkegatan 9 samt Persgatan 2-10.

Bostadshuset omfattar 78 bostadsrätter , 3 hyresrätter samt 3 hyreslokaler. Sammanlagd yta : 4397 kvm, varav 4141 kvm bostadsyta samt 256 kvm lokalyta.

Fastigheten är byggd 1931-1939



Underhållsplan 10 år

234566 BRF Lunden 28 i Göteborg

NY UH PLAN - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024

Prioritet:

HLU/VLU:

P//K//U:

Objektnivå

Kostnadsfaktor: 1,35

Inkl. moms och administrativa kostnader

Gruppering: Ingen

Detaljering: Kodstruktur - Nivå 2

| | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | Kostnad för perioden | Kostnad per år |
|--|--------------|--------------|--------------|----------|------------|------------|--------------|----------|-----------|----------|----------------------|------------------|
| SC21 Yttertak, skärmtak o d | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 560 | 756 |
| SC22 Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terasser, fönster, fönsterdörrar | 0 | 91 | 0 | 0 | 0 | 156 | 902 | 0 | 0 | 0 | 1 149 243 | 114 924 |
| SC23 Entréer, portar mm. | 74 | 48 | 0 | 0 | 0 | 38 | 1 362 | 0 | 0 | 0 | 1 521 874 | 152 187 |
| SC24 Byggnad utvändigt sammansatt | 0 | 594 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 593 831 | 59 383 |
| SC29 Övrigt byggnad utvändigt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 37 | 0 | 0 | 0 | 37 320 | 3 732 |
| SC32 Gemensamma utrymmen | 0 | 550 | 215 | 0 | 366 | 0 | 69 | 0 | 0 | 0 | 1 199 920 | 119 992 |
| SC34 Övriga utrymmen | 0 | 0 | 464 | 0 | 0 | 0 | 617 | 0 | 0 | 0 | 1 081 281 | 108 128 |
| SC41 VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät mm i mark | 0 | 0 | 338 | 0 | 0 | 0 | 1 539 | 0 | 0 | 0 | 1 876 500 | 187 650 |
| SC43 Avloppsvattensystem i byggnad | 9 450 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 450 000 | 945 000 |
| SC46 Värmesystem i byggnad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 131 | 0 | 0 | 0 | 131 123 | 13 112 |
| SC47 Luftbehandlingssystem | 0 | 0 | 131 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 131 123 | 13 112 |
| SC52 Belysningssystem | 0 | 801 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 800 550 | 80 055 |
| SC68 Övriga teletekniska system | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 57 | 0 | 0 | 0 | 57 240 | 5 724 |
| SC86 Kontroller och besiktningar | 0 | 0 | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 68 412 | 6 841 |
| SD41 Inhägnader och inpasseringsanordningar | 0 | 41 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 500 | 4 050 |
| SD64 Övrig Vattenanläggning | 0 | 5 | 0 | 5 | 0 | 5 | 0 | 5 | 0 | 5 | 26 120 | 2 612 |
| Summa: | 9 524 | 2 136 | 1 183 | 5 | 366 | 199 | 4 715 | 5 | 34 | 5 | 18 172 597 | 1 817 260 |

Underhållsplan sammandrag 10 år

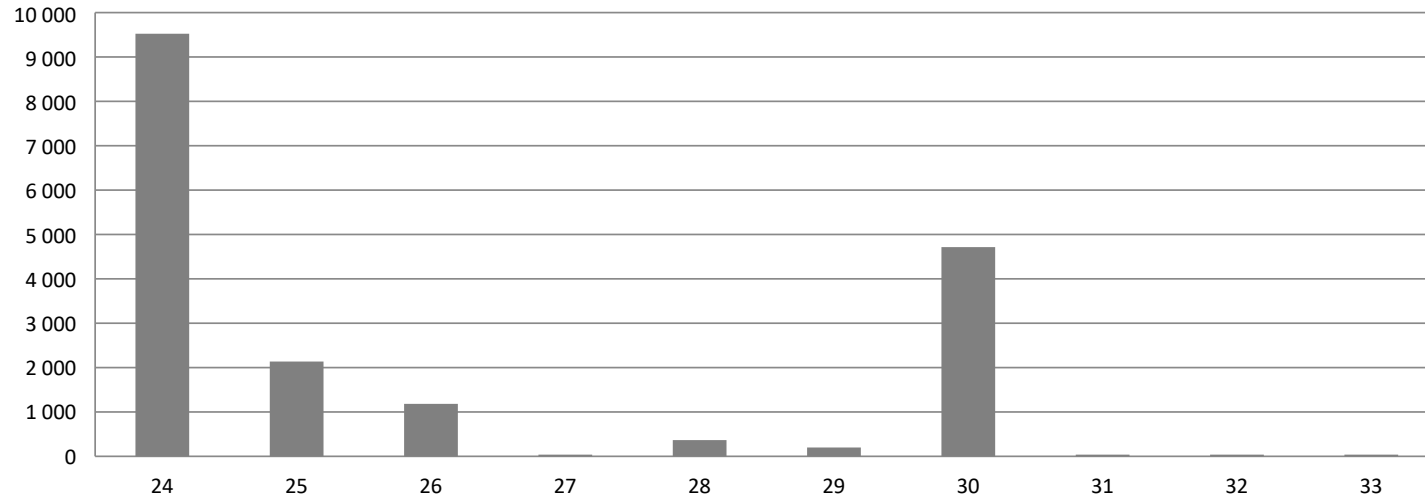
234566 BRF Lunden 28 i Göteborg

NY UH PLAN - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024 **Kostnadsfaktor:** 1,35
Prioritet: Inkl. moms och administrativa kostnader
HLU/VLU:
P//K//U:
Objektnivå:

| | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | Kostnad för perioden | Kostnad per år |
|--|-------|-------|-------|----|-----|-----|-------|----|----|----|----------------------|----------------|
| | 9 524 | 2 136 | 1 183 | 5 | 366 | 199 | 4 715 | 5 | 34 | 5 | 18 172 597 | 1 817 260 |

Underhållskostnad



Underhållsplan 30 år

234566 BRF Lunden 28 i Göteborg

NY UH PLAN - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024
Prioritet:
HLU/VLU:
P//K//U:
Objektnivå

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Gruppering: Ingen
Detaljering: Kodstruktur - Nivå 2

| | 24-26 | 27-29 | 30-32 | 33-35 | 36-38 | 39-41 | 42-44 | 45-47 | 48-50 | 51-53 | Kostnad för perioden | Kostnad per år |
|---|---------------|------------|--------------|---------------|------------|--------------|--------------|--------------|---------------|------------|----------------------|------------------|
| SC21 Yttertak, skärmtak o d | 8 | 0 | 0 | 48 | 0 | 0 | 0 | 48 | 7 171 | 0 | 7 274 340 | 242 478 |
| SC22 Fasader, balkonger, loftgångar, altaner, terrasser, fönster, fönsterdörrar | 91 | 156 | 902 | 169 | 293 | 920 | 236 | 68 | 604 | 0 | 3 438 471 | 114 616 |
| SC23 Entréer, portar mm. | 121 | 38 | 1 362 | 278 | 0 | 376 | 74 | 48 | 38 | 0 | 2 335 423 | 77 847 |
| SC24 Byggnad utvändigt sammansatt | 594 | 0 | 0 | 1 164 | 0 | 4 323 | 0 | 0 | 4 181 | 0 | 10 261 403 | 342 047 |
| SC29 Övrigt byggnad utvändigt | 0 | 0 | 37 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 37 | 0 | 74 640 | 2 488 |
| SC32 Gemensamma utrymmen | 765 | 366 | 69 | 0 | 215 | 344 | 366 | 284 | 206 | 0 | 2 615 205 | 87 174 |
| SC34 Övriga utrymmen | 464 | 0 | 617 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 464 | 1 545 748 | 51 525 |
| SC41 VA-, fjärrvärme-, fjärrkylnät mm i mark | 338 | 0 | 1 539 | 0 | 0 | 1 539 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 415 500 | 113 850 |
| SC42 Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 500 | 450 |
| SC43 Avloppsvattensystem i byggnad | 9 450 | 0 | 0 | 31 379 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 450 | 0 | 50 279 400 | 1 675 980 |
| SC46 Värmesystem i byggnad | 0 | 0 | 131 | 0 | 0 | 103 | 0 | 735 | 103 | 0 | 1 071 794 | 35 726 |
| SC47 Luftbehandlingssystem | 131 | 0 | 0 | 215 | 131 | 0 | 0 | 0 | 347 | 0 | 824 289 | 27 476 |
| SC52 Belysningsystem | 801 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 801 | 0 | 1 601 100 | 53 370 |
| SC68 Övriga teletekniska system | 0 | 0 | 57 | 0 | 0 | 0 | 460 | 0 | 57 | 0 | 574 695 | 19 157 |
| SC86 Kontroller och besiktningar | 34 | 0 | 34 | 0 | 34 | 0 | 34 | 0 | 34 | 0 | 171 030 | 5 701 |
| SD31 Ytor av sten, tegel, btg-plattor, asfalt | 0 | 0 | 0 | 61 | 0 | 0 | 0 | 0 | 61 | 0 | 121 824 | 4 061 |
| SD33 Ytor med träbeläggningar | 0 | 0 | 0 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 | 33 318 | 1 111 |
| SD41 Inhägnader och inpasseringsanordningar | 41 | 0 | 0 | 0 | 0 | 41 | 0 | 0 | 0 | 0 | 81 000 | 2 700 |
| SD48 Övrig utrustning i utemiljö | 0 | 0 | 0 | 68 | 0 | 0 | 1 350 | 14 | 0 | 0 | 1 431 000 | 47 700 |
| SD64 Övrig Vattenanläggning | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 5 | 10 | 78 360 | 2 612 |
| Summa: | 12 843 | 570 | 4 754 | 33 409 | 679 | 7 669 | 2 526 | 1 207 | 23 094 | 492 | 87 242 040 | 2 908 068 |

Underhållsplan sammandrag 30 år

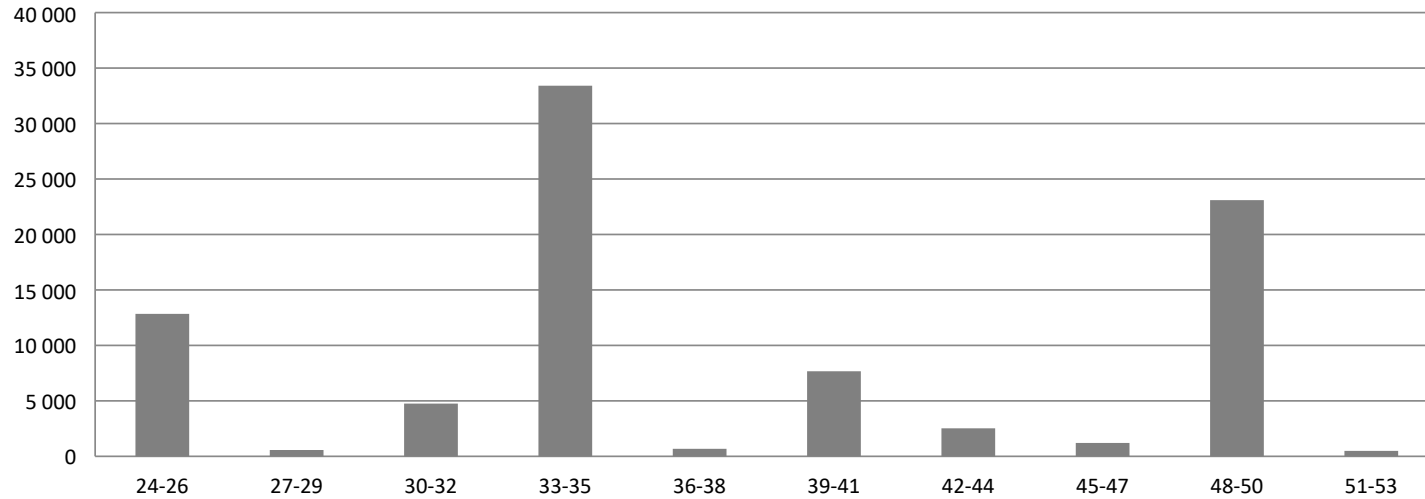
234566 BRF Lunden 28 i Göteborg

NY UH PLAN - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024 **Kostnadsfaktor:** 1,35
Prioritet: Inkl. moms och administrativa kostnader
HLU/MLU:
P//K//U:
Objektnivå:

| | 24-26 | 27-29 | 30-32 | 33-35 | 36-38 | 39-41 | 42-44 | 45-47 | 48-50 | 51-53 | Kostnad för perioden | Kostnad per år |
|--|--------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|----------------------|----------------|
| | 12 843 | 570 | 4 754 | 33 409 | 679 | 7 669 | 2 526 | 1 207 | 23 094 | 492 | 87 242 040 | 2 908 068 |

Underhållskostnad



Aktivitetsplanering

234566 BRF Lunden 28 i Göteborg

NY UH PLAN - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2024

Slutår: 2024

Prioritet:

HLU/VLU:

P//K//IU:

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35

Inkl. moms och administrativa kostnader

Gruppering:

Detaljering:

| Aktivitet | Mängd | Enhet | Kostnad |
|---|-------------|-------|------------------|
| SC233111 Entréparti trä, oljning/målning | 14,0 | st | 37 932 |
| SC233112 Garageport trä, reparation och målning | 6,0 | st | 35 689 |
| SC431330 Relining | 7 000 000,0 | kr | 9 450 000 |
| Summa | | | 9 523 621 |

Aktivitetsplanering

234566 BRF Lunden 28 i Göteborg

NY UH PLAN - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2025

Slutår: 2025

Prioritet:

HLU/VLU:

P//K//IU:

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35

Inkl. moms och administrativa kostnader

Gruppering: Ingen

Detaljering: Kodstruktur - Nivå 6

| Aktivitet | Mängd | Enhet | Kostnad |
|---|----------|-------|------------------|
| SC213511 Vindskivor målning | 100,0 | m | 7 560 |
| SC223110 Träfönster, litet ca 1 m2. | 50 000,0 | kr | 67 500 |
| SC223221 Aluminiumklätt fönster, stort, renovering | 12,0 | st | 23 636 |
| SC233122 Entréparti stål/aluminium, renovering | 3,0 | st | 47 851 |
| SC241412 Byggnad med plåtfasad, 1 våning, helrenovering | 125,0 | m2 | 593 831 |
| SC322131 Tvättmaskin, byte | 3,0 | st | 185 895 |
| SC322141 Torktumlare, byte | 2,0 | st | 89 100 |
| SC322172 Byte luftavfuktare | 1,0 | st | 68 850 |
| SC329211 Helmålning källare | 500,0 | m2 | 205 875 |
| SC431310 Stambyte | 0,0 | kr | 0 |
| SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus | 500,0 | m2 | 800 550 |
| SD411100 Staket/stängsel | 30 000,0 | kr | 40 500 |
| SD641111 Slamsugning dagvattenbrunnar | 10,0 | st | 5 225 |
| Summa | | | 2 136 372 |

Aktivitetsplanering

234566 BRF Lunden 28 i Göteborg

NY UH PLAN - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026

Slutår: 2028

Prioritet:

HLU/VLU:

P//K//IU:

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35

Inkl. moms och administrativa kostnader

Gruppering: Ingen

Detaljering: Kodstruktur - Nivå 6

| Aktivitet | Mängd | Enhet | Kostnad |
|--|-----------|-------|------------------|
| SC321121 Trapphus, normal standard, målning | 14,0 | st | 215 366 |
| SC322131 Tvättmaskin, byte | 4,0 | st | 247 860 |
| SC322141 Torktumlare, byte | 2,0 | st | 89 100 |
| SC322181 Centrifuger, byte | 1,0 | st | 29 025 |
| SC341131 Cementmosaikgolv, slipning | 150,0 | m2 | 118 868 |
| SC341141 Linoleumgolv, byte | 400,0 | m2 | 345 600 |
| SC414100 Dränering | 250 000,0 | kr | 337 500 |
| SC472321 Rensning ventilationskanaler frånluft | 4 223,0 | m2 | 79 815 |
| SC472421 Injustering ventilation frånluft | 4 223,0 | m2 | 51 309 |
| SC863521 OVK-besiktning frånluft | 4 223,0 | m2 | 34 206 |
| SD641111 Slamsugning dagvattenbrunnar | 10,0 | st | 5 225 |
| Summa | | | 1 553 873 |

Rekommenderad avsättning

Riksbyggen Brf Lunden 28

Enligt underhållsplan uppdaterad den 2024-04-23

Senaste års avsättning till underhållsfonden

- Senaste avsättning 2 056 000 kr

Fondbehållning enligt senaste årsredovisning

- Behållning i fonden 232 489 kr

Rekommenderad fondavsättning på 30 års sikt

Med de åtgärder som finns inlagda i underhållsplanen och med den fondbehållning som finns enligt senaste årsredovisningen krävs en avsättning enligt nedan för att underhållsfonden inte ska visa ett underskott år 30.

- Rekommenderad avsättning på 30 års sikt 2 900 000 kr/år

Underhållskostnad ur ett evigt perspektiv

För ett än mer långsiktigt perspektiv på underhållet bör avsättning ske utifrån ett evigt synsätt, vilket innebär vad det i snitt över alla år framöver kommer att kosta att utföra det underhåll som finns med i planen.

- Rekommenderad avsättning på evig sikt 2 199 000 kr/år

Fondavsättning 30 år

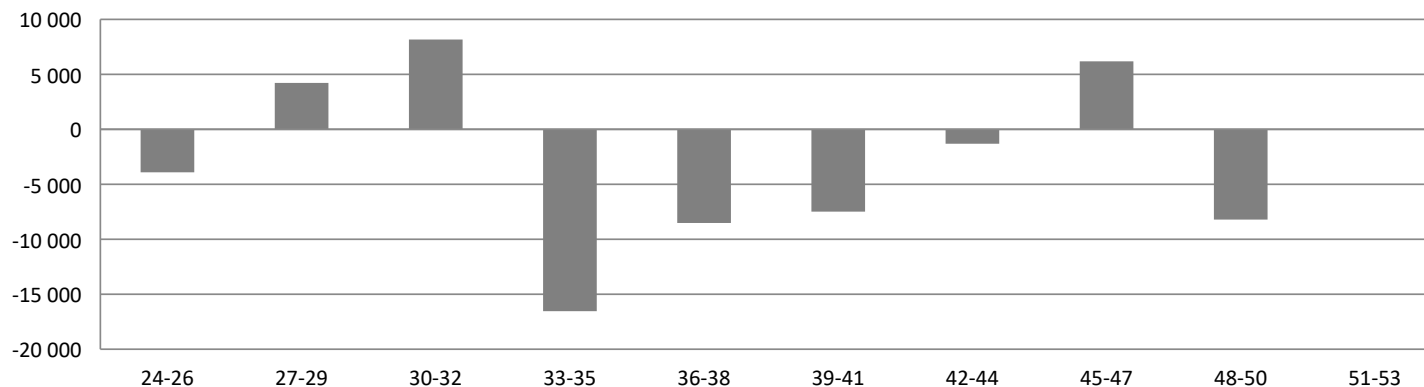
234566 BRF Lunden 28 i Göteborg

NY UH PLAN - Inklusive underliggande objekt

| | |
|---------------|---|
| Startår: 2024 | Kostnadsfaktor: 1,35 |
| Prioritet: | Inkl. moms och administrativa kostnader |
| HLU/VLU: | Metod för fondering: Ange slutvärde |
| P//K/IU: | Area för nyckeltalsberäkn: 4 485,0 m ² |
| Objektnivå: | |

| | 24-26 | 27-29 | 30-32 | 33-35 | 36-38 | 39-41 | 42-44 | 45-47 | 48-50 | 51-53 | Kostnad för perioden | Kostnad per år |
|-------------------------------|--------|-------|-------|---------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|----------------------|----------------|
| Kostnad enligt underhållsplan | 12 843 | 570 | 4 754 | 33 409 | 679 | 7 669 | 2 526 | 1 207 | 23 094 | 492 | 87 242 040 | 2 908 068 |
| Rekommenderad avsättning | 8 701 | 8 701 | 8 701 | 8 701 | 8 701 | 8 701 | 8 701 | 8 701 | 8 701 | 8 701 | | |
| Rekommenderad fondbehållning | -3 910 | 4 221 | 8 168 | -16 541 | -8 518 | -7 486 | -1 310 | 6 184 | -8 209 | 0 | | |

Fondbehållning



| | | | |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Ingående fondvärde: | 232 tkr | Evig kostnad per år: | 2 199 tkr/år |
| Rek. avs. per år: | 2 900 tkr | Evig kostnad per år/area: | 490 kr/år/m ² |
| Rek. avs. per år/area: | 647 kr/år/m ² | | |
| Slutvärde: | 0 tkr | | |

Besiktningrapport

234566 BRF Lunden 28 i Göteborg

NY UH PLAN - Inklusive underliggande objekt

Prioritet:

HLU/VLU:

P//K//U:

Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35

Inkl. moms och administrativa kostnader

| Aktivitet | Mängd | Enhet | Nästa år | Intervall | Föreg.år | Kostnad |
|-----------|-------|-------|----------|-----------|----------|---------|
|-----------|-------|-------|----------|-----------|----------|---------|

NY UH PLAN

Fasad Bielkegatan

Byggnadsdel:

| | | | | | | | |
|----------|--|-------|----|------|----|------|---------|
| SC221418 | Tegelfasad, omfogning 100% | 50,0 | m2 | 2062 | 40 | 2022 | 57 240 |
| SC223221 | Aluminiumklätt fönster, stort, renovering | 12,0 | st | 2025 | 30 | - | 23 636 |
| SC223225 | Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte | 12,0 | st | 2038 | 50 | - | 292 637 |
| SC241412 | Byggnad med plåtfasad, 1 våning, helrenovering | 125,0 | m2 | 2025 | 50 | - | 593 831 |

Fasad innergård

Byggnadsdel:

| | | | | | | | |
|----------|--|----------|----|------|----|------|-----------|
| SC223110 | Träfönster, litet ca 1 m2. (Små källarfönster) | 50 000,0 | kr | 2025 | 10 | 2011 | 67 500 |
| SC223221 | Aluminiumklätt fönster, stort, renovering | 120,0 | st | 2043 | 30 | - | 236 358 |
| SC223225 | Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte | 120,0 | st | 2063 | 50 | 2013 | 2 926 368 |
| SC241412 | Byggnad med plåtfasad, 1 våning, helrenovering | 910,0 | m2 | 2040 | 50 | - | 4 323 092 |

Fasad Persgatan + Gavel Nobelgatan

Byggnadsdel:

| | | | | | | | |
|----------|--|-------|----|------|----|------|-----------|
| SC221418 | Tegelfasad, omfogning 100% | 270,0 | m2 | 2062 | 40 | 2022 | 309 096 |
| SC222112 | Balkonger, helrenovering ink byte räcke | 8,0 | m2 | 2035 | 40 | - | 101 153 |
| SC223221 | Aluminiumklätt fönster, stort, renovering | 80,0 | st | 2040 | 30 | 2010 | 157 572 |
| SC223225 | Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte | 80,0 | st | 2060 | 50 | 2010 | 1 950 912 |
| SC223231 | Fönsterdörr aluminium, renovering | 2,0 | st | 2030 | 30 | - | 5 643 |
| SC223235 | Fönsterdörr aluminium, komplett byte | 2,0 | st | 2060 | 50 | - | 51 713 |
| SC233312 | Garageport trä, reparation och målning | 6,0 | st | 2024 | 10 | - | 35 689 |
| SC233313 | Garageport trä, byte | 6,0 | st | 2034 | 30 | - | 156 743 |
| SC241412 | Byggnad med plåtfasad, 1 våning, helrenovering | 880,0 | m2 | 2050 | 50 | - | 4 180 572 |

Fasad Råntmästaregatan

Byggnadsdel:

| | | | | | | | |
|----------|--|-------|----|------|----|------|-----------|
| SC221418 | Tegelfasad, omfogning 100% | 100,0 | m2 | 2062 | 40 | 2022 | 114 480 |
| SC223221 | Aluminiumklätt fönster, stort, renovering | 23,0 | st | 2040 | 30 | - | 45 302 |
| SC223225 | Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte | 23,0 | st | 2040 | 50 | - | 560 887 |
| SC241412 | Byggnad med plåtfasad, 1 våning, helrenovering | 245,0 | m2 | 2035 | 50 | - | 1 163 909 |

Gemensamma utrymmen

Byggnadsdel:

| | | | | | | | |
|----------|---------------------------------------|-------------|----|------|-----|---|-----------|
| SC213420 | Skärmtak plåt | 30 000,0 | kr | 2035 | 10 | - | 40 500 |
| SC233111 | Entréparti trä, oljning/målning | 14,0 | st | 2024 | 5 | - | 37 932 |
| SC233113 | Entréparti trä, byte | 14,0 | st | 2030 | 40 | - | 1 362 473 |
| SC233122 | Entréparti stål/aluminium, renovering | 3,0 | st | 2025 | 10 | - | 47 851 |
| SC233123 | Entréparti stål/aluminium, byte | 3,0 | st | 2040 | 40 | - | 338 003 |
| SC414100 | Dränering (Fuktmätning av grunden) | 250 000,0 | kr | 2026 | 100 | - | 337 500 |
| SC431330 | Relining | 7 000 000,0 | kr | 2024 | 25 | - | 9 450 000 |

| Aktivitet | | Mängd | Enhet | Nästa år | Intervall | Föreg.år | Kostnad |
|---|------------------------------------|-------|-------|----------|-----------|----------|---------|
| SC682111 | Byte beröringsfri kort/tagg-läsare | 5,0 | st | 2030 | 20 | - | 57 240 |
| SC682112 | Passersystem, byte | 14,0 | st | 2042 | 20 | 2022 | 460 215 |
| Byggnadsdel: Tvättstuga Persgatan 10 | | | | | | | |
| SC322131 | Tvättmaskin, byte | 3,0 | st | 2025 | 15 | - | 185 895 |
| SC322141 | Torktumlare, byte | 2,0 | st | 2025 | 15 | 2007 | 89 100 |
| SC322172 | Byte luftavfuktare | 1,0 | st | 2025 | 15 | - | 68 850 |
| SC341211 | Kakelvägg, byte | 150,0 | m2 | 2030 | 35 | - | 308 408 |
| Byggnadsdel: Tvättstuga Persgatan 2 | | | | | | | |
| SC322131 | Tvättmaskin, byte | 4,0 | st | 2028 | 15 | 2009 | 247 860 |
| SC322141 | Torktumlare, byte | 2,0 | st | 2028 | 15 | 2009 | 89 100 |
| SC322172 | Byte luftavfuktare | 1,0 | st | 2030 | 15 | - | 68 850 |
| SC322181 | Centrifuger, byte | 1,0 | st | 2028 | 15 | - | 29 025 |
| SC341211 | Kakelvägg, byte | 150,0 | m2 | 2030 | 35 | - | 308 408 |

Tak

Byggnadsdel:

| | | | | | | | |
|----------|--|---------|----|------|----|---|-----------|
| SC212223 | Takplåt, plan/bandtäckt, byte inkl beslag och detaljer | 1 500,0 | m2 | 2050 | 40 | - | 6 303 825 |
| SC213511 | Vindskivor målning | 100,0 | m | 2025 | 10 | - | 7 560 |
| SC213512 | Vindskivor trä, byte | 100,0 | m | 2050 | 35 | - | 68 985 |
| SC215216 | Plåtdetaljer, hög omfattning, byte | 1 500,0 | m2 | 2050 | 40 | - | 797 850 |
| SC223261 | Takfönster aluminium, byte (Taklyfts fönster) | 44,0 | st | 2030 | 40 | - | 896 405 |
| SC223261 | Takfönster aluminium, byte | 22,0 | st | 2050 | 40 | - | 448 203 |
| SC291131 | Skyddsräcke takarbeten | 285,0 | m | 2030 | 18 | - | 37 321 |

Övrigt

Byggnadsdel:

| | | | | | | | |
|----------|--|----------|----|------|----|------|------------|
| SC321121 | Trapphus, normal standard, målning | 14,0 | st | 2026 | 10 | 2015 | 215 366 |
| SC329211 | Helmålning källare | 500,0 | m2 | 2025 | 25 | - | 205 875 |
| SC341131 | Cementmosaikgolv, slipning (Trappuppgångar) | 150,0 | m2 | 2026 | 25 | - | 118 868 |
| SC341141 | Linoleumgolv, byte (Trappuppgångar.) | 400,0 | m2 | 2026 | 25 | - | 345 600 |
| SC343112 | Säkerhetsdörr, byte | 78,0 | st | 2073 | 50 | - | 1 542 645 |
| SC421310 | Cirkulationspump, vatten | 10 000,0 | kr | 2041 | 20 | 2021 | 13 500 |
| SC431310 | Stambyte (Filmning av avloppstammar) | 0,0 | kr | 2025 | 20 | - | 0 |
| SC431311 | Stambyte tot ink ytskikt och vitvaror | 78,0 | st | 2035 | 45 | - | 31 379 400 |
| SC462311 | Reparation värmecentral fjärrvärme, flerbostadshus | 4 223,0 | m2 | 2030 | 10 | - | 102 619 |
| SC462312 | Byte värmecentral fjärrvärme, flerbostadshus | 4 223,0 | m2 | 2045 | 30 | - | 735 435 |
| SC463131 | Injustering radiatorventiler lägenheter | 4 223,0 | m2 | 2030 | 25 | - | 28 505 |
| SC471312 | Byte takfläkt ca 0,5 m3/s. | 14,0 | st | 2035 | 15 | - | 215 460 |
| SC472321 | Rensning ventilationskanaler frånluft | 4 223,0 | m2 | 2026 | 12 | - | 79 815 |
| SC472421 | Injustering ventilation frånluft | 4 223,0 | m2 | 2026 | 12 | - | 51 309 |
| SC521121 | Byte belysningsarmaturer trapphus | 500,0 | m2 | 2025 | 25 | - | 800 550 |
| SC863521 | OVK-besiktning frånluft | 4 223,0 | m2 | 2026 | 6 | 2020 | 34 206 |

Mark

Mark:

| | | | | | | | |
|----------|---------------------------------|-------------|----|------|----|------|-----------|
| SC222221 | Smidesräcke, målning | 200,0 | m | 2029 | 10 | 2019 | 156 060 |
| SC414112 | Dränering av husgrund (Del 1) | 300,0 | m | 2060 | 40 | 2020 | 1 539 000 |
| SC414112 | Dränering av husgrund (Del 2) | 300,0 | m | 2030 | 40 | 1990 | 1 539 000 |
| SC414112 | Dränering av husgrund (Del 3) | 300,0 | m | 2040 | 40 | 2000 | 1 539 000 |
| SD311241 | Betongplattor, justering ca 20% | 480,0 | m2 | 2034 | 15 | 2019 | 60 912 |
| SD311242 | Betongplattor, omläggning 100% | 480,0 | m2 | 2059 | 40 | 2019 | 193 752 |
| SD331112 | Byte trädäck/trall | 20,0 | m2 | 2035 | 16 | 2019 | 16 659 |
| SD411100 | Staket/stängsel | 30 000,0 | kr | 2025 | 15 | - | 40 500 |
| SD489110 | Stödmurar | 1 000 000,0 | kr | 2044 | 25 | 2019 | 1 350 000 |
| SD489220 | Stentrappor (Underhåll) | 10 000,0 | kr | 2035 | 10 | - | 13 500 |
| SD489220 | Stentrappor (Lagning) | 40 000,0 | kr | 2035 | 20 | - | 54 000 |
| SD641111 | Slamsugning dagvattenbrunnar | 10,0 | st | 2025 | 2 | - | 5 225 |