

# Underhållsplan 2014



Mullbärgsgatan 3A-D, 5A-F och 7A-F

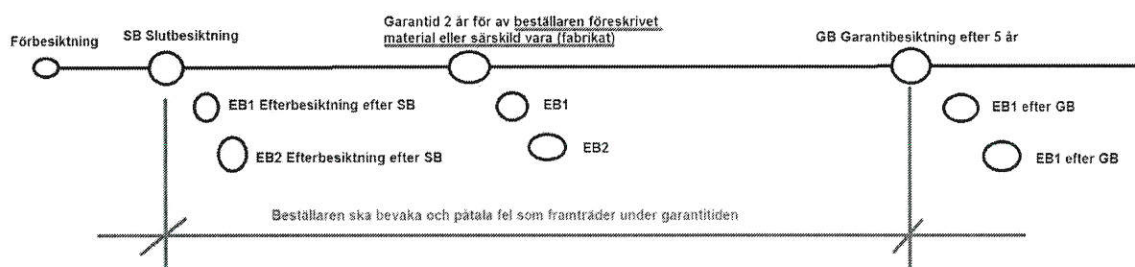
## Brf Boklok Nyponet, Eslöv

Anders Granlund  
046 – 19 28 04

## BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Brf Boklok Nyponet är en ung förening med en väldigt viktig uppgift framför sig, nämligen att bevaka föreningens intressen under garantitiden. Se illustration nedan.

*"Garantitiden är fem år för entreprenaden. För av beställaren föreskrivet särskilt material eller särskild vara (fabrikat) är garantitiden två år." Under den tiden ska Ni notera om funktionen uppnås genom att kontrollera "sådan användbarhet eller sådan för användbarhet nödvändig egenskap, som normalt konstateras genom mätning, provning eller nyttjande". (ABT06 §7 och förklaringar sidan 4.)*



Vid olika tillfällen kan fastigheten bli besiktigad och då kan Ni begära att man går grundligt tillväga. Ni kan t.ex. be besiktningsmannen att syna av alla yttertak från vinden så man kan upptäcka eventuella fuktfläckar i takpanelen eller på isoleringen. Det senare var något vi fann i en vind. Den som utser besiktningsman ska även betala besiktningen. I bäst är det förstås om beställaren utser besiktningsmannen eller om parterna kan utse en besiktningsman och dela på kostnaden. Att låta entreprenören utse besiktningsman är inte särskilt smart.

*Tänk på att föreningen betraktas som näringsidkare och inte som konsument. Ingenting hindrar Er att åberopa Er rätt som konsument, som har ett starkt stöd i lagen.*

När vi besiktigar för en underhållsplan så ska vi rimligtvis utgå från att allt är rätt utfört för att sedan bedöma när det kan bli tid för underhåll av något slag. Ser vi att man använt sig av billiga lösningar som inte håller så länge så beaktar vi förstås det.

Men finner vi något fel vid vår besiktning så påpekar vi förstås det för föreningen såsom att det inte fanns något statistiskt tryck i värmesystemet. Se kommentarer längre fram.

Om byggfelen inte blir åtgärdade så får föreningen förr eller senare se till att avhjälpa felen vilket kommer att kosta en hel del pengar.

Med andra ord, agera i tid<sup>1</sup>.

Underhållsplanen omfattar annars det man kan kalla för "periodiskt underhåll" som inträffar sällan och som är motsatsen till "löpande underhåll" (årlig skötsel och tillsyn m.m.).

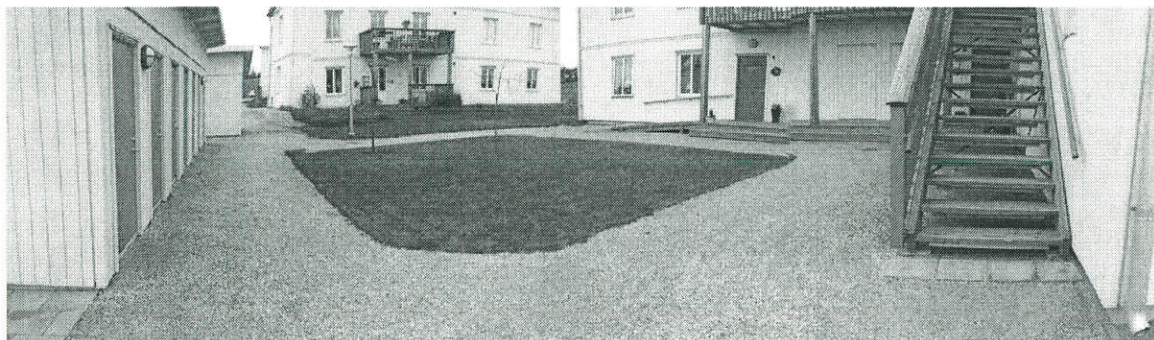
Underhållsplanen ska även betraktas som ett **hjälpmedel** för styrelsen och ska ge en **finger-visning** hur framtiden kan gestalta sig och hur styrelsen ska **finansiera framtida underhåll**.

!! OBS!

<sup>1</sup> Är Ni osäkra hur Ni ska gå tillväga så kan EVU mot ersättningen biträda föreningen.



## 01 Mark



Det mesta som gäller utemiljön hör till löpande underhåll och behandlas inte här.

I planen finns dock en summa pengar för att cirka vart tionde år hitta på något lite mer stort. Det är väl mest bristen på pengar och fantasi som sätter gränserna när det gäller utformningen av utemiljön. Ni kan alltid låta Er inspireras av Ernst och Pernilla?

Ni har däremot en del grusgångar som behöver kompletteras med mer grus och jämnas till då och då. Eller ska grusen ersättas med betongplattor efterhand som Ni får råd till det?

Nackdelen med grus är att brunnarna måste rensas ofta, kanske årligen?

## 02 Fasader

Att träpanel behöver målas är allmänt känt och framför allt för att det ska se fint ut.

När ni ska måla panelen kan vara svårare att fastställa exakt.

Med tiden framträder behovet och ni får justera underhållsplanen, det är därför ni får den i Excel.

Vi räknat med att ni målar utsatta ställen oftare än skyddade lägen. Men i praktiken målar Ni kanske alla sidor?

Det är inte fel låta tvätta bort alger som kan bildas efter ett antal år.

Den ekonomiska planen säger att avsättningen ska vara 30 kr/m<sup>2</sup> och år vilket ska jämföras med de cirka 43 kr/m<sup>2</sup> som utgörs enbart underhåll av fasader och balkonger och loftgångar. Nog finns det mer att underhålla?

Läs vidare...



### 03 Balkonger/Altaner/Loftgångar

Balkonger och loftgångar i trä behöver alltid någon form av underhåll. Bultar till räcket kan behöva spännas. Handledare slipas och brädbitar bytas ut.

Behandling av balkonggolv och balkongräckens insida, samt altaner, bör dock vara bostadsrättshavarnas ansvar. Föreningen får måla utsidan.

Vilken behandling ska ni välja? Sioo Impregnering [www.sioo.se/](http://www.sioo.se/)

Väljer ni olja faller punkten under löpande underhåll.

På riktigt lång sikt så blir det förr eller senare behov av att renovera balkonger och loftgångar. Här har vi avsatt en godtycklig summa pengar och menar inte att ni ska göra helt nya konstruktioner.

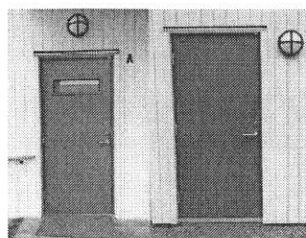
Av erfarenhet vet vi att underhållsbehovet växer med åren. Jämför med bilar och båtar.



### 04 Fönster och Dörrar

Fönstermålningen kommer inte att följa målningen av fasaderna. Här är det en annan typ av behandling än vad som gäller för träpanelen.

Ni kan dock låta se över alla fönster så att allt är OK, dvs. kontrollerar skicket och åtgärdar mindre fel, justerar hängningen, dutta färg där det behövs.



Varje år?



Dörrarna till lägenheter och förråden behöver löpande underhåll för att se snygga ut. Se vad Drift- och Skötselinstruktionerna säger. Tillverkaren lämnar inga garantier beträffande färgens nyans som kan "ändras naturligt med tiden".

En vacker dag får ni kanske räkna med att måla dem helt och hållet, även om det tydligen går att putsa upp en fin yta med [http://www.ekodoor.se/?p=shop\\_tillbehor&show=350](http://www.ekodoor.se/?p=shop_tillbehor&show=350)

Eller ska Ni använda Er av pigmentfritt bilvax utan lösnings- eller slipmedel?



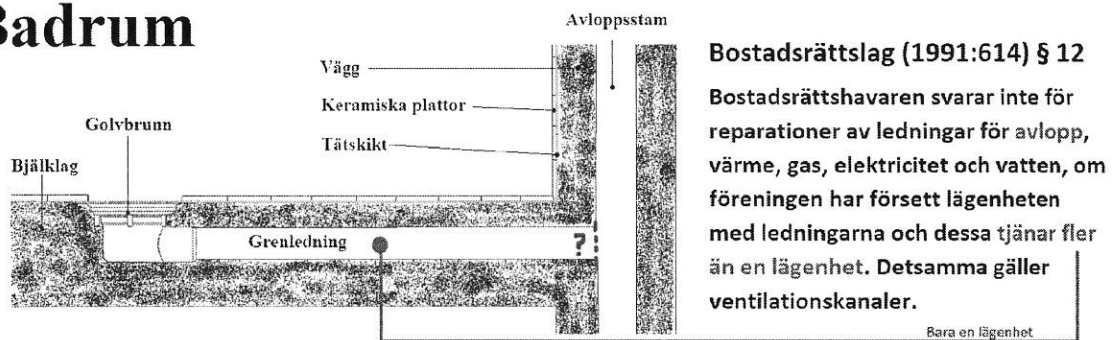


## 08 Lägenheterna

Normalt sett har föreningen inget särskilt underhåll av lägenheterna och det är väl det som är själva poängen med en bostadsrättsförening? Var och en sköter sig själv.

Var föreningens ansvar slutar avgörs av stadgarna och bostadsrättslagen. Det kan vara lönt att klarlägga var gränserna går innan det börjar hända något olyckligt.

## Badrum



Enligt bostadsrättslagen skulle föreningen ansvara för avloppsstämman fram till den röda streckade markeringen ovan. Grenledningen och golvbrunnen skulle var och en stå för om de så gäller rensning eller utbyte eller reparationer.

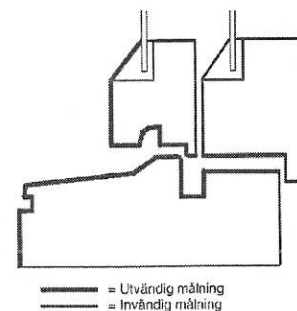
Hemförsäkringen ska täcka det som bostadsrättshavaren ansvarar för. Hemförsäkringen har i regel en mycket längre självrisk än vad som gäller för föreningen.

Föreningen ska underhålla "utifrån synliga delar" av alla fönster. Men vad menas egentligen med "utifrån synliga delar"?

I byggbranschen har man som sagt tagit fram ett regelverk för att definiera termer för att underlätta upphandlingen av t.ex. målningsarbeten.

*"Målningen avser utvändig målning enligt Figur LCS/2" Se även Hus AMA.*

Vilken definition finner Ni bättre?



Figur LCS/2. Inåtgående fönster. Gräns mellan utvändig och invändig målning.

När det gäller tappvattenledningarna så skulle föreningens ansvar kunna stanna med dessa avstängningsventiler som vi markerat i bilden till höger.

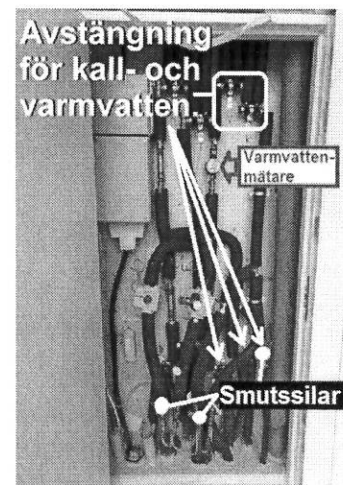
Det är bra om ni har en "krisplan" klar om det uppstår läckor.

Var stänger man för vattnet? Vem gör det?

Det är aldrig fel om det finns tydlig information på vad som finns bakom dörren t.ex. en skylt "Avstängning för vatten till lägenhet nr 5"

Det kan även vara bra att veta vems varmvattenmätare det är och diskutera huruvida den ska användas till något praktiskt.

Det finns även smutssilar som kan behöva rengöras.





Det kommer att gagna er om ni gör en tydlig uppdelning över vad som är föreningens ansvar och vad som är bostadsrättshavarnas ansvar.



Många föreningar har sina stadgar och medlemsinfo ute på internet. Sök och ni skall finna. Prova till exempel brf Rökepipan (Dalby), se under *medlemshandbok* och bläddra fram ett antal sidor till den mycket utförliga ansvarsdelningslistan (ett annat ord för gränsdragningslista).

Föreningen är ytterst ansvarig vid den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) och även ventilationsaggregaten.

Det brukar kännas som behagligast när tilluften är ca 19 grader. Är luften för varm upplevs det inte som att man ventilerar, och då väljer folk att öppna fönstren istället då det känns "kvavt". Men å andra sidan kan tilluften upplevas som ett kalldrag.

Var och en kan ställa in vilken temperatur det ska vara på tilluften, men då får man vara beredd på att det kostar extra. Strömmen går nämligen på räkningen för hushållsel.

Spara gärna energi när ni reser bort genom att sänka temperaturen på värmeåtervinningen, och gå ner till läge 1 på ventilationshastigheten. Kom ihåg att höja när ni kommer hem.

Byt filter regelbundet efter behov. Fläktarna kan även behöva rengöras. Blir inte fläkthjulen helt rena så kan det bli obalans och missljud plus att fläkten går sönder i förtid.

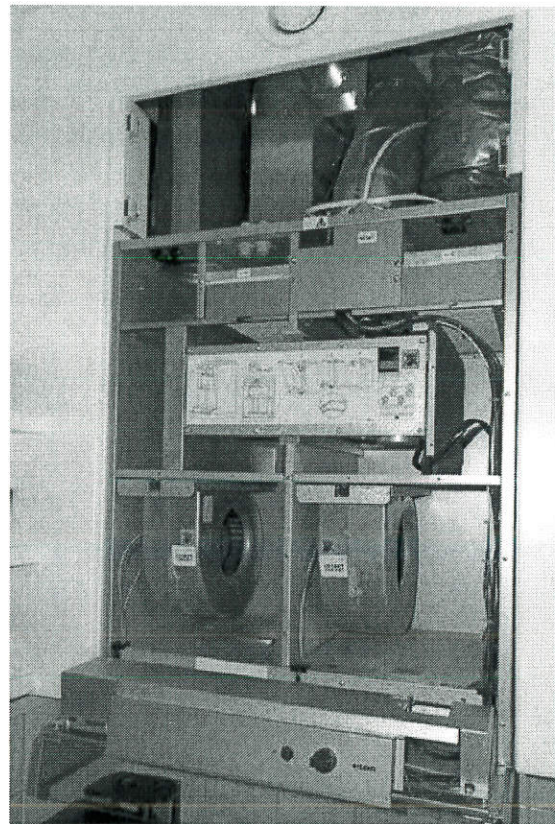
Även det utvändiga gallret där luften kommer in måste rengöras, i annat fall kommer det inte in någon luft.

Inte sällan kommer det även in cigaretttrök just den vägen. Stå inte nära med cigaretten under intaget. Snusa går bra ☺

Föreningen ansvarar för el-ledningarna fram till säkringskåpet.

Föreningen kan med fördel även byta ut brandvarnarna efter ett antal år, det senare inom ramen för systematiskt brandskyddsarbete som även förkortas SBA.

<http://www.rsyd.se/foretag/systematiskt-brandskyddsarbete/>



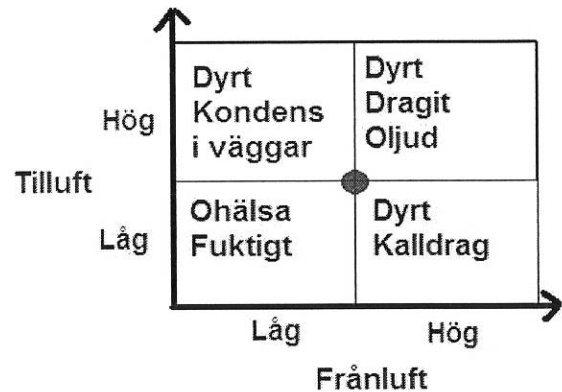
Lite att tänka på när det gäller Er ventilation som är till- och frånluft med återvinning som förkortas FTX.

Här är det lagom som är bäst.

Har Ni får lite tilluft och mycket frånluft så **ökar driftkostnaden** och Ni kan uppleva **kalldrag**.

Har Ni för mycket tilluft och för lite frånluft så uppstår **fuktproblem** både i väggar och i lägenheten.

Ni ser i materisen ovan vilka problem som kan uppstå om ventilationen inte är i balans.



## 09 Gemensamheter

Med tiden blir det fler papper att hålla reda på. Kanske vill ni investera i mer plats för och ett bättre sätt att förvara föreningens dokument än hemma hos en styrelsemedlem? Hyllor i värmecentralen är en möjlighet, men räcker inte långt. En friggebod invid någon förrådslänga?

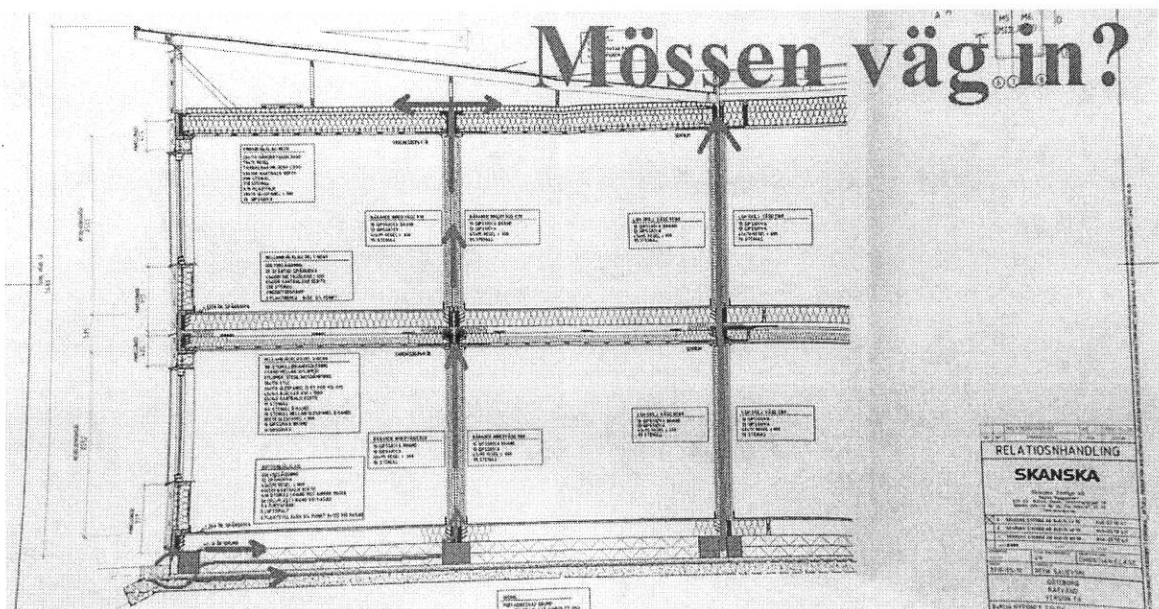
Sophantering kan komma upp till diskussion efterhand som kraven ändras.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) bör alla fastighetsägare ha och det ska ske löpande.

Energideklarationen ska förnyas vart 10:e år och i Ert fall bör den **förnyas så snart som möjligt** eftersom den förra bygger på fiktiv och inte verklig förbrukning. Mer om det under nästa avsnitt.

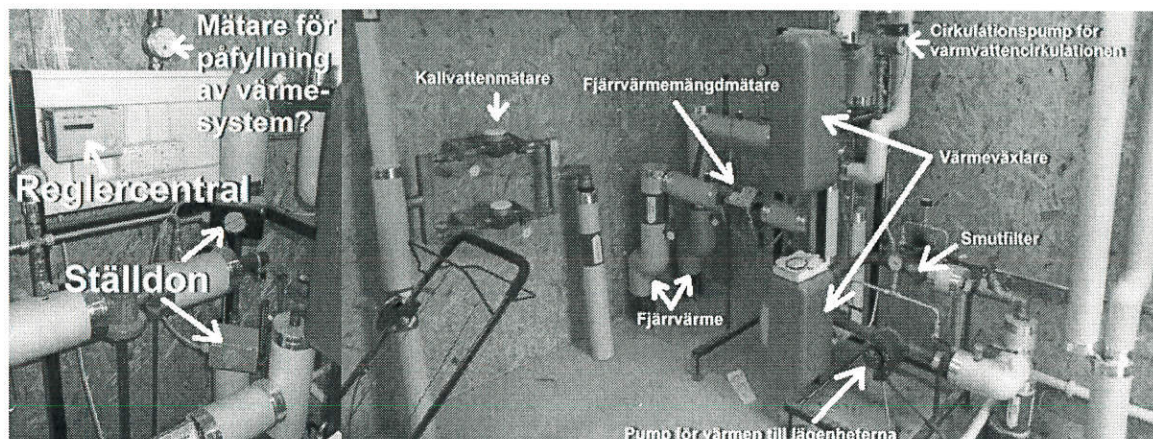
Underhållsplanen kan behöva ses över efter 5 år för att se om vad som i efterhand ska läggas in i planen. Idag ligger mycket bortom de 20 år som underhållsplanen omfattar.

Ett udda problem är möss på vinden. Kanske inget Ni underhåller, men vi tar upp frågan i alla fall. Här nedan redovisar vi en tänkbar väg mössen att komma osedda upp på vinden.





## 10 Installationer



Ni har en mycket enkel och konventionell värmecentral. Enkel även i den meningen att man valt så billiga grejer som möjligt. Ni får alltså byta lite oftare, framför allt ställdonen.

Det vore inte fel om Ni lärde Er mer om hur en värmecentral fungerar och vad Ni bör vara observant på. Läs av mätare, termometrar, manometrar varje månad. Anteckna påfyllningar. Avser vattenmätaren som sitter ovanför reglercentralen mängden påfyllning av vatten.

Ibland behöver man bara stå på dörrtröskeln för att se att något är på tok.

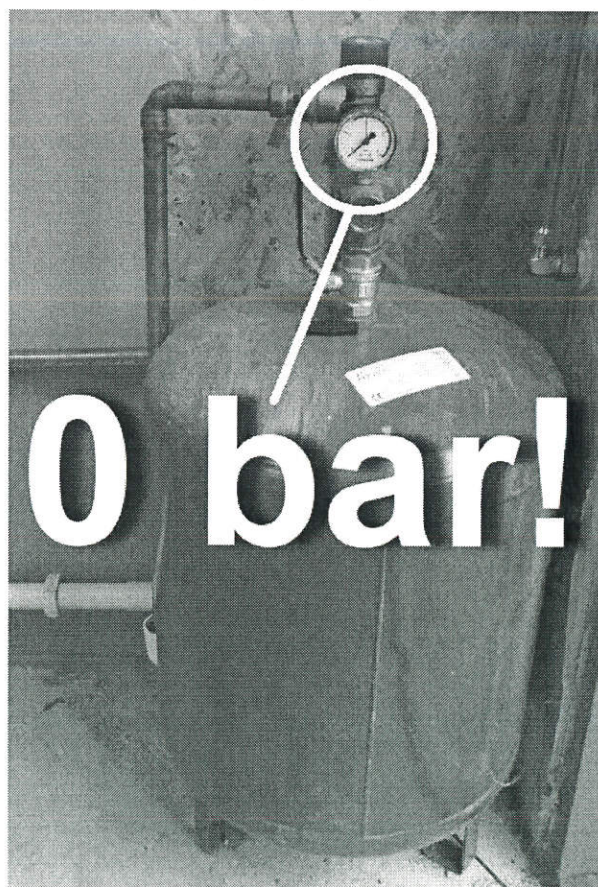
Här ser vi att det inte är något tryck i värmesystemet vilket förklarar oljudet, det skvalpar och porlar.

När vi skulle fylla på vatten så hittade vi inte skylten som säger vart påfyllningen är. Dålig, glömd, märkning som besiktningssmannen missat att anteckna vid slutbesiktningen. Även kriskopplingen saknade märkning. (Kriskopplingen används om varmvattenvärmeväxlaren behöver stängas av för service.)

Lär hur man fyller på ett värmesystem.  
Det ska inte vara svårt när man vet vilken ventil man ska öppna. Helst ska det vara två ventiler om den ena börjar läcka.

Det ska inte heller vara för högt tryck i expansionskärlet. Rör sig nålen fort från 0 till 1,1 bar så är det kanske av den anledningen?

*Var god vänd på bladet...*

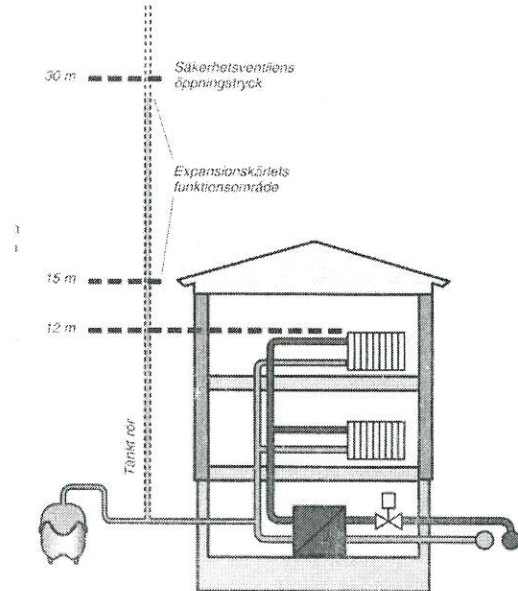
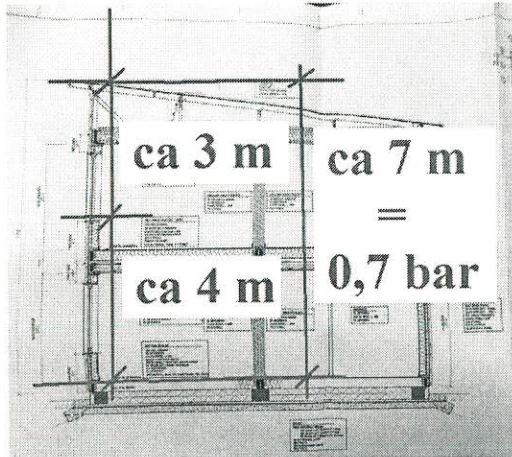




Projektnr 106244,000

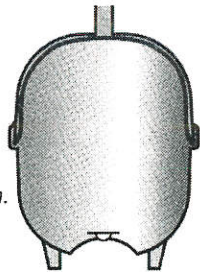
Hur stort tryck Ni ska ha i värmesystemet avgörs av värmesystemets höjd, se illustration till höger.

I Ert fall ska det räcka med 0,7 bar.

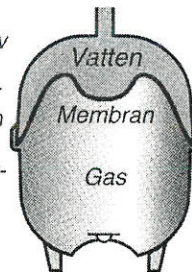


Hur fungerar ett expansionskärl, det hör man nästan av namnet?

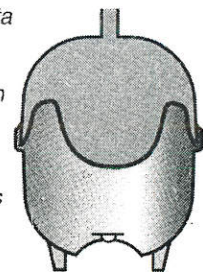
På sommaren när värmesystemet inte utnyttjas, är expansionskärlet nästan helt fyllt av kvävgaskudden. Membranet ligger nära kärlets topp.



Under uppvärmningen av värmesystemet ökar vattnets volym och trycker samman kvävgaskudden. Membranet tvingas neråt.



Vid den högsta radiatortemperaturen når vattnet sin maximala volym. Kvävgaskudden trycks ytterligare samman.

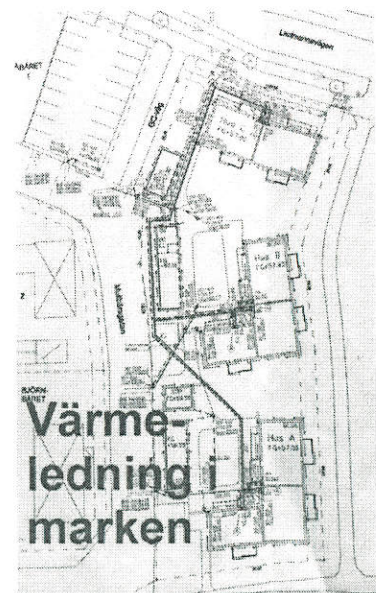


Det oroväckande med ovan är alla ledningar i marken. Är det där vattnet försvinner?

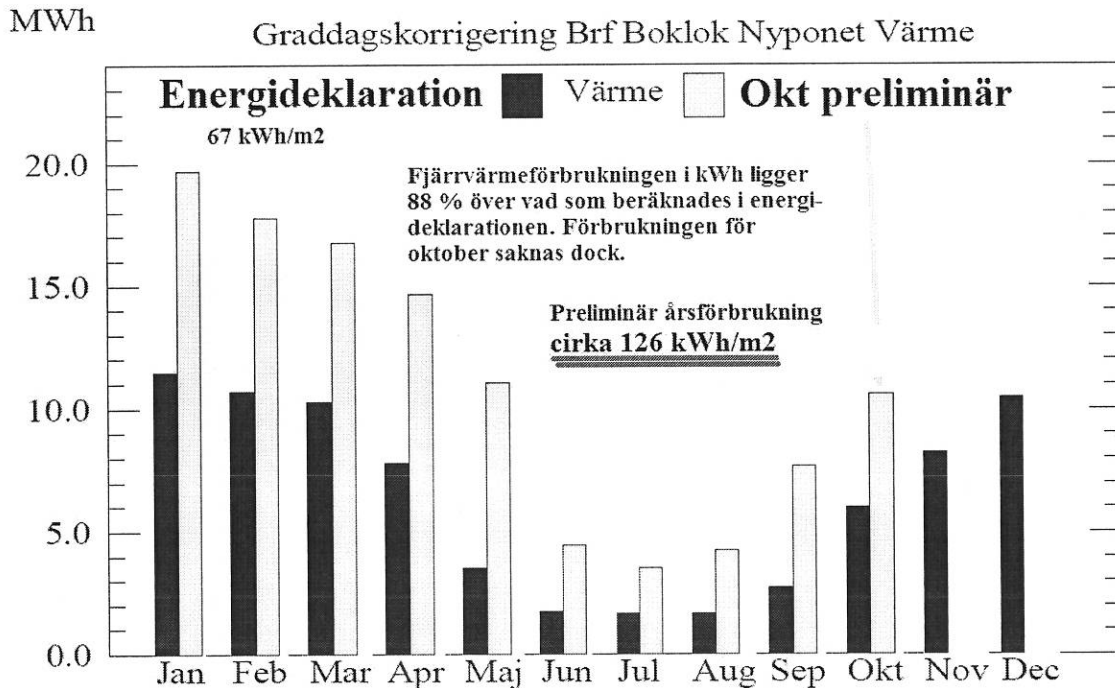
Värmesystemet är nämligen ett slutet system där det inte ska försvinna särskilt mycket vatten per år, och särskilt inte i ett nytt system. Fyller Ni på med fjärrvärmevatten, vilket Ni tydligen kan göra, så ska Ni veta att fjärrvärmens har ett högt tryck som Ert system kanske inte klarar av.

Ritningen vi fick redovisar inte värmeledningen i marken mer än var den är tänkt att ligga. Ritningen avser i första hand dagvatten, avlopp och kallvatten.

**Om Ni ständigt fyller på med nytt färskvatten så kommer värmesystemet att rosta sönder, vilket det har gjort i andra fastigheter där man inte tagit itu med problemet.**







**Ekonomiska planen sade 90.000 kr  
Preliminär faktisk värmekostnad 110.000 kr men det har varit ett osedvanligt mildt klimat 2014**

Vi har studerat fjärrvärmeförbrukningen ganska noga, vi saknade dock förbrukningen för oktober månad så den fick vi uppskatta.

Vid en jämförelse med Er Energideklaration så kommer vi fram till att den är åt helskotta fel. Där skriver man att fjärrvärmeförbrukningen är 67 när de snarare är 126 kWh/m<sup>2</sup> och år.

I energideklarationen bedömer man elförbrukningen till 5 när den snarare är >10 kWh/m<sup>2</sup>.

Slår man ihop ovan kommer vi fram till cirka 136 kWh/m<sup>2</sup> och år vilket ska jämföras med nuvarande krav som Boverket ställer, nämligen 90 kWh/m<sup>2</sup> och år.

I den ekonomiska planen bedömt värmekostnaden till 90.000 kr/år.

Men räknar vi på nuvarande förbrukning för ett normalår så blir värmekostnaden runt 144.000 kr med ett energipris runt 1 kr/kWh inkl effekt- och flödesavgifter och moms

Ovan betyder att Ni för närvarande har en merförbrukning och merkostnad runt 54.000 kr/år och som är pengar som går upp i rök. Borde gå till underhållet istället anser vi.

I en energideklaration verkar det som att man inte har beaktat att varje lägenhet har ett fläkt-aggregat som drar ström för att driva fläktarna plus värme genom en el-patron.

Ska man vara riktigt noga så ska man dra bort all ström till utebelysningen.

Det skadar inte att vara noga. Man har även uppgett fel mängd på BYA, vilket spelar mindre roll i sammanhanget. Vi kan själv räkna bredd x längd på husen. Busenkelt.

Projektnr 106244,000

Det är dumt att snåla på fel ställen. Reglercentralen används för att reglera värmen i lägenheterna. Ni kan välja en given värmekurva, vid besiktningen var det värmekurva 1,25 som gällde.

Med ratten vi ringat in i grönt så kan man parallellförskjuta kurvan och därmed höja eller sänka värmen i lägenheterna.

Så har det sett ut sedan 60-talet.

Vi hade hellre sett en reglercentral när man med hjälp av några punkter kan ta fram en fiffig värmekurva som är generös den kinkiga delen av året då man inte skickar ut så varmt vatten, temperaturen är kallare än handen och värmeelementen känns kalla.

När sedan vinter kommer kan man hålla ner kurvan rejält. Och särskilt med tanke på hur väl isolerade husen är. De är byggda för minus 22 grader. Hur ofta är det så kallt?

Från undercentralen går det ledningar i marken som dyker upp i husen invid ytterdörren, se även bild sidan 6.

Här sitter det automatiska stamventiler som man kan vara kritiska till.

2. | Har man kontrollerat och mätt in flödet till varje stam? Eller sköts det per automatik?

2. | I bilden ser vi att man har gjort plats för ytterligare en mätare, kanske för kallvatten? Tidigare har vi sett att det finns en mätare för varmvatten.

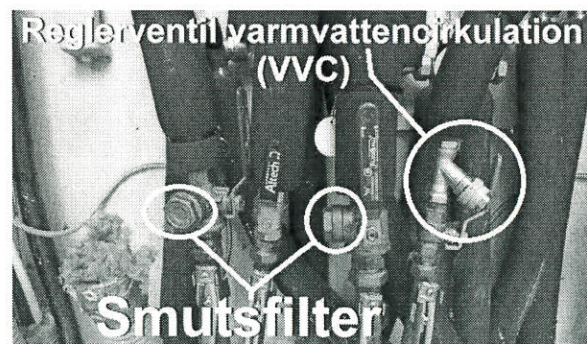
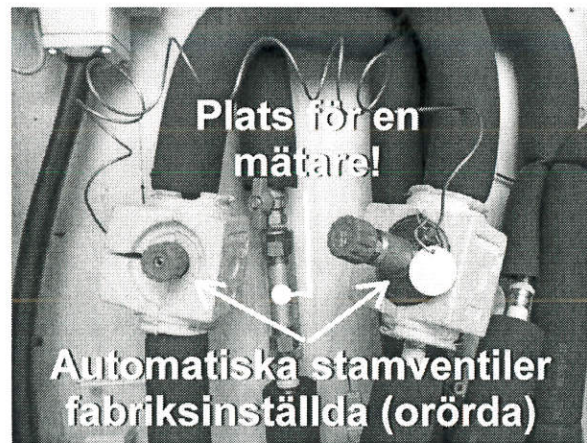
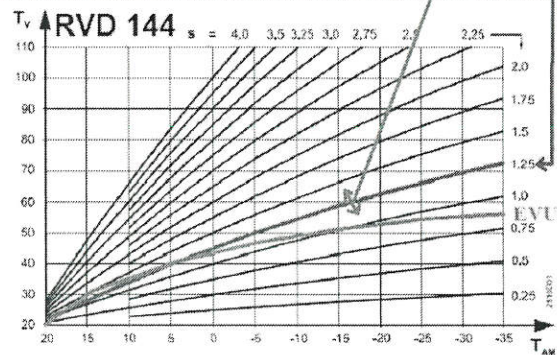
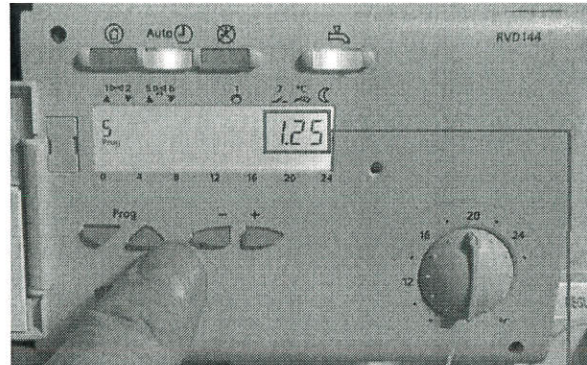
För att fördela varmvattencirkulationen har man valt billigare ventiler där man inte kan mäta flödet. Det är viktigt att även dessa är injusterade så att Ni slipper förslitnings-skador.

Tar det lång tid att få varmt vatten?

På morgonen ska Ni få varmvatten inom 10 sekunder. Kan vara lönt att kontrollera.

2. | Ni har ett antal smutsfiler att rengöra och kanske inom kort? Så har det varit på andra ställen.

2. | Vi såg inget injusteringsprotokoll för värme och varmvattencirkulationen!





Projektnr 106244,000

Ni har ett så kallat ett-rör-värmesystem som innebär att värmeelementen inte blir lika varma som det ska bli i ett dyrare två-rör-värmesystem. Som sagt, det är inte förbjudet att bygga billigt. Vilket system är bäst? Tja, gissningsvis föredrar de flesta VVS-are 2 rör.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) kommer ni inte undan. Och eftersom ert ventilationssystem har både till- och frånluft med värmeåtervinning (FTX) så behöver kontrollen göras vart tredje år.

Innan kontrollen bör filter vara utbytta och fläkten jämte kanaler rena. Här kan det vara stora variationer mellan lägenheterna.

Ska Ni välja att ta kontrollera alla lägenheter för att på så sätt få egen kontroll att allt fungerar som det ska? Eventuella fel får Ni meddela byggtreprenören.

I framtiden kan Ni kanske kolla 4 lägenheter och bedöma om Ni ska kontrollera fler. Varför ska Ni kosta på Er en mängd kontroller när villaägarna slipper helt och hållet?

**Sköter Ni aggregatet omsorgsfullt så blir inte driftekonomin eller er hälsa lidande. Bakterier i filtret!**

Tänk på att ventilationsaggregatet kan värma tilluften med hjälp av hushållsel. Men det är olämpligt att värma tilluften för mycket. Håll cirka 19 °C på tilluften, eller möjligtvis 20°C.

Ni kan även styra ventilation så att Ni ventilerar mer när det behövs, mycket folk hemma eller efter en dusch. När Ni är borta kan Ni minska luftomsättningen.

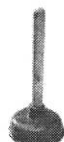
Reglaget borde sitta på ett bättre ställe, men det blev väl för dyrt med längre ledningar?

Lär Er tekniken, det kan löna sig.

Vi har inte tänkt att Ni ska behöva byt ut några tappvatten-, avlopps eller el-ledningar i denna underhållsplan. Vad som möjligtvis kan bli aktuellt är rensning och spolning av avloppsledningarna. Innan dess, köp in lite redskap, kanske en högtryckstvätt med lång slang?



+



*Bra grejer att ha hemma och i föreningen*



#### Fläktar:

Fläktarna **ska** rengöras en gång om året. Fläktbladen rengörs med fettlösningsmedel på en trasa eller en borste och tryckluft om det är möjligt. OBS! Använd inte vatten.



**Om kökshettan används ofta, ska frånluftsfläkten kontrolleras och om nödvändigt rengöras två till tre gånger om året.**

Demontering sker på följande sätt: Öppna dörrarna enl. anvisning.

EC-fläktar: Lossa skruven fram på fläkten. Dra ut den elektriska snabbkontakten till motorn. Fläkten kan då försiktigt dras ner och ut från aggregatet.

#### Filter:

För att bevara en sund inomhusmiljö är det viktigt att byta filter när de är smutsiga. Igensatta filter leder till: Hur ofta filtren ska bytas beror på luftens föroreningsgrad på platsen. Generellt sett ska filtren bytas en gång om året, företrädesvis på hösten (efter polienssäsongen). I



**Ökat luftmotstånd i filtret – mindre luft i bostaden – risk för att det bildas bakterier i filtret, och i värsta fall kan anläggningen skadas.**

Vi rekommenderar att du beställer ett filterabonnemang, så kan du vara säker på att få fullt utbyte av anläggning.

**Vid filterbyte kan du också kontrollera att hela anläggningen fungerar normalt.**



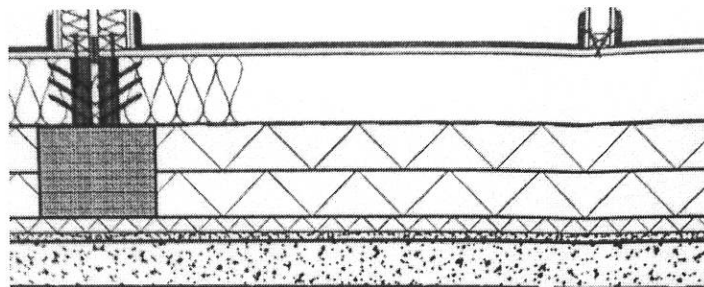
Det är inte fel att då och då spola hett vatten tillsammans med lite diskmedel i köksavloppet.

Även dagvattenledningar, häng-rännor och brunnar bör rensas då och då för att slippa stopp etc.

Det kan även vara viktigt med tanke på att ni inte har betongplatta på mark utan en förtillverkad grund i enlighet med bilden till höger. Håll husen så torra som möjligt.

Se till att dagvatten rinner bort från husen på bästa sätt. Sånt ser Ni med tiden.

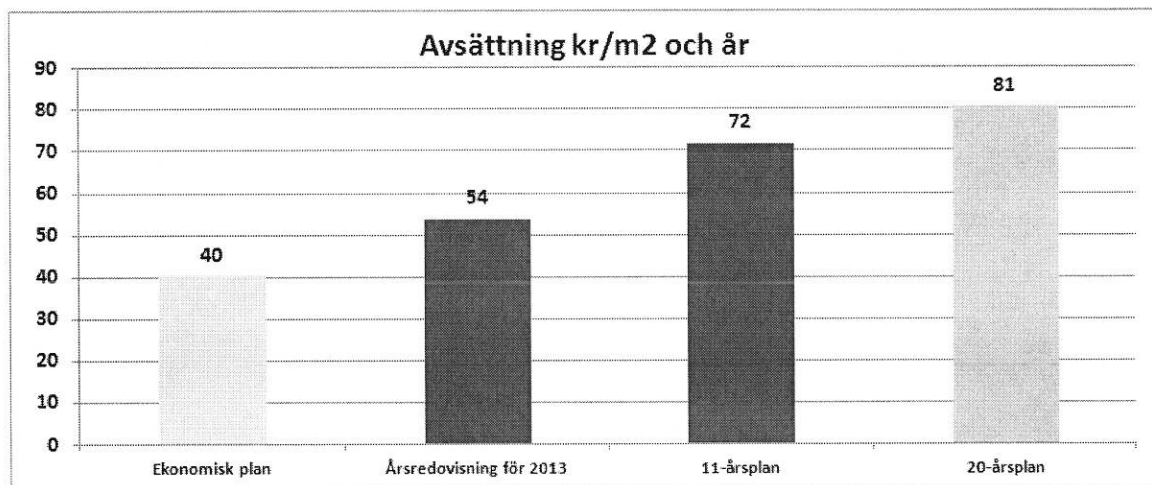
Redskap för att rensa brunnar, har Ni det? En rensskopa, kloakskopa, kloakrensare eller vad vi kallar det.



GRUND
PREFABRICERAD GRUND
150 CELLPLAST SUNDOLITT G150
150 CELLPLAST SUNDOLITT G60
50 CELLPLAST SUNDOLITT G400MX
30 AVJÄMNING SAND
GEOTEXTIL
150 DRÄNERANDE GRUS
GEOTEXTIL

### Avslutningsvis

Vi tar inte ställning till vad Ni ska avsätta till framtida underhåll. Den frågan överläter vi åt Er och den ekonomiska förvaltningen.



Underhållsplanen ska ge en hygglig bild av nuvarande situation och hur framtiden skulle kunna gestaltas sig. En allt för detaljerad bild kan bli svår att överblicka/administrera.

Naturligtvis är vi på EVU villiga att hjälpa er vidare men det är inte av den anledningen vi motiverar alla åtgärder. Yttertak och fasader är inte direkt vårt verksamhetsområde. Värme, vatten och ventilation är det definitivt.

Anders Granlund



# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2014-11-19

Konsumtprisindex (KPI): 313,85

2015 --- 2034

2015

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL		
							Utfört	Utföras			
0	<b>ALLMÄNNA UPPGIFTER</b> Namn: Brf Bo Klok Nyponet Byggår/Ombyggd: 2013 Lägenheter: 1 116 m <sup>2</sup> 16 st Lokaler: 0 m <sup>2</sup> 0 st Markyta: 3 037 m <sup>2</sup> exakt Byggnadsarea (BYA) 625 m <sup>2</sup> exakt										
			Fastighet: Eslöv Nyponet 1							Moms: 25%	
			Gatuadress: Mullbärgsgatan 3A-D, 5A-F och 7A-F								
			Postnummer: 241 36								
			Telefon:								
			Hemsida: <a href="http://www.boklok.se">http://www.boklok.se</a>								
			e-post:								Likviditet: 0 tkr
1	<b>MARK</b> Parkering Betongplattor o dyl. Grusade ytor m.m. Stolpbelysningsarmaturer Fasadbelysning Lek och Fritid	Omläggning? Justering Komplettering/justering Byte m.m. Byte m.m. Förnyelse	100 10 100 100 100 100	m2 m2 m2 st st lgh	200 1 000 25 4 500 2 500 1 000	64 000 2 000 6 000 9 000 65 000 16 000	2013 2013 2013 2013 2013 2013	2018 2028 2018 2043 2038	35 år 15 år 5 år 30 år 25 år 10 år		
	Ekonomiska planen 2 RoK 3 RoK 4 RoK BOA	45 000 kr/år 4 st 6 st 6 st 16 st	40 kr/år 212 m2 418 m2 486 m2 1 116 m2								

# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2014-11-19

Konsumtprisindex (KPI): 313,85

2015 --- 2034

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
2	FASADER Sockel Träpanel mot norr Träpanel, utsatt läge Träpanel, skyddat läge Träpanel Fasadbleck/loftgång Vindskivor, Takfot, trä Stuprör Fasadställning, lift	Ospecificerat Tvättning med borste Målning m.m. Målning m.m. Byte Byte Målning, framkant Byte Ingår i kostnad för målning	100 25 50 50 25 100 100 100	193 1 855 1 855 1 855 1 855 107 193 55	m1 m2 m2 m2 m2 m1 m1 m1	500 50 200 200 800 350 180 350	97 000 23 000 186 000 186 000 371 000 37 000 35 000 19 000	2013 2013 2013 2013 2013 2013 2013 2013	2043 2019 2021 2023 2043 2053 2029 2053	30 år 6 år 8 år 10 år 30 år 40 år 16 år 40 år
		Gör en ny bedömning av behovet när det gått några år. Svårt att veta hur bra/dålig målningen blev när den så pass ny. Det rasslar till i underhållsplanen om Ni ska måla oftare.								



# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2014-11-19

Konsumentsprisindex (KPI): 313,85

2015 --- 2034

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	
							Utfört	Utföras		
3	BALKONGER Balkonger, utsida Altaner, utsida Entréer inkl stolpar Loftgångar Balkonger, Altaner, Entréer, Loftgångar	Målning, Lagningar m.m. Målning, Lagningar m.m. Målning, Lagningar m.m. Målning, Lagningar m.m. Renovering	100 100 100 100 100	8 8 3 3 3	st st st st hus	2 500 1 000 3 000 6 000 20 000	20 000 8 000 9 000 18 000 60 000	2013 2013 2013 2013 2013	2021 2021 2021 2021 <del>2045</del>	8 år 8 år 8 år 8 år 32 år
	Vi förespråkar inte någon särskild behandling av omålade träytor. Vill Ni olja så får Ni räkna med att göra det varje år och det är tveksamt om det blir snyggare eller mer hållbart. Vi tänker mer att Ni gör vid balkonger/loftgångar efterhand som Ni upptäcker brister. Det senare är svårt att veta när de uppstår.									

# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2014-11-19

Konsumentprisindex (KPI): 313,85

2015 --- 2034

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
4	FÖNSTER/DÖRRAR/PORTAR Fönster o fönsterdörrar Fönster o fönsterdörrar Lägenhetsdörrar Förrådsdörrar m.m. Lägenhets-/Förrådsdörrar	Bättring Översyn, Målning Målning Målning Byte	100 100 100 100 100	82 82 16 21 37	st st st st st	200 1 000 1 500 1 500 16 000	16 000 82 000 24 000 32 000 592 000	2013 2013 2013 2013 2013	2023 2031 2031 2031 2053	10 år 18 år 18 år 18 år 40 år



# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan för perioden

**2015 --- 2034**

Upprättad: 2014-11-19

Konsumentprisindex (KPI): 313,85

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
5	YTTERTAK Papptak Papptak Vindskivor, hängskivor, plåt Taksäkerhet Hängrännor	Översyn Byte Byte Byte Byte	2 100 100 100 100	625 625 37 625 68	m2 m2 m1 m2 m1	200 1 200 200 50 800	3 000 750 000 7 000 31 000 54 000	2013 2013 2013 2013 2013	2016 2043 2043 2043 2043	3 år 30 år 30 år 30 år 30 år

# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2014-11-19

Konsumentprisindex (KPI): 313,85

2015 --- 2034

NR	BYGGDEL	ATGÅRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a -PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL	
								Utfört	Utföras	Utfört	Utföras
8	LÄGENHETER/LOKALER Blandare Brandvarmare FTX-aggregat	Ingår inte Byte <u>Se 10 Installationer</u>	0 100	16 16	lgh lgh	10 000 400	0 6 000	2013 2013	2030 2022	17 år 9 år	

2014-11-19



# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2014-11-19

Konsumentprisindex (KPI): 313,85

2015 --- 2034

NR	BYGGDEL	ÅTGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a -PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
							Utfört	Utföras	
9	GEMENSAMHETER Styrelsefunktion Mijjohus  Energideklaration Underhållsplan	Komplettering Komplettering	100	1	15 000	15 000	2013	2023	10 år
			100	1	15 000	15 000	2013	2023	10 år
		100	1	8 000	8 000	2014	2020	6 år	
		100	1	8 000	8 000	2014	2020	6 år	

# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2014-11-19

Konsumentsprisindex (KPI): 313,85

2015 --- 2034

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL %	MÄNGD	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER- VALL
								Utfört	Utföras	
10	INSTALLATIONER									
	<b>Värmeanläggningar</b>									
	Värmeväxlare, värme	Byte	100	1	st	25 000	25 000	2013	2033	20 år
	Värmeväxlare, varmvatten	Byte	100	1	st	25 000	25 000	2013	2033	20 år
	Pump för värme	Byte	100	1	st	25 000	25 000	2013	2031	18 år
	Pump för VVC	Byte	100	1	st	6 000	6 000	2013	2023	10 år
	Luft-/smutsavskiljare	Byte	100	1	st	15 000	15 000	2010	2025	15 år
	Reglercentral (bytt till bättre sort)	Byte	100	1	st	25 000	25 000	2010	2025	15 år
	Ställdon, värme	Byte	100	1	st	8 000	8 000	2010	2025	15 år
	Styrventil, värme	Byte	100	1	st	8 000	8 000	2010	2020	10 år
	Ställdon, varmvatten	Byte	100	1	st	8 000	8 000	2010	2020	10 år
	Styrventil, varmvatten	Byte	100	1	st	8 000	8 000	2010	2020	10 år
	Expansionskärl	Kontroll	100	1	st	4 000	4 000	2013	2018	5 år
	Expansionskärl	Byte	100	1	st	10 000	10 000	2013	2033	20 år
	<b>Energideklaration 2012-11-22</b>									
	Fjärrvärme	1 138 m <sup>2</sup>		jan-maj	61 463 kr					
	Fastighetsel	67 kWh/m <sup>2</sup>		juni	4 981 kr					
	Energiprestanda	5 kWh/m <sup>2</sup>		juli	4 696 kr					
		72 kWh/m <sup>2</sup>		aug	5 043 kr					
				sep	5 819 kr					
				okt	7 000 kr	preliminärt				
				nov	9 000 kr	preliminärt				
				dec	12 000 kr	preliminärt				
				Sum	110 002 kr	22%				
					90 000 kr					
					20 002 kr	18	kr/m <sup>2</sup> och år			
					143 741 kr					
	<b>Enligt räkningar 2014-09-11 okt preliminär</b>									
	Fjärrvärme	143 741 kWh								
	Fastighetsel	11 295 kWh								
	Energiprestanda	155 036 kWh								
	Kallvatten	1 095 m <sup>3</sup>								
	Värmekostnad normalår, med energipris	1,0 kr/kWh								



# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan för perioden

Upprättad: 2014-11-19

Konsumentprisindex (KPI): 313,85

--- 2034

2015

NR	BYGGDEL	ATGÄRD	ANDEL MÄNGD %	SORT	a'-PRIS kr/sort	KOSTNAD kr inkl moms	AKTUALITET		INTER-VALL
							Utfört	Utföras	
	<b>Ledningar</b>								
	Kallvattenservis	Byte	100	st	50 000	50 000	2013	2073	60 år
	Kulvert (värmeledning) i mark	Byte	100	m1	11 000	1 320 000	2013	2063	50 år
	Kall-, Varmvatten-, VVC-ledningar	Byte	100	lgh	35 000	560 000	2013	2063	50 år
	Ventiler till tappvattenledningar	Byte/injustering	100	st	800	72 000	2013	2039	25 år
	Värmeledningar 1-rör	Byte	100	lgh	30 000	480 000	2013	2073	60 år
	Ventiler till värmeledningar	Byte	100	st	4 000	64 000	2013	2039	25 år
	Värmeelement	Byte	100	st	4 000	376 000	2013	2063	50 år
	Ventiler till värmeelement	Byte	100	st	1 500	141 000	2013	2038	25 år
	Värmesystem	Injustering m.m.	100	m2	30	33 000	2010	2035	25 år
	Avloppsledningar	Byte	100	lgh	50 000	800 000	2013	2063	70 år
	Avlopps, dagvattenledningar	Rensning m.m.	100	lgh	1 800	29 000	2013	2023	10 år
	Elinstallationer	Byte	100	lgh	20 000	320 000	2013	2073	60 år
	Bredband	Byte m.m.	100	lgh	3 000	48 000	2013	2063	50 år

# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan

## 5-årsplan

Nr	BYGGDEL	ÅTGÄRD	2015	2016	2017	2018	2019
1	<b>MARK</b> Grusade ytor m.m.	Komplettering/justering				6	
2	<b>FASADER</b> Träpanel mot norr	Tvättning med borste					23
3	<b>BALKONGER</b>						
4	<b>FÖNSTER/DÖRRAR/PORTAR</b>						
5	<b>YTTERTAK</b> Papptak	Översyn		3			3
8	<b>LÄGENHETER/LOKALER</b>						
9	<b>GEMENSAMHETER</b>						
10	<b>INSTALLATIONER</b> Värmeanläggningar Expansionskärl	Kontroll				4	
	<b>Ventilation</b> Ventilationssystem FTX	OVK		13			13
	<b>SUMMA: Beräknad kostnad</b>		<b>0</b>	<b>(16)</b>	<b>0</b>	<b>(10)</b>	<b>(39)</b>



# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan

### 11-årsplan

Nr	BYGGDEL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Totalt
1	MARK				6					22			28
2	FASADER					23		186		186		23	418
3	BALKONGER etc							55					55
4	FÖNSTER									16			16
5	YTERTAK		3			3			3			3	12
6	Vakant												0
7	Vakant												0
8	LÄGENHETER								6				6
9	GEMENSAMHETER						8			38			46
10	INSTALLATIONER		13		4	13	24		13	39		157	263
Σ	TOTALT	0	16	0	10	39	32	241	22	301	0	183	844

INGÅENDE SALDO:	0	77	138	215	282	320	365	201	256	32	109	
AVSÄTTNING:	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
KOSTNAD FÖR ÅRET:	0	(16)	0	(10)	(39)	(32)	(241)	(22)	(301)	0	(183)	
UTGÅENDE SALDO:	77	138	215	282	320	365	201	256	32	109	3	

#### BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

844 000 kr inkl moms

Index: 313,85

Lgh: 1 116 st 16 st 100%

Lokaler: 0 m2 0 st 0%

Totalt: 1 116 m2 100%

GENOMSNIITT (AVSÄTTNING PER ÅR)	
<b>77 000 kr/år</b>	<b>69 kr/m2 och år</b>

# Brf Bo Klok Nyponet

## Underhållsplan

### 20-årsplan

Nr	BYGGDEL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Totalt	
1	MARK				6					22					8						22		58
2	FASADER					23		186		186		23				221		23			186		848
3	BALKONGER etc							55								55							110
4	FÖNSTER									16								138			16		170
5	YTERTAK			3		3			3						3			3				3	21
6	Vakant																						0
7	Vakant																						0
8	LÄGENHETER									6								6					12
9	GEMENSAMHETER						8			38			8						8		38		100
10	INSTALLATIONER		13		4	13	24		13	39		157			17		24	51		103		13	471
Σ	TOTALT	0	16	0	10	39	32	241	22	301	0	183	8	0	28	276	24	221	8	365	16	16	1 790

INGÅENDE SALDO:	0	90	164	254	334	385	443	292	360	149	239	146	228	318	380	194	260	129	211	(64)			
AVSÄTTNING:	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	
KOSTNAD FÖR ÅRET:	0	(16)	0	(10)	(39)	(32)	(241)	(22)	(301)	0	(183)	(8)	0	(28)	(276)	(24)	(221)	(8)	(365)	(16)			
UTGÅENDE SALDO:	90	164	254	334	385	443	292	360	149	239	146	228	318	380	194	260	129	211	(64)	10			

BERÄKNAD TOTAL SUMMA INKL MOMS

1 790 000 kr inkl moms

Index: 313,85

GENOMSNIITT

90 000 kr/år 81 kr/m<sup>2</sup> och år

Lgh: 1 116 m<sup>2</sup> 16 st 100%  
 Lokaler: 0 m<sup>2</sup> 0 st 0%  
 Totalt: 1 116 m<sup>2</sup> 100%