

Brf S:ta Anna

Planerat underhåll 2024-2028

Nedan följer en bedömning av både identifierade och icke identifierade åtgärder, vilka bör utföras för att långsiktigt säkerställa fastighetens goda bestånd.

Syftet är också att i förväg kunna planera åtgärder och långsiktigt budgetera kostnaderna för desamma.

Kan styrelsen ha en god planeringshorisont när det gäller dessa åtgärder, finns det möjlighet till en kostnadseffektiv och rationell handläggning och som slutresultat, en för medlemmarna tryggare budgetering av boendekostnaden.

Med planerat underhåll avses planerbara underhållsåtgärder med en varaktighet på ett år eller längre. Underhåll som är planerat, men som måste utföras tidigare än planerat, skall betraktas som "tidigarelagt planerat underhåll".

Riktvärden för fastighetens kostnad för det planerade underhållet, redovisas i det följande.

Till grund för kostnadsbedömningen, ligger offerter, kalkyler och nyckeltal baserade på typfastigheter med vissa givna egenskaper.

Alla belopp avser dagens penningvärde och är redovisade per BOA / LOA, vilket innebär "m² bruksarea ovan mark för bo- och lokalutrymme". Den totala ytan är satt till **6900 m²**.

På längre sikt är av naturliga skäl även prognosen mera osäker.

För att på ett än mer effektivt sätt kunna beräkna föreningens drifts- och investeringskostnader, bör i det längre perspektivet, en kontinuerlig bearbetning av drifts- och felstatistik ske.

Uppdelning har gjorts på **tomt, yttre och inre byggnad** samt **installationer**.

Nedan redovisas några exemplifierade åtgärder och bedömda tidsintervaller.

Tomt

Asfaltytor och tätskikt, ny beläggning	20-30 år
Målning av utrustning	5-10 år

Yttre byggnad

Ommålning av fönster	5-10 år
Målning plåt	10 år
Omläggning papptak	20-25 år
Hängrännor stuprör	30-40 år
Fasadrenovering	40 år

Inre byggnad

Ommålning av gemensamma utrymmen	10-15 år
Renovering av tvättstugor	15-20 år
Övriga ytor (källare, pannrum, garage, hissrum)	10-20 år

Installationer

Tvättutrustning	10 år
Styr och regler	10-15 år
Pumpar och mekanisk utrustning	15-25 år

Planerat underhåll (angivet i kkr med värdeår 2023)

	-24	-25	-26	-27	-28
Yttre byggnad					
Fönstermålning del av fast. N/Ö			900		
Målning plåttak utbyggnad Saltm.g.		25			
Förstärkning av självdrag vid skorstenar			300		
Lagning sockel övre gård	50				
Lagning asfalt/mur övre/nedre gård	50				
Inre byggnad					
Ytskiktsreovering av hisskorgar			100		
Målning golv, vägg UC		70			
Renovering målning entréer, trapphus					400
Renovering målning gångar garage/nedfart		20			
Garageport rep.			25		
Garagegolv		?			
Garagemålning			?		
Installationer					
Renvattenledning i garage	1.000				
Byte belysning allmänna utrymmen	100				
Cykelställ					
Summa kkr	1.200	465	325	900	400

Direktavhjälpande underhåll

Den ordinarie, löpande driftsbudgeten för reparation och underhåll sätts till **350 kkr** för 2024.

Utställda garantier

Tomt

- Beläggning nedre gård, garantin utgick 2007-07-23.
- Beläggning bakre gård, garantin utgick 2007-05-23.

Yttre byggnad

- Nytt plåttak Saltnätargatan, garantin utgick 2016-03-15 (5 år)
(särskild varugaranti plåt 15 år).
- Fönstermålning del av fast. S/V, garantin utgick 2012-11-15 (3 år).
- Fönstermålning del av fast. N/Ö, garantin utgår 2019
- Omläggning papp, takpannor inkl. målning plåt
garantin utgick 2019-01-13 (takpapp 2019-01-13, taksmide 2004-01-13)
- Fönstermålning del av fast. (exkl. Sveavägen) garanti utgår 2024/2027

Inre byggnad

- Renovering röckanaler (fast.del), garantin utgick 2007-12-20 / 2008-01-31
- Byte fjärrvärmecentral Stockholms Exergi, garantin utgår januari 2024

2023-12-12