**Brf S:ta Anna**

**Planerat underhåll 2022-2027**

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 2021)

 -22 -23 -24 -25 -26 -27

**Yttre byggnad**

Fönstermålning del av fast. N/Ö 350

Fönstermålning del av fast. S/V 750

Målning plåttak utbyggnad Saltm.g. 25

Förstärkning av självdrag vid skorstenar 300

**Inre byggnad**

Målning vägg o golv AnnaRum 40

Ytskiktsrenovering av hisskorgar 100

Målning golv, vägg UC 50

Renovering målning entréer, trapphus 400

Renovering målning gångar garage/nedfart 20 Garageport rep. 25

Installation web-kamera 30

**Installationer**

Renvattenledning i garage 850

**Summa** kkr 870 870 450 350 400 ----

Förslag till avsättning för planerat underhåll:

För perioden -22 och -23, **900 kkr** respektive år.

Den ordinarie, löpande driftsbudgeten för reparation och underhåll

sätts till **300 kkr** för 2022.

**Utställda garantier**

**Tomt**

- Beläggning nedre gård,garantin utgår2007-07-23.

- Beläggning bakre gård, garantin utgår 2007-05-23.

**Yttre byggnad**

- Nytt plåttak Saltmätargatan, garantin utgår 2016-03-15 (5 år)

 (särskild varugaranti plåt 15 år).

- Fönstermålning del av fast. S/V, garantin utgår 2012-11-15 (3 år).

- Fönstermålning del av fast. N/Ö, garantin utgår 2019

- Omläggning papp, takpannor inkl. målning plåt

 garantin utgår 2019-01-13 (takpapp 2019-01-13, taksmide 2004-01-13)

**Inre byggnad**

- Renovering rökkanaler (fast.del), garantin utgår 2007-12-20 / 2008-01-31

- Byte fjärrvärmecentral Stockholms Exergi, garantin utgår januari 2024

Enligt uppdrag

Jan-Erik Bengtsson

2021-11-18