



**BRF Hvitfeldtsgatan 13
UNDERHÅLLSPLAN 2012 – 2042**

1 Objekt	2
2 Syfte och omfattning	2
3 Underlag	2
4 Tidigare renoveringar	3
5 Kortfattad byggnadsbeskrivning	3
6 Sammanfattning av underhållsbehov och avsättningar	5
6.1 Yttertak, vindar	5
6.1.1 Plåttak	5
6.1.2 Vind	5
6.1.3 Hängrännor och stuprör	5
6.2 Fasad	5
6.3 Fönster	5
6.3.1 Målning, kittning	5
6.3.2 Fönsterbyte	6
6.4.1 Trapphus	6
6.4.3 Lås	6
6.4.4 Hiss	6
6.5 Tvättstuga, gårdshus mm	6
6.6 Gård	7
6.7 Ventilation	7
6.8 Vatten, avlopp, badrum mm	7
6.9 Fjärrvärme	7
6.10 El	7
6.11 Portsysteem, kabel-TV	7
6.12 Gas	7
6.13 Källare och källarförråd	8
7. Lagstadgade besiktningar mm	8
8. Sammanfattande kommentar	8
9 Bilagor	9
9.1 Specifikation av mängder och areor	9
9:2: Tabell 1 Kostnader enligt underhållsplan	9
9:2: Tabell 2 Nyckeltal under 6 år	10

2012-01-31 Revidering
2007-09-21 Sbc Revidering
2006-02-27 Sbc

1 Objekt

Bostadsrättsföreningen Hvitfeldtskatan 13	
Fastighetsbeteckning	Inom Vallgraven 37:10
Organisationsnummer	769607-0973
Adress	Hvitfeldtskatan 13, 411 20 Göteborg Trapphus 1 = Kungshöjdsgatan 2A Trapphus 2 = Hvitfeldtskatan 13 Trapphus 3 = Kungshöjdsgatan 2B
Antal lägenheter	26 st
Varav bostadsrätt	25 st
Varav hyresrätt	1 st
Antal lokaler	2 st
Bostadsyta	2116 kvm
Lokalyta	277 Kvm
Byggnadsår/ombyggnadsår	1903/1991

2 Syfte och omfattning

Underhållsplanen visar underlag för åtgärder och utgifter för Brf Hvitfeldtskatan 13. Aktuell underhållsperiod är 30 år, men även senare underhåll uppskattas.

Underhållsplanen innehåller uppgifter och bedömningar om byggnadernas

- yttre delar såsom yttertak, fasader inkl. fönster och balkonger, mark mm.
- allmänna utrymmen såsom vindar, trapphus, tvättstugor och källare.
- ventilations-, rör- och elanläggningarna.

Endast erforderliga åtgärder har noterats för att bibehålla byggnadernas standard och beständighet. Ej medtaget är energisparåtgärder, allmänt standardhöjande åtgärder eller lokaler för uthyrning.

3 Underlag

Bedömning av behov av underhåll har utgått från allmänt tillgängliga data av expertis/hantverkare i paritet med förekommande nyckeltal utifrån exempelvis REPABs mallar.

De redovisade kostnaderna skall ses som riktvärden inklusive moms.

Konjunkturläget kan avsevärt påverka kostnaderna såväl positivt som negativt. I februari 2006 besiktigades fastigheten av SBC, och fastigheten står via styrelsen under kontinuerlig kontroll bland annat via inventeringsmallar vid varje gårdsdag.

4 Tidigare renoveringar

Åtgärd	År
Nybyggnadslov	1903-1906
Inredning av avlopp för WC	1924
Förstärkning av gårdsbjälklag	1927
Pannrum, tvättstuga, hiss	1935
Avlopp	1936
Förändring butik och dörrar	1937
Utställningslokal, entréparti	1975
Rivning förrådsbyggnad	1976
Gårdsplanering	1978
Rörstambyte	1991
Elstambyte	1991
Nyinstallation hiss uppgång 3	1991
Omputsning av fasad	1991
Omläggning av tak	1991
Nytt gårdsbjälklag	1991
Uppförande av vindslägenheter	1991
Fönstermålning	2002
Målning av yttertak	2002
Tvättstuga	2005
Gårdsmiljö	2006
Nya portar	2007
Tillbyggand balkonger innergård	2008
Renovering trapphus	2008
Renovering yttre balkonger	2009
Elmätare källare	2010
Cirkulationspumpar	2010
Ventilationsanläggning Lokal I	2011

Servitut gentemot fastigheten är registrerat avseende bergsbultar. Interna avtal finns specificerade i årsredovisning avseende balkonger, takluckor mm

5 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastighetshistorik

Huset byggdes 1903-1905 som bostadshus med butiker enligt en ritning av arkitekt G O Johansson. Det är ett av de första husen på bergsplatån Kungshöjd som senare blev helt bebyggd under åren 1903 till ca 1913. Ursprungligen hade huset en mer markerad jugendstil men 1905 hade huset en mer stram stil. 1905 låg bryggghus och bad i källaren, toaletterna fanns på gården och uppvärmningen skedde med kakelugnar i varje rum. Lokalen på bottenplan var ursprungligen konstruerad som verkstad. Lokalerna har som mest varit uppdelade i fyra enheter och har bl. a. haft verksamhet enligt nedan enligt olika källor, möjligtvis motsägelsefulla.

Hyresgäster i lokalerna

Möjligtvis på 20-talet, men säkert på 30-talet huserades Kronans Choklad och Konfektfabrik. Från 1936 rapporteras S A Swensson charkuteri samt en frisör och från 1943-1953 finns ögonvittnesuppgifter om konditori eller Fågel och Fiskaffär (Klot-Johan, zoo?) i Lokal 2, Billhalls Grönsakshandel i Lok 3 eller 4 och eventuellt Skrädderi (Esslegs?) i lok 4, samt fortfarande S A Swensson charkuteri o lokal 1 på hörnan. 1956 fanns en Radio- och Tv-affär (Firma Stern o Stern) i tidigare chokladfabrik samt Skoglund skotillverkning fram till 60-talet. 1971 etablerades en zoo-butik i hörnbutiken. 1975 kommer en butik för restauranginredningsprodukter och 1989 finns en servering och salladsbar (Jonny's) i lokal 1 där sedan Indiska hörnet etablerats.

Hifi-stället övertog under 70-talet lokal 2-4.

Uppgifter i detta stycke huvudsak från bygglovhandlingar och ögonvittnesuppgifter av tidigare boende på Kungshöjd.

Ägare

Kända ägare har bl.a. varit Familjen Andersson (1956), Paret Siverling (1975), Bygg Fast (1989), Vasabron (1999) samt BRF Hvitfeldtskatan 13 (2002)

Byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	Flervåningshus i kvarter
Undergrund	Berg
Grundläggning	Kallmur och betongplintar med tegelmur lagd direkt på berg
Bärande konstruktion	Tegelmurar i fasader och hjärtmur.
Bjälklag	Trä
Takkonstruktion	Bruten takstol, inredd vind. Takstolar avväxlande med limträbalkar
Fasader	Puts på konstruktionstegel målade med hydrofoberingsprimer
Yttertak	Dubbelfalsad rödmålad bandtäckt plåt
Hängrännor och stuprör	Plåt
Balkonger	Betong och räcken av smide
Trapphus	Plan o steg i kalksten med betong och klinker samt linoleum. Ytskikt puts täckt av glasfiberväv som bredspacklats
Källare	Nätförråd och putsade väggar
Fönster	Lägenheter alla tvåglas inklusive trapphus samt rundbågar och Velux på vån 6. Affärsfönster och takluckor i plast.
Ventilation	Tilluft genom klaffventiler i fasad samt spaltventiler i fönster. Mekanisk tryckstyrd frånluft via bad och köksfläkt. Separat anläggning för lokal 1 placerad på plan 1.
El	Femledad trefas till lägenheterna
Kabel-TV, telefon	Koaxialkabel och koppartråd
Portsystem	Tvåtrådig mellan port, ytterdörrar och lägenheter
Uppvärmning	Centralvärme/Fjärrvärme. Nya rör i galvstål
VA-system	Vattenledningar av koppar. Avlopp i huvudsak av gjutjärn. I mark PVC
Hiss	Två stycken. En äldre linhiss och en ny handikappanpassad

Gård	hydraulisk hiss
Sophantering	Stensättning
Tvättstuga	I gårdshus I gårdshus med klinkergolv och kaklade väggar

Saneringsrisker

Ingen asbest, PCB, radon eller förekomst av bly har rapporterats eller finnes ej förekomma då fastigheten inte nämnvärt renoverades då dessa material förekom som standard eller också sanerades vid Rot-renoveringen 1991.

6 Sammanfattning av underhållsbehov och avsättningar

6.1 Yttertak, vindar

6.1.1 Plåttak

Nytt plåttak lades 1990. Målning skedde 2002 Underhållsåtgärder bedöms behövas var 20:e år.
Livslängd för plåttaket: Över 50 år.
Avsättning för plåttak: 900 000 kr år 2052
Avsättning för målning: 225 000 kr år 2022

6.1.2 Vind

Golven på vindarna lades om 2006 med ytterst slitstark linoleummatta med hållbarhet 50 år
Ny färgsättning är mer beroende av allmänna standardkrav än utslitning.

6.1.3 Hängrännor och stuprör

Planeras uppdateras i samband med renovering av plåttak.

6.2 Fasad

Livslängden för en putsfasad är ca 50 år, men det kan behövas underhållsarbeten däremellan (lagning, målning). Fasaden är i gott skick och målad med Drywallsystemets hydrofoberingsprimer. (Äldre underhållsplan med uppgift om fasadfärg av plast är felaktigt.)

En mindre reparation har skett sedan 1990 då en järnbalk oxiderat, vilken putsades om ca 2003 till en mindre kostnad.

Tvättning av fasad i nedre delarna kan ske från enkel skylift och hanteras som driftskostnad.

Putsen i portgången kan i mindre partier eventuellt vara föremål för renovering inom 5 år.

Livslängden för balkonger beräknas till 80 år.

Avsättning puts fasad: 700 000 kr år 2040

6.3 Fönster

6.3.1 Målning, kittning

Fönster på vån 6 är av sämre kvalitet. Fönster på vån 5 är efter 8 års målning intakta, men främst på södersidan är nu kontinuerligt mindre underhåll aktuellt. Fönster bör målas våningsplan för våningsplan efterhand nöting kommit till den punkt att det behövs. Därmed bör alla fönster målas om under en beräknad 10 årsperiod.

Avsättning till målning och förbättringsarbete: 400 000 kr år 2022 utan ställning enligt tidigare metod dvs ca 3 000,- styck

6.3.2 Fönsterbyte

Under närmaste år planeras byte av enstaka underkarmar etc på vån 6.

Det är sedan ytterst ovisst att precisera resterande nya fönsters hållbarhet i sin helhet pga av underhåll och okänd livslängd av just dessa fönster från 1990. Tidigare fönster räckte i 90 år. Senare underhållsplan för att göra en ny bedömning. På plan I är fönster främst av aluminium.

Avsättning förbättringsarbete: 30 000 kr år 2016

6.4 Trapphus, portar, dörrar, hiss mm

6.4.1 Trapphus

Samtliga trapphus är renoverade 2008.

Kontinuerligt underhåll sker via gårdsdagar och internt Vaktmästeri.

Ny färgsättning är mer beroende av allmänna standardkrav än utslitning.

6.4.2 Portar, dörrar:

- Nya entreportar i ek sattes in 1990 och 2007. Livslängd beräknas till 90 år. Dörrarna har också kompletterats med ett takskydd

- Ståldörrspartier med glas sattes in i plan I 1990

- Balkongdörrar yttre balkong beräknas underhållas i samband med underhåll för fönster.

- Underhåll av dörrar i trapphus är mer beroende av allmänna standardkrav än utslitning. Brevlåda och lås tillhör lägenheten.

6.4.3 Lås

Se portsystem. Lägenhetslås är medlemmarnas eget ansvar.

6.4.4 Hiss

Hydraulhiss helrenoverades 2010 och överensstämmer nu med modern standard för handikapptkrav, dörrstängare mm.

Den äldre hissen har sedan renoveringen 1990 haft en anmärkning enligt Boverkets rekommendationer om att ersätta skarvade trumvindor. Denna är enbart en rekommendation och hissen har fungerat klanderfritt i detta avseende sedan första påpekande kom i besiktningsprotokollet. Hela systemet är dock ålderstiget och en ny funktionalitet inklusive anpassning till nya rådande normer är offererat till 250 000 och uppskattas vara en del i föreningens kontinuerliga standardhöjning inom 10 år

Avsättning ny basfunktion: 300 00 kr år 2017

6.5 Tvättstuga, gårdshus mm

Tvättstugorna är helrenoverades 2005. Byte av kakel/klinker beräknas inom 30 år.

Maskiner byts ut successivt. Dessa räknas som inventarier och skrivs av i resultaträkningen och tas ej upp i underhållsplanen. För Plåttak se 6.1.1

Avsättning kakling: 50 000 kr år 2032

6.6 Gård

Gårdarna är iordninggjorda 2007 och är ej i behov av några större investeringar. Avsättning för inköp av växter etc. till gårdarna görs varje år i driftsbudgeten.

Bjällklagets dränering har sedan 2009 tätats med insprutningsmassa med lyckat resultat.

Livslängden på den täckande glasfiberduken kan beräknas överstiga 40 år.

Avsättning: 100 000 kr år 2032

6.7 Ventilation

Samtliga hus har självdrag och mekanisk frånluft.

Takfläktar är budgeterade som inventarier.

Eventuella åtgärder i lägenheterna bekostas av respektive lägenhetsinnehavare.

Ny anläggning till restaurangverksamhet i lokal I är installerad.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts 2011 och avsätts i driftsbudgeten.

6.8 Vatten, avlopp, badrum mm

Kall- o varmvattenledningarna från 1990 är av kopparrör och i god kondition. Livslängd bedöms vara ca 50-60år. Viss dragning och kontroll bör löpande ske av genomgående ledningar för att motverka korrosion i skarvar

Avloppsledningarna är föremål för kontroll inom 5 år och sedan med 10 års mellanrum, vilket

inkluderas i driftsbudget. Stickprov har under tiden genomförts. Antagandet görs att vissa

gjutjärnrör i främst källare kan vara föremål för utbyte inom 25 år och sedan eventuell relining. I

övrigt är spolning en tänkbar åtgärd innan dess. Badrum renoveras av medlemmar själva

Avsättning byte avlopp + vattenstammar och eventuell relining: 500 000 kr år 2042.

6.9 Fjärrvärme

Föreningen har 1 st undercentral där värmeväxlare ägs av Göteborg Energi AB. Föreningen bekostar övrig utrustning. Byte av samliga cirkulationspumpar har skett under 2010-2011.

Radiatorer och termostater i lägenheterna är varje medlems ansvar.

6.10 El

Elledningarna är från 1990 och beräknas ej ha något underhåll de första 60 åren. Samliga centraler i källaren är moderna. Undercentraler i lägenheter är medlems ansvar.

6.11 Portsystem, kabel-TV.

Portsystemet är av äldre karaktär och avses bytas inom normal driftsbudget.

I samband med detta sker en översyn av samtliga gemsensamma lås.

Kabel-TV-systemet (koaxial) är föremål för utredning och eventuell komplettering med nytt bredbandsnät. Detta skall ses som standardförbättring.

6.12 Gas

Gasledning är ansluten till lokal I och är ej föreningens ansvar.

6.13 Källare och källarförråd

Ev. underhåll beräknas ske via driftsbudget.

7. Lagstadgade besiktningar mm

Föreningen har godkänd energideklaration från 2010 och godkänd OVK från 2011.

8. Sammanfattande kommentar

Beslut om nödvändiga åtgärder och fördelning av kostnader tas av styrelsen.

Förening har sedan främst 2005 vidtagit en rad åtgärder för underhåll utan att behövs höja hyror eller ta lån. Föreningens ekonomiska budget vilar på en likvid framförhållning på ca 3 år för extra ordinära kostnader eller tidigarelagt underhåll och enligt senaste årens utveckling (se tabell 2) synes avsättningarna till yttre fond enligt stadgarna vara tillräcklig.

Ytterst beror ekonomin på makroekonomiska effekter från främst ränteutveckling samt inflation men även marknadsläget för lokalhyra i centrala Göteborg.

Föreningens totala ekonomi i balansräkningen är dagsläget av den karaktären att finansieringsläget utifrån egna kapitalet får anses vara mycket gott. Hyornas nivå är också av den arten att framtida oförutsedda investeringar mycket väl kan genomföras i ett eller flera miljonprojekt utan att lån och tillkommande hyreshöjningar är av den graden att fastighetens underhåll riskerar bli eftersatt.

Sedvanlig indexreglering/uppdatering bör ske av underhållsplanen var 5:e år

Göteborg 2012- 01- 31

9 Bilagor

1 Specifikation av mängder och areor

2 Tabell 1: Sammanställning kostnader

3 Tabell 2: Historik nyckeltal

9.1 Specifikation av mängder och areor

Takyta : ca 500 m²

Fasadyta: 1440 kvm

1000 Kvm exkl fönster och vån i lokaler

Fönster: Ca 137 inkl balkongdörrar och trapphus

9:2: Tabell I Kostnader enligt underhållsplan

		Belopp inkl moms 2012	Utbytt år	Livslängd	Avsättning årligen
6.1	Yttertak, vindar				
6.1.1	Byte plåttak	900 000	2052	40	22 500
6.1.2	Målning plåttak	225 000	2022	10	22 500
6.2	Fasader				
6.2.1	Renovering fasad	700 000	2040	28	25 000
6.3	Fönster				
6.3.1	Kittning, målning	400 000	2022	13	30 000
6.3.2	Nya fönster	30 000	2017	5	6 000
6.4.3	Hiss	300 000	2017	10	30 000
6.5	Tvättstuga, gårdshus	50 000	2032	20	2 500
6.6	Gård	100000	2032	20	5 000
6.7	Ventilation				
6.8	Vatten och avlopp	500 000	2042	30	16 667
6.9	Fjärrvärme				
6.10	Elanläggning				
6.11	Portsystem, Kabel-TV				
6.12	Gas				
	Totalt	3 205 000			160 167

9:2: Tabell 2 Nyckeltal under 7 år

Nyckeltal							
Verksamhetsår	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Kassa	1 140 153	683 638	741 880	539 566	571 516	433 722	462 120
Reparation	68 869	154 226	82 553	100 415	59 035	106 315	59 364
Periodiserat underhåll	225 448	146 022	86 329	149 851	97 096	86 565	0
Resultat	68 402	66 793	68 352	64 872	372 922	218 118	100 865
Avskrivningar	149 113	143 778	139 006	133 660	67 000	66 830	66 568
Avs yttre fond	98 091	98 091	98 091	98 091	98 091	62 000	61 569
Utnyttjande fond	0	0	149 851	79 000	97 096	0	
Uppföljning av nyckeltal							
Kassaresultat jmf fg år	456 785	-58 242	202 314	-31 950	137 794	-28 398	
Resultat ex avsk.	217 515	210 571	207 358	198 532	439 922	284 948	167 433
(A) Resultat ex avs/ fond	217 515	112 480	259 118	179 441	438 927	222 948	105 864
Summa snitt 3 år (A)	196 371	183 680	292 495	280 439	255 913		
Summa reparation o underhåll (B)	294 317	300 248	168 882	250 266	156 131	192 880	59 364
S:a snitt 3 år (B)	254 482	239 799	191 760	199 759	136 125		
S:a ex budg. drift *	154 000	139 000	91 000	99 000	36 000		

Utifrån utfall i resultat och balansräkning de senaste 7 åren (A) är underhållsplanen i balans vad gäller reparation och underhåll. (Verifikationer för reparation resp. underhåll är i bokföringen i viss mån balanserade tillsammans).

I budgeten har avsatts via fond och drift ca 198 000 årligen vilket varit i balans sett till kassan och resultatets positiva utveckling.

* Driftsunderhållet är i budget balanserat till 100 000 årligen.