

BRF BERGÅSEN - NACKA

Långsiktig underhålls- och investeringsplan





Långsiktig underhålls- och investeringsplan avseende Bygg-, EI- och VVS-åtgärder i Brf Bergåsen, Nacka.

Den långsiktiga underhålls- och investeringsplanen är ett aktivt och levande dokument varför till exempel tider för åtgärder samt kalkylerade belopp kan komma att ändras.

Utförandet av åtgärder blir aktuella allt eftersom Bergåsens tekniska ledning och styrelse så beslutar. De uppskattade tiderna i kalkylen utgör inget beslut om definitivt start- eller slutdatum.

Denna sammanställning förutsätter att fastigheten fortsatt används med lokaler på plan 1-3 och med bostäder i plan 1½-3 (Terrassen) samt i höghusen på plan 4-11.

Då det förekommer både kommersiella lokaler och bostäder i fastigheten så gäller olika avdragsregler för moms. Avdragsreglerna är beslutade av Skatteverket för Brf Bergåsen.

Underlag:

Kostnadssammanställning är bla upprättad av Angelryd Byggkonsult AB, samt uppgifter om pågående och föreslagna underhållsarbeten och investeringar från Sven Svensson, Peter Johansson (Brf Bergåsen).

Underlag avseende VVS från Magnus Forshällen, Incoord.

Underlag för EI från Peter Hobsjö, Projektel.

Kostnadsläge:

Maj 2025

Ingående kostnader

Entreprenadkostnad: Bygg, EI, VVS

Byggherrekostnad: Projektering, Byggledning och kontroll, Besiktning, Kapitalkostnad

Ej ingående kostnader

Mervärdesskatt ingår inte

Förutsättningar:

I sammanställning redovisas entreprenadkostnader inkl. byggherrekostnad.

Angivna kostnader är grova uppskattningar och har inte studerats i detalj.

Vid utförande skall förfrågningar göras samt offerter tas in från entreprenör i samråd med ansvariga konsulter.

Summering av kostnader		Kostn kkr	Mervärdesskatt
1.	Bygg	14 150	exklusive moms
2.	Gården	800	exklusive moms
3.	EI	4 110	exklusive moms
4.	VVS - Värme, Ventilation, Sanitet	40 680	exklusive moms
	Summa Totalt	59 740	exklusive moms

Styrelsen ska efter underhållsplanen reservera medel för yttre underhåll.

Ett snittvärde för det över 50 år ger 1 194 800 kr att avsätta till den yttre fonden.

1 BYGG

Kommentarer:

Renovering och iordningsställande för nya hyresgäster är aktuellt under kommande året. Några lokaler kvarstår vad gäller uppgradering till samma standard som åtgärdade lokaler, åtgärd sker i samband med byte av hyresgäst eller vid uppnådd teknisk livslängd.

BYGG - Uppskattade tider och kostnader						
Nr	Del/Åtgärd	Aktuellt c:a år	Livsl. c:a år	Kostn kkr	Del summa	Kommentar
1.	Bygg					
1.1	Tekniska arbeten generellt					
1.1.1	Samlingslokal					Utreds om vad som ska göras och i vilken omfattning
1.2.	Höghusen (Arbeten och underhåll)					
1.2.1	Lagning höghustaken	2023-2028	50	5000	5000	
1.2.2	Fasadtvätt höghusen	2023-2025				Utfördes senast 2011. Behov och pris ses över under 2023/24
1.3	Läckage genom kontorstak och gårdsbjälklag pl3 GVv 2, 2A, 6,12	När behov uppstår	20	12 000		Bevakningspunkt Belopp baserat på renoveringen av GVv4. Nytt tätskikt i sin helhet
1.4	Ommålning av allmänna ytor:					
1.4.1	Trapphus	2020-30	15	1 000		(Yta 1800m2)
1.4.2	Garage	2020-30	15	2 500		(Yta 7000m2)
1.4.3	Källargångar	2020-30	20	500	4 000	(Yta 800m2)
1.4.4	Terrasslägenheternas fasader	2026	15	200	200	Åtgärdas efter att arbeten med Ga Värmdövägen är klara
1.5	Renovering butikslokaler plan 1					Efter övertagande från HSB 2013.
1.5.1	Byggrenoveringar lokaler (utförs vid byte av hyresgäst)			1 000		Kvarstående lokaler att renovera, Lokal 7001.
1.5.2	Byte butiksfönster till isolerglas			3 100		Ska bytas när behov uppstår (pris för byte samtliga fönster samtidigt)
1.5.3	Erf asbestsanering (omfattning uppskattat)			150	4 250	Lokal 7001. G:a ventilationsrör, kittfogar märkta med tejp



1.6	Renovering av beläggning i garage:					Efter övertagande från HSB 2013.
1.6.1	Renovering av betonggolv garage plan 1	2026-		200		Utförs efter att sprängning för tunnelbana är utförd
1.6.2	Renovering av gjutasfalt plan 2 och 3	2026-		500	700	Utförs efter att sprängning för tunnelbana är utförd
	Summa Bygg				14 150	

2 GÅRDEN

Kommentarer:

Nya åtgärder är planerade och budgeterade.

GÅRDEN - Uppskattade tider och kostnader						
Nr	Del/Åtgärd	Aktuellt c:a år	Livsl. c:a år	Kostn kkr	Del summa	Kommentar
2.	Gården Underhåll					
2.1	Betongmurar	2025-		800	800	Styrelsen tar fram förslag på hur och vem som ska göra underlag för en upphandling
	Summa Gården				800	

3 EL

Kommentarer:

Uppgradering av elsystem för lägenheter är planerat och utförs efterhand som respektive bostadsrättsinnehavare så önskar. Arbeten i lägenheten utförs på bostadsrättsinnehavarens bekostnad.

Fastighetens huvudledningssystem är redan utbyggt i plan 1-3 fram till respektive lokal (kontor och butiker). Uppgradering inom varje lokal sker i samband med ombyggnad och/eller byte av hyresgäst. Idag återstår två butiker; LCN, Notar.

Stigarsystemen till lägenheterna (plan 4-11) anses tillfredsställande ytterligare c:a 10 år, årlig avstämning sker för status.

Utredningar som pågår och ska beslutas under kommande räkenskapsår är byte av belysning i garage samt billaddare i garage.

EL - Uppskattade tider och kostnader						
Nr	Del/Åtgärd	Aktuellt c:a år	Livsl. c:a år	Kostn kkr	Del summa	Kommentar
3.	EI inklusive tillhörande byggarbeten					
3.1	Uppgrad. elsystem för lgh (utförs löpande)		50	1 700	1 700	Ny huvudledning mellan elmätare och lgh-central
Not 3.1	<i>Uppgrad. elsystem inom lgh (utförs löpande) Denna post är inte medräknad i totalsumma, se kommentar.</i>					<i>Ny lgh-central med jordfelsbrytare samt byte till jordade uttag. Betalas av resp BRH och utförs samtidigt som pkt ovan</i>
3.2	Byte stigare till mätare	Löpande	50	1 700		Byte av huvudledningar till 5-ledarsystem
3.2.1	Tillhörande byggåtgärder			450	1 900	
3.3	Renovering butikslokaler plan 1			280	280	Lokal 7001, Lokal 7018 kvar
3.4	Belysningsstyrning gården och fasader	2025-		230	230	
3.5	Billaddare garage plan 1					Utreds
	Summa EI				4 110	

4 VVS – Värme, Ventilation, Sanitet

Kommentarer:

4.1 Avloppssystem

Stamreivering av avlopp från WC:n plan 4-11.

Detta inkluderar resterande 3 stammar av totalt 7 per hus och sker i form av infodring av rör (relining).

Stambyten plan 1-3. Detta utförs successivt och gäller spillvatten samt dagvatten. Arbetet påbörjades kring år 2000 i vissa kontor när dessa byggdes om. Akuta skador har hanterats samt att visst utbyte skett i samband med butiksutrustningar. En kartläggning har utförts avseende rörens skick. Synliga rör är tänkta att bytas ut. Ingjutna rör infodras.

Livslängd cirka 30-50 år för utbytta rör medan infodrade rör har en hållbarhet som är kortare, uppskattningsvis 15-20 år.

4.2 Kylsystem

Kylaggregat för TA01/LB06 är utbytt. Eventuell leverans av kyla till butiker diskuteras med hyresgäst vid förfrågan och om behov uppstår. I dagsläget ingår inte kyla i hyresavtalen.

4.3 Värmesystem

Byte av radiatorsystem för plan 1-3, kontor och butiker.

Arbetet är påbörjat i butiker på plan 1. Konvektorerna byts i de butiker/lokaler som byggs om.

Byte av radiatorsystem för lägenheter på plan 4-11.

Det gäller fördelningsledningar från undercentral, stammar, kopplingsledningar och radiatorer. Befintligt system rivs.

4.4 Tappvatten

Byte av galvaniserade tappkallvattenledningar plan 1-3.

Detta är ett akut arbete som är klart på GVv4, GVv6, GVv12. Pågår GVv2

Byte av övriga tappvattenledningar plan 1-3.

Detta gäller varmvatten, varmvattencirkulation (VVC) och kallvattenledningar av koppar och arbetet bör utföras löpande i samband med reiveringar av lokaler.

Huvudstammar och stråk i korridorer behöver planeras in successivt.

Byte av tappvattenledningar plan 4-11, detta gäller varmvatten, varmvattencirkulation (VVC) och kallvattenledningar av koppar.

Nya vattenmätarkoppel installeras i GVV2 och 6.

Orsak är att kommunen vill installera en ny typ av vattenmätare.

4.5 Luftbehandling

Renovering av luftbehandlingssystem i butiker sker lämpligen i samband med byte av hyresgäst. Två lokaler kvarstår samt delar av ytterligare två lokaler.

Luftaggregat har utretts angående livslängder samt att kostnadskalkyler har tagits fram.

4.6 Styrssystem

Uppgradering av styrsystem. Detta kan vara frågan om någonting från bara utbyte av dataenheterna till ett totalt utbyte av komponenter. Eftersom nuvarande styrsystem fungerar bra så är det ingen akut åtgärd som krävs. Kan bli aktuellt från ca 2030 mest beroende på utveckling på teknikområdet. Utbyte av styr samordnas vid utbyten av tex luftbehandlingsaggregat.

VVS - Uppskattade tider och kostnader						
Nr	Del/Åtgärd	Aktuellt c:a år	Livsl. c:a år	Kostn kkr	Del summa	Kommentar
4.	VVS inklusive tillhörande byggarbeten					
4.1	Avloppssystem					
4.1.1	Stamrenovering av avlopp från WC:n plan 4-11	2025-	20	4 000	4 000	Relining av 3 st stammar/hus samtliga hus på samma gång, budget inkl tillfällig lösning med wc vagnar
4.1.2	Oljeavskiljare för garaget	Vid anm	30	1 300	1 300	Utbyte av oljeavskiljare
4.1.3	Stambyte Etapp 1	2018-30	15-50	2 000	2 000	Omfattar ledningar från 1965 pl 1-3 från avlopp och stammar till huvudledningar. Klart i frd 50,53-55 samt GVv4 pl3
4.1.4	Stambyte Etapp 2	2035-50	15-50	2 500	2 500	Omfattar utbyte av åtkomliga huvudledningar från 1990-2010. Dolda huvudledningar VA samt dagvattenrör relinas.
4.2	Kylsystem					
4.2.1	Byte av kylsystem för TA01, LB06 samt Butikskyla	2040-50	20-30			Nyligen åtgärdat 2023, Kostnad utreds för framtida byte
4.2.2	Byte av kylsystem för TA02	2035	20			Kostnad utreds för framtida byte

4.3	Värmesystem					
4.3.1	Byte av radiatorsystem pl 1 butiker	Löpande	50	200	200	Kvar lokal 7001, utförs vid behov
4.3.2	Byte av radiatorsystem för pl 2-3, kontor	Pågår löpande	50	3 900	3 900	Renovering utförs när tillfälle ges, ex vid ny hyresgäst
4.3.3	Byte av radiatorsystem för lägenheter plan 4-11	2030-35	50	12 000	12 000	Utbytet är inte akut. Dock har enstaka skador uppträtt pga utvändigt skada vid renovering
4.4	Tappvatten					
4.4.1	Byte av galvaniserade tappkallvattenledningar plan 1-3 (Kallvatten)	Pågår löpande	50	300	300	Klart: GVv4, 6, 12. Pågår: GVv 2.
4.4.2	Huvudledningar plan 1-3	2030-	50	800	800	Inkommande kallvattenledningar som är galvaniserade
4.4.3	Byte av övr tappvattenledningar plan 1-3	2030-	50	1 700	1 700	Kopparledningar från 1965. (Varmvatten och varmvattencirkulation)
4.4.4	Byte av tappvattenledningar plan 4-11	2030-	50	6 500	6 500	(Kall- och varmvatten)
4.4.5	Utbyte av vattenmätare	2025		150	150	Nytt vattenmätarkoppel GVv6 (ev även GVv2)
4.5	Luftbehandling					
4.5.1	Renovering av luftbehandlings-system i butiker mm	När behov uppstår	25	500	500	Kvar: Lokal 7001, 7003. Delar kvar: 7018, 7017
4.5.2	TA1 Kontorsaggregat	2028-	30	850	850	Befintligt aggregat är från 1996. Renovering görs i ett första skede för att förlänga livslängden
4.5.3	TA2 Kontorsaggregat	2028-	20	400	400	Befintligt aggregat är från 1996. Renovering görs i ett första skede för att förlänga livslängden
4.5.4	TA11-14 Trapphusaggregat	2028-	30	900	900	TA11-TA13 i första hand
4.5.5	LB03-LB05 Butik och garageaggregat	2033-	30	2300	2300	Aggregat installerades 2002
4.5.6	LB06 Terrassenlägenheterna	2037-	30	380	380	Aggregat installerades 2007
4.6	Styrssystem					
4.6.1	Utredning av befintligt styrssystem	2030-				Inget akut men utredning av systemet bör utföras från senast 2030
	Summa VVS				40 680	