

# UNDERHÅLLSPLAN

## BRF Bondetorpet 32



Upprättad av Storholmen Förvaltning 2013-11-18

**Innehåll**

**Allmänt om underhållsplaner**

**Rapport över årlig genomgång**

**Plan för framtida underhåll**

## Vad är en underhållsplan?

Underhållsplanen är styrelsens viktigaste verktyg för att kunna arbeta aktivt och strukturerat med den långsiktiga förvaltningen av bostadsrättsföreningens fastigheter.

Underhållsplanen innehåller tre väsentliga delar:

- en sammanställning av tidigare utförda underhållsåtgärder
- resultat från en granskning av fastigheten för att bedöma dess skick och behov av åtgärder
- en sammanställning av behov av framtida åtgärder med en kostnadsuppskattning för dessa

## Hur ska planen användas?

Underhållsplanen är ett verktyg för styrelsen att använda för att planera och besluta om nödvändiga åtgärder för att bibehålla fastigheternas skick och värde. Den ska inte ses som ett exakt facit över vad som kommer att krävas flera år in i framtiden. Underhållsplanen ska vara ett levande dokument. Den ska "ägas" av styrelsen då det är denna som ytterst har ansvaret för underhållet. Styrelsen måste ha en samsyn runt underhållsplanen för att kunna ta beslut om åtgärder.

Tillsammans med den tekniska förvaltaren går planen igenom årligen för att bedöma om justeringar eller omprioriteringar behövs. Styrelsen beslutar sedan vilka underhållsåtgärder som ska genomföras under de kommande 1–2 åren, så att upphandling av dessa görs i god tid. Det kan också vara lämpligt att revidera kostnadsuppskattningen i planen efter 4-5 år.

## Hur är planen framtagen?

Planen innehåller en sammanställning av fakta om byggnadernas historik; vad är utfört sedan tidigare och när skedde det? Alla byggnadsdelar och tekniska installationer har en viss förväntad livslängd. Utifrån detta kan behovet av framtida åtgärder förutses. Det är dock viktigt att inse att det kan finnas stora skillnader mellan vad som är förväntad och verklig livslängd. Därför ska planen vara ett levande dokument, vilket betyder att det ska uppdateras regelbundet. Vi rekommenderar att planen revideras minst en gång om året. En årlig genomgång av fastigheterna, som vid behov kompletteras med mer noggranna undersökningar av specialister, ska ligga till grund för beslut om ändringar och uppdateringar av planen. Det kan handla om såväl behov att tidigarelägga åtgärder och möjligheter att skjuta åtgärder på framtiden.

### Hur beräknas kostnaderna?

Kostnaderna uppskattas utifrån statistik och erfarenhet. Även mängduppgifter uppskattas när en exakt uppmätning inte kan genomföras praktiskt. Kostnaden för genomförandet påverkas av konjunkturen och den lokala konkurrenssituationen. De förväntade underhållskostnaderna är inte exakta utan endast en uppskattning.

Kostnaderna anges i kostnadsläget för det år då planen upprättades och de anges utan moms.

### Vad ingår i planen?

Underhållsplanen omfattar nödvändigt underhåll för att bevara fastigheten, dess byggnader och tillhörande tekniska installationer. Standardhöjande åtgärder eller ombyggnationer ingår inte. I underhållsplanen ingår underhållsåtgärder som kan förutses och återkommer med ett intervall större än ett år. Om det finns myndighetskrav på återkommande åtgärder med intervall om minst ett år, så ingår dessa. Detta gäller t ex OVK-besiktning. Sådant som bör utföras varje år eller oftare anses höra till normal drift och skötsel, och ingår inte.

Planen sträcker sig normalt över en period om 15–20 år. Av det som ligger längre bort än 20 år finns endast de största och mest kostnadskrävande underhållsåtgärderna noterade.

### Vad ingår inte?

Regelbundna och årligen återkommande åtgärder av karaktären förebyggande underhåll ingår inte. Till detta hör till exempel årlig inspektion av yttertak med avseende på skador eller läckage, rensning av hängrännor eller andra skötselåtgärder. Denna typ av åtgärder ska ingå i normal tillsyn och skötsel. Samma sak gäller stamspolning, rensning av dagvattenbrunnar och rengöring av ventilationskanaler trots att detta inte görs varje år.

I planen finns inte heller underhåll av ytskikt i uthyrda lokaler, då ansvaret för detta normalt styrs av hyreskontrakten. Samma sak gäller tätskikten i badrummen då dessa normalt är bostadsrättsinnehavarens ansvar. Undantag gäller för bostäder som är upplåtna med hyresrätt. Om hyresrätter finns, så bör en besiktning av framförallt tätskikten utföras regelbundet i dessa.

Alla kostnader i 1 000-tal kr exklusive moms		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Senare
<b>1 - Ute - mark</b>																		
1.4	Målning av plank																	
<b>2 - Tak</b>																		
2.1	Yttertak av plåt, ommålning	130																
2.5	Reparation stuprör	20																
<b>3 - Fasader</b>																		
3.1	Fasader, målning och lagning																	
3.3	Fönster, målning												500			600		
<b>4 - Entréer, trapphus</b>																		
4.1	Entréportar, målning			20														
4.5	Målning av trapphus inkl. dörrar och fönster			400														
4.7	Belysning trapphus		100															
<b>5 - Hissar</b>																		
5.2	Styrsystem							550										
<b>7 - Tvättstugor</b>																		
7.2	Maskiner	50		50		30	40				40							
<b>9 - Vatten, Avlopp, Värme/kyla</b>																		
9.6	Undercentral										100							
9.10	Byte termostatventiler					120												
<b>10 - Ventilation</b>																		
10.2	OVK-besiktning (3 alt 6 år)					38						38						
<b>17 - Miljö</b>																		
17.3	Radonmätning	10																
<b>Totalt per år</b>		210	100	470	0	188	40	550	0	0	140	38	500	0	0	600	20	20
<b>Snitt per år</b>																		
<b>Antal lägenheter</b>																		
<b>Totalt per lägenhet/år</b>																		
<b>Lägenhetsyta</b>																		
<b>Totalt per m<sup>2</sup>/år</b>																		

ca.2034