

# Planerat Underhåll - Underhållsplan i er BRF



# Underhållsplan, vad och varför?

- En underhållsplan är ett dokument där man sammanställer de planerade underhållsåtgärderna och dess kostnader.
- Föreningen får kontroll över framtida underhållskostnader och ser om avgifterna ligger rätt.
- Underlättar vid budget
- Föreningen kan planera större renoveringar i god tid.
- Om föreningen följer underhållsplanen så minskar driftkostnaderna.
- Styrelsen får ett mer strukturerat arbete, då man har ett uppdaterat dokument att utgå från.

# Planerat underhåll:

Underhållsåtgärder som är planerade.

Exempel:

- Byte/reovering av tak, fasad, fönster, hissar, och balkonger.
- Stambyte
- Renovering av gård, asfalt, lekplats
- Stigare, elcentral
- Byte av fläktar, ventiler, termostater, armaturer, tvättmaskiner
- Målning av golv, tak, väggar

# Underhållsplan

Vilka delar bör vara med:

- Samtliga byggnadsdelar som har ett planerat underhåll, inte i detalj.
- Kan även innehålla OVK, radonmätning, elbesiktning och energideklaration som en påminnelse så att detta inte glöms bort.
- Inte akuta åtgärder, daglig drift eller nyinvesteringar.  
(Miljö, energi och digitalisering)

# Underhållsplan

Uppbyggnad:

- Sortering utav vilka delar som ska vara med. Finns hiss, garage?
- Mängda allt som ska vara med, alltså räkna fönster, balkonger etc.
- Ta fram á priser för alla punkter, detta genom Repab boken, egna erfarenheter och offerter.
- Tid och statusbedömning av byggnadsdelarna.
- Utplacering av byggnadsdelar och priser beroende på teknisk livslängd och status.

# Underhållsplan

Borätt Forums färdiga produkt:

- 50 år pga stambytet måste vara med. Lagförslag
- Är ett levande dokument, ska uppdateras årligen, syn av fastighet.
- Lättförståelig, alla i styrelsen ska förstå underhållsplanen.
- I Excel, föreningen äger underhållsplanen.
- Rapport med åtgärdsförslag ingår.

Uppdaterad 2020-12-22

|                              |  | Intervall ca | Senast | Nästa | Enhet          | Mängd ca | Repub kod | å pris | Kostnad | Notering | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|------------------------------|--|--------------|--------|-------|----------------|----------|-----------|--------|---------|----------|------|------|------|------|------|------|
| <b>1 - Ute - mark</b>        |  |              |        |       |                |          |           |        |         |          |      |      |      |      |      |      |
| 1.3                          | Lekplatser   | 10           | 2014   | 2 024 | m <sup>2</sup> | 6        | 13103     | 670    | 4,02    |          |      |      |      | 4    |      |      |
| 1.3                          | Lekplatser Besiktning  | 1            | 2020   | 2 021 | m <sup>2</sup> | 1        | Eget Pris | Offert | 2       |          | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
| 1.5                          | Parkeringar och övriga hårdgjorda ytor (omläggning)          | 30           | 2014   | 2 044 | m <sup>2</sup> | 3000     | 12122     | 97     | 291     |          |      |      |      |      |      |      |
| 1.6                          | Dränering  | 50           | 1976   | 2 026 | m              | 503      | Eget pris | 10000  | 5030    |          |      |      |      |      |      | 5030 |
| 1.7                          | Belysning Fasadarmaturer                                     | 15           | 2014   | 2 029 | st             | 31       | 63783     | 2120   | 65,72   |          |      |      |      |      |      |      |
| 1.7                          | Belysning Stolparmaturer                                     | 15           | 2014   | 2 029 | st             | 11       | 63776     | 6910   | 76,01   |          |      |      |      |      |      |      |
| <b>2 - Tak</b>               |  |              |        |       |                |          |           |        |         |          |      |      |      |      |      |      |
| 2.1                          | Yttertak, takpapp, omläggning                                | 30           | 2010   | 2 040 | m <sup>2</sup> | 2224     | 26321     | 360    | 800,64  |          |      |      |      |      |      |      |
| 2.2                          | Takdetaljer, fläkthuvor, takfönster, luckor, målning         | 20           | 2010   | 2 030 | m <sup>2</sup> | 556      | 27017     | 45     | 25,02   |          |      |      |      |      |      |      |
| 2.5                          | Takavvattning, hängrännor, byte                              | 35           | 2010   | 2 045 | m              | 45       | 22221     | 450    | 20,25   |          |      |      |      |      |      |      |
| 2.7                          | Taksäkerhet, byte takstege                                   | 35           | 2010   | 2 045 | m              | 28       | 27621     | 680    | 19,04   |          |      |      |      |      |      |      |
| <b>3 - Fasader</b>           |  |              |        |       |                |          |           |        |         |          |      |      |      |      |      |      |
| 3.1                          | Fasader, målning / putsning                                  | 15           | 1976   | 2 021 | m <sup>2</sup> | 6145     | 21526     | 280    | 1720,6  |          |      |      |      |      |      |      |
| 3.1                          | Fasad, byte / lagning  | 30           | 1976   | 2 021 | m <sup>2</sup> | 6145     | 21533     | 1120   | 6882,4  | 6882     |      |      |      |      |      |      |
| 3.3                          | Fönster, målning/renovering 1-luft mindre                    | 10           | 2004   | 2 021 | st             | 165      | 24117     | 980    | 161,7   | 162      |      |      |      |      |      |      |
| 3.3                          | Fönster, målning/renovering 1-luft större                    | 10           | 2004   | 2 021 | st             | 72       | 24127     | 1540   | 110,88  | 111      |      |      |      |      |      |      |
| 3.3                          | Fönster, målning/renovering 2-luft                           | 10           | 2004   | 2 021 | st             | 252      | 24137     | 2120   | 534,24  | 534      |      |      |      |      |      |      |
| 3.3                          | Fönster, målning/renovering flerluft                         | 10           | 2004   | 2 021 | st             | 160      | 24147     | 4950   | 792     | 792      |      |      |      |      |      |      |
| 3.3                          | Fönsterdörr, målning/renovering                              | 10           | 2004   | 2 021 | st             | 92       | 24157     | 1250   | 115     | 115      |      |      |      |      |      |      |
| 3.3                          | Fönster, byte 1-luft mindre                                  | 50           | 1976   | 2 026 | st             | 165      | 24111     | 4030   | 664,95  |          |      |      |      |      |      | 665  |
| 3.3                          | Fönster, byte 1-luft större                                  | 50           | 1976   | 2 026 | st             | 72       | 24121     | 6230   | 448,56  |          |      |      |      |      |      | 449  |
| 3.3                          | Fönster, byte 2-luft   | 50           | 1976   | 2 026 | st             | 252      | 24131     | 7250   | 1827    |          |      |      |      |      |      | 1827 |
| 3.3                          | Fönster, byte flerluft                                       | 50           | 1976   | 2 026 | st             | 160      | 24141     | 10440  | 1670,4  |          |      |      |      |      |      | 1670 |
| 3.3                          | Fönsterdörrar, byte  | 50           | 1976   | 2 026 | st             | 92       | 24151     | 11130  | 1023,96 |          |      |      |      |      |      | 1024 |
| 3.4                          | Balkonger, renovering  | 40           | 1976   | 2 016 | st             | 92       | 23022     | 31000  | 2852    |          |      |      |      |      |      |      |
| <b>4 - Entréer, trapphus</b> |  |              |        |       |                |          |           |        |         |          |      |      |      |      |      |      |
| 4.1                          | Entrédörrar, ytbehandling                                    | 15           | 2004   | 2 021 | st             | 20       | 25248     | 1690   | 33,8    | 34       |      |      |      |      |      |      |
| 4.1                          | Entrédörrar, byte  | 40           | 1976   | 2 021 | st             | 20       | 25241     | 22210  | 444,2   | 444      |      |      |      |      |      |      |
| 4.1                          | Övriga ytterdörrar/portar, ytbehandling                      | 15           | 2004   | 2 021 | st             | 31       | 25118     | 1260   | 39,06   | 39       |      |      |      |      |      |      |
| 4.1                          | Övriga ytterdörrar/portar, byte                              | 40           | 1976   | 2 021 | st             | 31       | 25111     | 10990  | 340,69  | 341      |      |      |      |      |      |      |
| 4.2                          | Porttelefon, lås, passersystem, byte                         | 15           |        | 15    | st             | 9        | 64721     | 7400   | 66,6    |          |      |      |      |      |      |      |
| 4.5                          | Väggar, tak, målning trapphus, per våningsplan mindre än 15r | 15           | 2011   | 2 026 | st             | 40       | 35535     | 15610  | 624,4   |          |      |      |      |      |      | 624  |
| 4.5                          | Väggar, tak, målning trapphus, per våningsplan större än 15m | 15           | 2011   | 2 026 | st             | 8        | 35545     | 21120  | 168,96  |          |      |      |      |      |      | 169  |
| 4.6                          | Golv, cementmosaik slipning renovering                       | 30           | 1976   | 2 021 | m <sup>2</sup> | 765      | 31842     | 950    | 726,75  | 727      |      |      |      |      |      |      |
| 4.6                          | Trappsteg, cementmosaik slipning renovering                  | 30           | 1976   | 2 021 | st             | 720      | 31841     | 500    | 360     |          |      |      |      |      |      |      |
| 4.7                          | Belysning, byte  | 25           | 2014   | 2 021 | st             | 112      | 63621     | 2740   | 306,88  | 307      |      |      |      |      |      |      |

# Underhållsplan

- Nyckeltal
- Snitt per år
- Totalt per lägenhet/år
- Totalt per m<sup>2</sup>/år

|     |    |    |    |     |     |   |     |     |    |       |  |
|-----|----|----|----|-----|-----|---|-----|-----|----|-------|--|
|     |    |    |    | 89  |     |   |     |     |    |       |  |
|     |    |    |    |     |     |   |     |     |    |       |  |
| 100 |    |    |    |     |     |   |     |     |    |       |  |
|     |    | 25 |    |     | 25  |   |     | 25  |    |       |  |
|     |    |    |    |     | 83  |   |     |     |    |       |  |
|     |    |    |    |     | 62  |   |     |     |    |       |  |
|     |    |    |    |     |     |   |     |     |    |       |  |
| 9   |    |    |    |     |     |   |     |     |    |       |  |
|     |    |    |    |     |     |   |     |     |    |       |  |
|     |    |    |    |     |     |   |     |     |    |       |  |
|     |    |    |    |     |     |   |     |     |    |       |  |
|     | 10 |    |    |     |     |   |     |     |    |       |  |
|     |    |    |    |     |     |   |     |     |    |       |  |
|     |    |    |    |     |     |   |     |     |    | 10    |  |
|     |    |    |    |     |     |   |     |     |    |       |  |
|     |    |    |    |     |     |   |     |     |    | 7     |  |
| 711 | 10 | 25 | 25 | 387 | 176 | 0 | 116 | 726 | 63 | 0 tkr |  |

|                               |        |                |
|-------------------------------|--------|----------------|
| Snitt per år                  | 708    | tkr            |
| Antal lägenheter              | 44     | st             |
| Totalt per lägenhet/år        | 16082  | kr             |
| Lägenhetsyta                  | 3629   | m <sup>2</sup> |
| Totalt per m <sup>2</sup> /år | 194,98 | kr             |