

UNDERHÅLLSPLAN

BRF Strandkanten



Godkännes av styrelsen:
Datum:

Innehåll

-
- 1 **Förutsättningar**
Allmänna
Så tolkar du underhållsplanen

 - 2 **Planerade aktiviteter 2022**

 - 3 **Planerade aktiviteter 2023**

 - 4 **Planerade aktiviteter 2024**

 - 5 **Underhållsplan 10 år och 30 år**
Sammandrag

 - 6 **Avsättningsbehov**
Planerat underhåll 10 år och 30 år

 - 7 **Mängdförteckning samtliga aktiviteter**

UNDERHÅLLSPLAN

En av styrelsens främsta uppgifter är att tillvarata föreningens långsiktiga ekonomiska intressen. Det innebär att styrelsen skall se till att fastigheten förvaltas på bästa sätt. En underhållsplan är ett utmärkt hjälpmedel för detta. Den beskriver vad som behövs göras med föreningens egendom i framtiden.

En underhållsplan beskriver det underhåll som behövs för att vidmakthålla den ursprungliga standard, funktion och kvalitet som fastigheten har. Det är alltid åtgärder som är planerbara och ett intervall för utförandet med mer än ett år.

Uppdraget

Riksbyggen erbjuder föreningens styrelse att upprätta en underhållsplan. Underhållsplanen beskriver det underhållsbehov som erfordras, för att vidmakthålla den standard och kvalitet som husen hade då de byggdes. Perioden som beskrivs är inte tidsbegränsad framåt, redovisningen omfattar i första hand de tio närmaste åren.

Vad är en underhållsplan?

Bostadsrättsföreningens främsta uppgift är naturligtvis att förvalta de fastigheter som den äger. Underhållsplanen är ett utmärkt hjälpmedel för detta. Den beskriver **vilka** underhållsaktiviteter som behöver göras i framtiden, **när** de ska utföras och ger ett riktvärde på **vad** de kommer att kosta (inkl. mervärdesskatt).

Vad är en underhållsfond?

Underhållsfonden är en avsättning för framtida kostnader. Detta betyder att likvida medel inte nödvändigtvis finns i föreningen, vilket motsvarar underhållsfonden. Likvida medel kan ha använts till exempelvis amortering av lån för att på kort sikt minska räntekostnader. En nyupplåning kan därför behövas för att finansiera underhållet och medför ökade räntekostnader.

Syftet med underhållsplanen är att:

- I bostadsrättslagen står det att föreningen enligt gällande stadgar skall avsätta medel för att säkerställa underhållet av föreningens fastigheter
- Jämna ut kostnaderna över en lång period för nuvarande och kommande medlemmar
- Kunna följa upp och vid behov omprioritera aktiviteter
- Planen är ett hjälpmedel för dokumentation och kontinuitet för framtida styrelser

Vem har nytta av underhållsplanen?

- | | |
|------------------------|--|
| • Styrelsen | Arbetsredskap för den långsiktiga planeringen |
| • Förvaltaren | Prioriteringsstrategi för att kunna stödja styrelsen |
| • Ekonomen | Analysmaterial för finansieringsstrategi |
| • Revisorn | Avstämningsmaterial för kontroll av föreningens status |
| • Lägenhetsspekulanten | Informationsmaterial om framtida underhållsåtgärder |
| • Kreditgivaren | Underlag för kreditbedömning |

Tillvägagångssätt vid planens upprättande

Grunden för underhållsplanen utgörs av inventeringen av fastigheten.

Uppmätning av ytor och notering av materialval för de olika byggdelarna, aktiviteter bestäms - när de skall göras och med vilka intervall. Mängdberäkning görs via ritning samt besök på plats för att kontrollera befintligt skick.

Ett av de viktigaste resultaten är framtagandet av erforderlig avsättning till föreningens underhållsfond.

Det är föreningens styrelse som sedan beslutar om fondavsättningens storlek samt ansvarar för att medel finns för de framtida underhållsbehoven.

Uppdatering

I syfte att hålla underhållsplanens prognos aktuell bör föreningen årligen uppdatera planen.

Underhållsplanens omfattning

Underhållsplanen omfattar till det yttre, markanläggningen samt byggnadernas yttre skal med fasader och tak. Invändigt är omfattningen trapphus, ev. källare, tvättstugor, fritidslokaler, garage, apparatrum och alla andra lokaler som hör till föreningens allmänna utrymmen.

Tekniska installationer ingår i planen. Huvudregeln kan sammanfattas med att alla tekniska försörjningar fram till, och in i, respektive lägenhet hör till föreningens gemensamma ansvar. Installationer tillhörande VVS, ventilation, el och hiss ingår sålunda i planen.

Lokaler som hyrs ut till externa hyresgäster ingår inte i planen, eftersom det inre underhållet normalt sköts av hyresgästen. Detsamma gäller för lägenheternas inre underhåll som ombesörjs av resp. bostadsrättshavare.

Subventioner

En del underhållsåtgärder kan vara subventionerade. Hänsyn har inte tagits till detta i underhållsplanen eftersom reglerna ständigt ändras. Glöm inte att kontrollera vilka möjligheter som finns inför alla åtgärder av större slag.

Kostnader

Priserna avspeglar ett genomsnitt i Sverige vid upphandling av underhållsentreprenader av normal omfattning, under normala omständigheter.

Kostnadsfaktor i denna plan är beräknad till 1,35 vilket inkluderar mervärdesskatt samt viss byggadministration, eventuella projekteringskostnader ingår inte. Priserna är ungefärliga och skall ses som en vägledning.

För att hålla kostnadsnivån aktuell och med jämna intervall kunna stämma av underhållsarbetet gör man skäl i att årligen uppdatera planen.

Att tänka på

Styrelsen, eller av styrelsen utsedd person, bör under året föra noteringar om periodiska underhållsarbeten som utförts inom föreningen. Detta för att möjliggöra en återrapportering inför en ev. revidering av underhållsplanen.

SÅ HÄR TOLKAR DU UNDERHÅLLSPLANEN

I rapporten är varje byggnad uppdelad i olika byggnadsdelar som t ex fasader, tak, el, ventilation, VVS, invändig målning – och därunder är lämpliga aktiviteter inlagda.

I rapporten finns uppgifter om följande:

- Aktivitet: Den sexsiffriga koden är datorprogrammets beteckning på åtgärden. Texten talar om vad som avses.
- Mängd: Mängden som aktiviteten avser, t ex m², st, m, kr
(K kr = tusentals kronor)
- Nästa år: Anger när aktiviteten är planerad att utföras nästa gång.
Exempel: 22 = år 2022.
- Intervall: Intervall - anger frekvens, på återkommande aktiviteter.
- Föregående år: Senaste året som aktiviteten utfördes.
Exempel: år 2022.
- Kostnad: Kostnad i kronor

ÅTGÄRDSPLANERING - 2022

Denna rapport beskriver mera ingående vilka åtgärder som är planerade år 2022. I och med att åtgärder som ligger lite längre fram i tiden är osäkra, är det lämpligt att i detalj enbart studera åtgärder som skall göras inom de närmaste åren.

Rapporten anger utförligt vilka åtgärderna är, vilka mängder som avses samt hur stor kostnaden blir. Vidare sorteras åtgärderna per byggnadsdel, rum och system, så att man lätt ser var åtgärderna är belägna.

Åtgärderna är uppdelade och summerade per byggdel.

Åtgärderna redovisas även uppdelade på de nivåer de är registrerade på.

Förklaringar:

Startår: 2022– Slutår: 2022

Anger vilket år som underhållet avser

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Åtgärd (t ex 52821)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

Aktivitetsplanering

213357 BRF Strandkanten i Ellös

Orust Huseby 1:76 - Inklusive underliggande objekt

Startår:	2022	Kostnadsfaktor:	1,35
Slutår:	2022	Inkl. moms och administrativa kostnader	
Prioritet:		Gruppering:	Ingen
HLU/VLU:		Detaljering:	Kodstruktur - Nivå 6
P//K/IU:			
Objektnivå:			

Aktivitet	Mängd	Enhet	Kostnad
Summa			0

ÅTGÄRDSPLANERING – 2023

Denna rapport beskriver mera ingående vilka åtgärder som är planerade år 2023. I och med att åtgärder som ligger lite längre fram i tiden är osäkra, är det lämpligt att i detalj enbart studera åtgärder som skall göras inom de närmaste åren.

Rapporten anger utförligt vilka åtgärderna är, vilka mängder som avses samt hur stor kostnaden blir. Vidare sorteras åtgärderna per byggnadsdel, rum och system, så att man lätt ser var åtgärderna är belägna.

Åtgärderna är uppdelade och summerade per byggdel.

Åtgärderna redovisas även uppdelade på de nivåer de är registrerade på.

Förklaringar:

Startår: 2023– Slutår: 2023

Anger vilket år som underhållet avser

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Åtgärd (t ex 52821)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

Aktivitetsplanering

213357 BRF Strandkanten i Ellös

Orust Huseby 1:76 - Inklusive underliggande objekt

Startår:	2023	Kostnadsfaktor:	1,35
Slutår:	2023	Inkl. moms och administrativa kostnader	
Prioritet:		Gruppering:	Ingen
HLU/VLU:		Detaljering:	Kodstruktur - Nivå 6
P//K//U:			
Objektnivå:			

Aktivitet		Mängd Enhet		Kostnad
SC341113	Betonggolv obehandlad, dammbindning	117,0	m2	9 635
SD411112	Målning trästaket	55,0	m	10 321
SD411131	Målning skärmlank	13,0	m2	2 738
SD451111	Byte motorvärmare, enkelt uttag	23,0	st	65 578
Summa				88 271

ÅTGÄRDSPLANERING – 2024

Denna rapport beskriver mera ingående vilka åtgärder som är planerade år 2024. I och med att åtgärder som ligger lite längre fram i tiden är osäkra, är det lämpligt att i detalj enbart studera åtgärder som skall göras inom de närmaste åren.

Rapporten anger utförligt vilka åtgärderna är, vilka mängder som avses samt hur stor kostnaden blir. Vidare sorteras åtgärderna per byggnadsdel, rum och system, så att man lätt ser var åtgärderna är belägna.

Åtgärderna är uppdelade och summerade per byggdel.

Åtgärderna redovisas även uppdelade på de nivåer de är registrerade på.

Förklaringar:

Startår: 2024– Slutår: 2024

Anger vilket år som underhållet avser

Kostnadsläge

Beräkningsunderlagets prisläge

Åtgärd (t ex 52821)

Åtgärds-koden för den specifika åtgärden

I tabellhuvudet finns ett antal beteckningar som enbart talar om hur rapporten är framtagen.

Aktivitetsplanering

213357 BRF Strandkanten i Ellös

Orust Huseby 1:76 - Inklusive underliggande objekt

Startår:	2024	Kostnadsfaktor:	1,35
Slutår:	2024	Inkl. moms och administrativa kostnader	
Prioritet:		Gruppering:	Ingen
HLU/VLU:		Detaljering:	Kodstruktur - Nivå 6
P//K/IU:			
Objektnivå:			

Aktivitet	Mängd	Enhet	Kostnad
Summa			0

UNDERHÅLLSPLAN - 10 ÅR

Syftet med denna rapport är att man får en överblick på hur avsättningsbehovet kommer att fördelas per byggdel under den närmaste 10 åren.

Beträffande kostnader fördelade per aktivitet, hänvisas till besiktningsrapporten.

- Sammandrag för hela objektet.

UNDERHÅLLSPLAN - 30 ÅR

Syftet med denna rapport är att man får en överblick på hur avsättningsbehovet kommer att fördelas per byggdel under den närmaste 30 åren. Här, liksom i underhållsplan 10 år, kan man utläsa rekommenderad avsättning för att klara underhållsbehoven på lång sikt.

Beträffande kostnader fördelade per aktivitet, hänvisas till besiktningsrapporten.

- Sammandrag för hela objektet.

Underhållsplan 10 år

213357 BRF Strandkanten i Eilös

Orust Huseby 1:76 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2022
Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
PII/KIU: Gruppering: Ingen
Objektnivå: Detaljering: Kodstruktur - Nivå 6

	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC221114 Träpanel, målning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93	93 263	9 326
SC221115 Träpanel, byte ca 10%	0	0	0	0	0	0	76	0	0	0	75 520	7 552
SC221314 Putsfasad, omfärgning	0	0	0	0	0	0	226	0	0	0	226 439	22 644
SC221315 Putsfasad, omputsning ca 10%	0	0	0	0	0	0	214	0	0	0	213 772	21 377
SC221521 Byte fasadskivor komposit	0	0	0	0	0	0	343	0	0	0	342 775	34 278
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	0	0	0	0	0	0	74	0	0	0	73 728	7 373
SC341113 Betonggolv obehandlad, dammbindning	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	9 634	963
SC471142 Byte lägenhetsaggat FTX	0	0	0	0	0	0	771	0	0	0	771 119	77 112
SD311121 Uppmålning av p-platser	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	9 882	988
SD411112 Målning trästaket	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	10 320	1 032
SD411131 Målning skärplank	0	0	0	0	0	0	31	0	0	0	31 407	3 141
SD411132 Byte skärplank	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	2 737	274
SD441111 Flaggstäng, 6-9m, byte	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	12 039	1 204
SD451111 Byte motorvärmare, enkelt uttag	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	11 435	1 144
Summa:	0	88	0	0	0	0	1 758	0	10	93	1 949 646	194 965

Underhållsplan 30 år

213357 BRF Strandkanten i Eilös

Orust Huseby 1:76 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2022
Prioritet: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
PI/KI/U: Ingen
Objektnivå: Detaljering: Kodstruktur - Nivå 6

	22-24	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC212112 Byte takpapp ink underarbete	0	0	0	0	0	1 396	0	0	0	0	1 395 781	46 526
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	0	0	0	0	0	137	0	0	0	0	136 986	4 566
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	0	0	0	0	0	614	0	0	0	0	613 671	20 456
SC213312 Takfot, målning	0	0	0	0	0	39	0	0	0	0	39 366	1 312
SC215215 Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	0	0	0	0	0	716	0	0	0	0	716 227	23 874
SC221114 Träpanel, målning	0	0	0	93	0	0	93	0	0	93	279 789	9 326
SC221115 Träpanel, byte ca 10%	0	0	76	0	0	0	0	0	76	0	151 040	5 035
SC221314 Putsfasad, omfärgning	0	0	226	0	0	0	0	0	226	0	452 878	15 096
SC221315 Putsfasad, omputsning ca 10%	0	0	214	0	0	0	0	0	214	0	427 544	14 251
SC221513 Fasadskivor fibercement, byte	0	0	0	215	0	0	0	0	0	0	215 249	7 175
SC221521 Byte fasadskivor komposit	0	0	343	0	0	0	0	0	343	0	685 550	22 852
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytsikt.	0	0	0	0	0	259	0	0	0	0	259 485	8 650
SC222212 Balkongräcken, plåt/alu, byte med profilerad front	0	0	0	0	0	315	0	0	0	0	315 109	10 504
SC233213 Dörrar trä, byte	0	0	0	0	0	98	0	0	0	0	97 750	3 258
SC233214 Dörrar trä med glasruta, byte	0	0	0	0	0	248	0	0	0	0	247 664	8 255
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	0	0	0	0	0	58	0	0	0	0	57 553	1 918
SC291111 Fasadställning, smal	0	0	0	0	0	467	0	0	0	0	467 327	15 578
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	0	0	74	0	0	0	0	21	53	0	147 456	4 915
SC341113 Betonggolv obehandlad, dammbindning	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	19 268	642
SC471142 Byte lägenhetsaggregat FTX	0	0	771	0	0	0	0	0	771	0	1 542 298	51 408
SC521261 Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	0	0	0	477	0	0	0	0	0	0	477 308	15 910
SD311112 Asfaltsyta, lagning ca 30%	0	0	0	132	0	0	0	0	0	0	132 300	4 410
SD311121 Uppmålning av p-platser	0	0	10	0	0	0	10	0	0	10	29 646	988
SD311242 Betongplattor, omläggning 100%	0	0	0	124	0	0	0	0	0	0	123 646	4 122
SD411112 Målning trästaket	10	0	0	10	0	0	0	10	0	0	30 960	1 032
SD411113 Byte trästaket	0	0	31	0	0	0	0	0	31	0	62 814	2 094
SD411131 Målning skärplank	3	0	0	3	0	0	0	3	0	0	8 211	274
SD411132 Byte skärplank	0	0	12	0	0	0	0	0	12	0	24 078	803
SD431121 Byte belysningsarmatur på stolpe	0	0	0	155	0	0	0	0	155	0	310 934	10 364
SD441111 Flaggstång, 6-9m, byte	0	0	11	0	0	0	0	0	11	0	22 870	762
SD451111 Byte motovärmare, enkelt uttag	66	0	0	0	0	66	0	0	0	0	131 152	4 372
Summa:	88	0	1 768	1 210	0	4 422	103	34	1 893	103	9 621 850	320 728

AVSÄTTNINGSBEHOV

Avsättning för planerat underhåll per år, inkl moms:

Senaste avsättning

77 000 kr

Fondbehållning:

- Beräknad Underhållsfond

637 200 kr

Rekommenderad avsättning för planerat underhåll per år med hänsyn tagen till fondbehållning, inkl moms:

- 10 år
- 30 år

131 000 kr

299 000 kr

För att ha ett långsiktigt perspektiv på underhållet bör avsättning enligt rekommendationen på 30 år användas för att få rätt avsättning till underhållet.

Fondavsättning 10 år

213357 BRF Strandkanten i Ellös

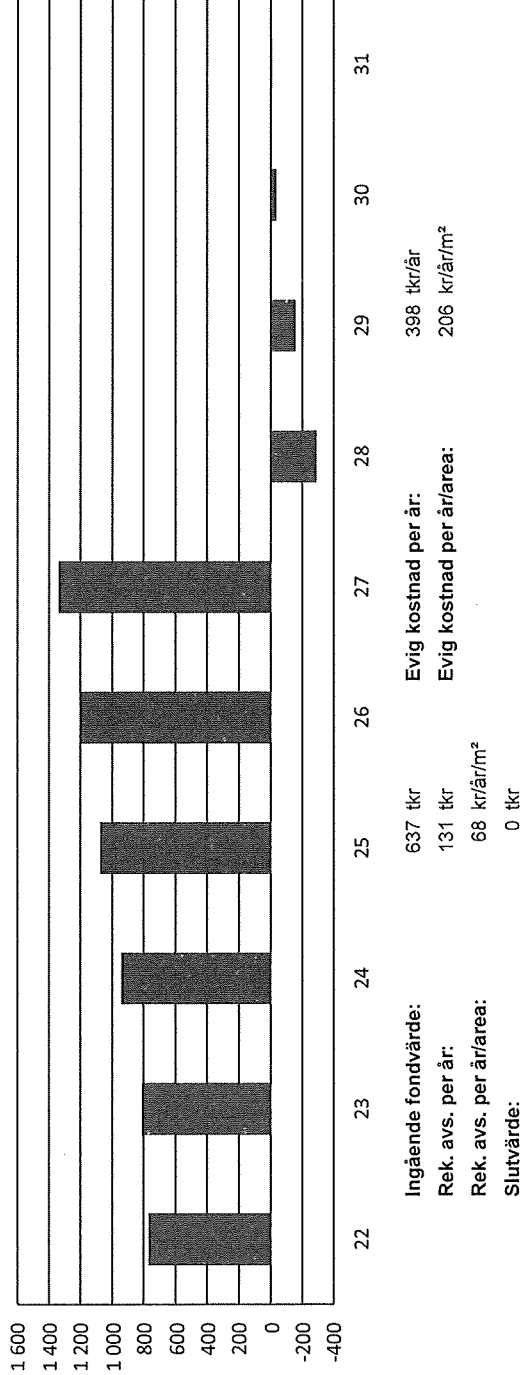
Orust Huseby 1:76 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2022
Prioritet:
HLU/VLU:
P/I/K/U:
Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 1 934,0 m²

Kostnad enligt underhållsplan	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Rekommenderad avsättning	0	88	0	0	0	0	1 758	0	10	93	1 949 646	194 965
Rekommenderad fondbehållning	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131		
	768	811	943	1 074	1 205	1 336	-291	-159	-38	0		

Fondbehållning



Fondavsättning 30 år

213357 BRF Strandkanten i Ellös

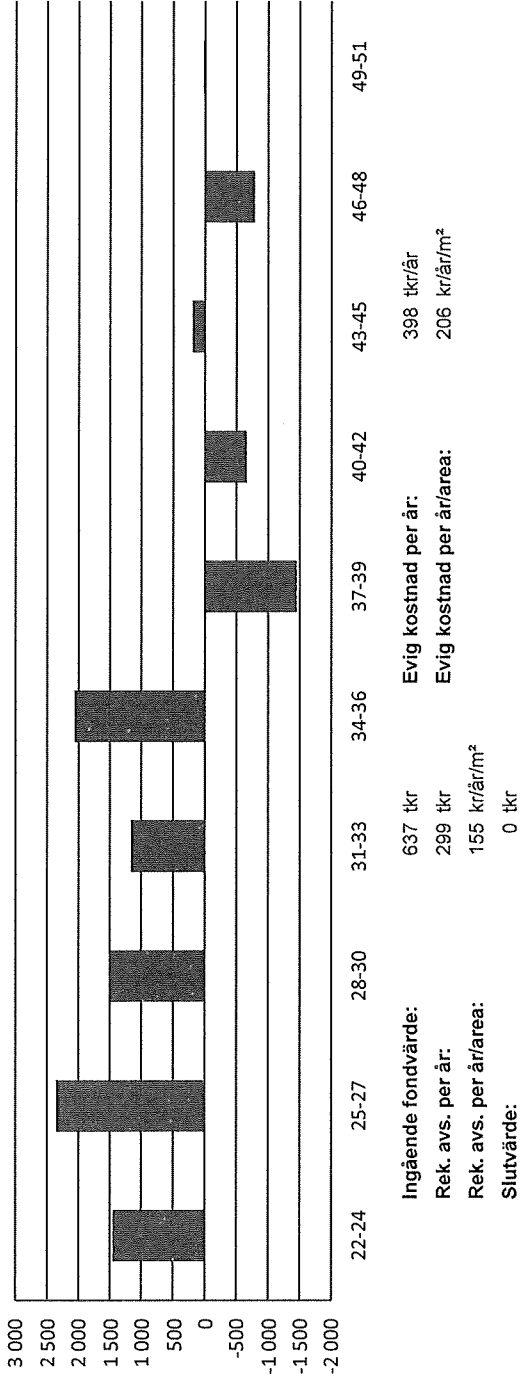
Orust Huseby 1:76 - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2022
Prioritet:
HLU/VLU:
P/I/K/IU:
Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 1 934,0 m²

	22-24	25-27	28-30	31-33	34-36	37-39	40-42	43-45	46-48	49-51	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	88	0	1 768	1 210	0	4 422	103	34	1 893	103	9 621 850	320 728
Rekommenderad avsättning	898	898	898	898	898	898	898	898	898	898		
Rekommenderad fondbehållning	1 447	2 346	1 476	1 164	2 063	-1 461	-666	199	-795	0		

Fondbehållning



MÄNGDFÖRTECKNING

Mängdförteckningen anger summerade mängder för samtliga aktiviteter som ingår i det periodiska underhållet för objektet.

Mängdförteckning

213357 BRF Strandkanten i Ellös

Orust Huseby 1:76 - Inklusive underliggande objekt

Prioritet:

HLU/VLU:

P//K//U:

Objektnivå:

Gruppering:

Ingen

Detaljerings:

Kodstruktur - Nivå 6

Aktivitet	Mängd	Enhet
SC212112 Byte takpapp ink underarbete	1 442,0	m2
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	225,0	m
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	621,0	m
SC213312 Takfot, målning	405,0	m2
SC215215 Plåtdetaljer, normal omfattning, byte	2 588,0	m2
SC221114 Träpanel, målning	337,0	m2
SC221115 Träpanel, byte ca 10%	337,0	m2
SC221314 Putsfasad, omfärgning	1 173,0	m2
SC221315 Putsfasad, omputsning ca 10%	1 173,0	m2
SC221513 Fasadskivor fibercement, byte	206,0	m2
SC221521 Byte fasadskivor komposit	339,0	m2
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt.	189,0	m2
SC222212 Balkongräcken, plåt/alu, byte med profilerad front	95,0	m
SC223134 Fönsterdörr trä, komplett byte	4,0	st
SC223215 Aluminiumklätt fönster, litet, komplett byte	49,0	st
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	77,0	st
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte	21,0	st
SC233213 Dörrar trä, byte	7,0	st
SC233214 Dörrar trä med glasruta, byte	25,0	st
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	3,0	st
SC291111 Fasadställning, smal	2 098,0	m2
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	165,0	m2
SC341113 Betonggolvs obehandlad, dammbindning	117,0	m2
SC431312 Stambyte exkl ytskikt och vitvaror	25,0	st
SC471142 Byte lägenhetsaggregat FTX	25,0	st
SC521261 Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	127,0	st
SD311112 Asfaltsyta, lagning ca 30%	2 000,0	m2
SD311113 Asfaltsyta, omläggning 100%	2 000,0	m2
SD311121 Uppmålning av p-platser	24,0	st
SD311242 Betongplattor, omläggning 100%	355,0	m2
SD311243 Betongplattor, omläggning ink nya plattor	355,0	m2
SD411112 Målning trästaket	55,0	m
SD411113 Byte trästaket	55,0	m
SD411131 Målning skärmplank	13,0	m2
SD411132 Byte skärmplank	13,0	m2
SD431121 Byte belysningsarmatur på stolpe	23,0	st
SD441111 Flaggstång, 6-9m, byte	1,0	st
SD451111 Byte motorvärmare, enkelt uttag	23,0	st