



Underhållsplan

År 2024 till 2073

Brf Timmeråsvägen 6

Brf Timmeråsvägen 6

Datum för utskrift: 2024-09-13



Detta är en exporterad version av en underhållsplan i webbapplikationen Planima.
Läs mer på www.planima.se

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	4
Åtgärder per år	8
Åtgärder per kategori	16
Ekonomisk analys	21

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan 2024
Startår	2024
Slutår	2073
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	0.0%
Årlig uppräkning (%)	0.0%
Basår för indexering	Inget startår
Filter	• År: 2024 - 2073 • Utgiftstyp: Alla åtgärder

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Brf Timmeråsvägen 6



Adress	Timmeråsvägen 6 44338 Lerum
Boarea (BOA)	601 m ²
Lokalarea (LOA)	0 m ²
Byggår	2022

Inledning

Det här är ett tillhörande utlåtande till föreningens underhållsplan. Här finns kompletterande information gällande underhåll som redovisas i underhållsplanen. Inledningsvis är det även värt att nämna att underhållsplanen ska betraktas som ett levande dokument och kan och ska uppdateras regelbundet för att fånga upp nya förutsättningar. Underhållsplanen innehåller i huvudsak främst större planerade åtgärder och beskriver inte i detalj den löpande förvaltningen och driften av alla tekniska delar i fastigheten.

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning: Grundmurar av betong

Stomme: Bärande väggar av betong och trä, bjälklag av trä och betong

Yttertak: Plåt

Fasad: Träpanel, granitsockel

Fönster: Trä/aluminium

Uppvärmning: Bergvärme

Ventilation: FTX- system

Fasader, fönster och balkonger

Byggnadens fasad är träpanel målat med falurödfärg och granitsockel. Byggnaden är från år 2022 så fasaden är i mycket gott skick. Målningsintervall är 10 år men kan revideras närmare åtgärd beroende på skick.

Fönster med treglasruta. På insidan är det av trä och utsidan klädd med aluminium. Mindre justeringar kommer att bli aktuell men går under löpande skötsel. Något byte bör inte bli aktuellt inom planen. Även balkongdörrarna har aluminiumutsida. Vid ett eventuellt fönsterbyte rekommenderas det att synkroniseras med andra fasadåtgärder för att minimera ställningskostnader. Lägenhetsdörrarna kräver löpande underhåll i form av justering och smörjning av mekaniska delar. Ett byte finns med i planen.

Föreningens två balkonger i prefabricerad betong med aluminium räcken. Både räcken och balkonger har en mycket lång teknisk livslängd och endast återkommande besiktning läggs in i planen för att säkerhetsställa balkongernas status.

Värmeanläggning

Värmeanläggningen består av ett bergvärmesystem från 2022, normal teknisk livslängd är ca 25 år. Termostater på radiatorer bör bytas med ett intervall på 25–30 år, då smuts och avlagringar från systemet sätter igen dessa och leder till sämre injusteringsmöjligheter. Detta är inlagt i planen år 2053.

Vatten/avloppssystem

Byggnadens ledningar för spillvatten är PVC. Normal avskrivningstid för spillvattenstammar är ca 60 år. Teknisk livslängd kan vara kortare eller längre, stambyte bör inte bli aktuellt inom planen. Fastigheten har eget vatten och avloppsanläggning.

Ventilation

Ventilationen är mekanisk frånluft med värmeåtervinning, sk. FTX. Centralfläkt placerad på tak. Livslängd på fläktar varierar mycket, här antas 30 år. För ventilationskanaler antas rensning som löpande åtgärd efter indikation i OVK (obligatorisk ventilationskontroll) var 3:e år.

El, elkraftsystem

Modernt elsystem anslutet till Lerums Energis nät för el. Några åtgärder på mätare, centraler och stigare finns inte med i planen. Det kan mycket väl finnas ett utökat behov av el, vilket får anses vara investeringar och inte planerat underhåll. Byte av armaturer läggs till ett intervall på ca 20 år.

Tak, takdetaljer

Fastighetens tak består plåttak, teknisk livslängd är 40 år. Tak är en av de poster där bytesintervallet kan variera stort beroende på materialval, utförande och förutsättningar.

Mark, grund och utemiljö

Utemiljön består av grusplan med parkering och carport, gräsmatta och rabatter samt plank runt fastigheten.

Myndighetsåtgärder

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförs med intervall om 6 år för mekanisk frånluft (FX och självdrag (S), mekanisk frånluft med värmeåtervinning (FTX) 3år.
- Energideklaration: Giltig i 10 år.

Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning och nyckeltal framgår det att föreningen under periodens 50 år har kostnader på cirka 116 000 kr i snitt/år inklusive moms, vilket ger en kostnad på cirka 193 kr/m² och år. Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Den årliga avsättningen måste varje år index-uppräknas för att reparationsdagens kost-nadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Idag är dessa ca 2-3 %. Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomförs årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

SBC

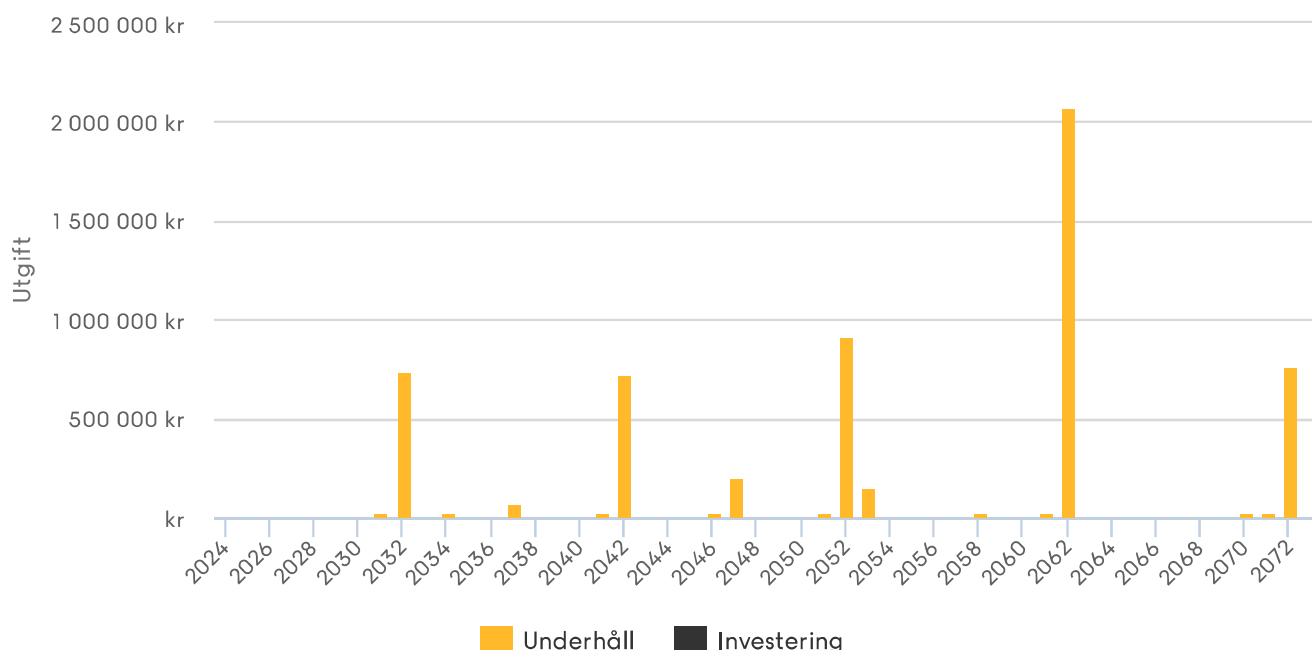
Christian H, Underhållsplanerare

September 2024

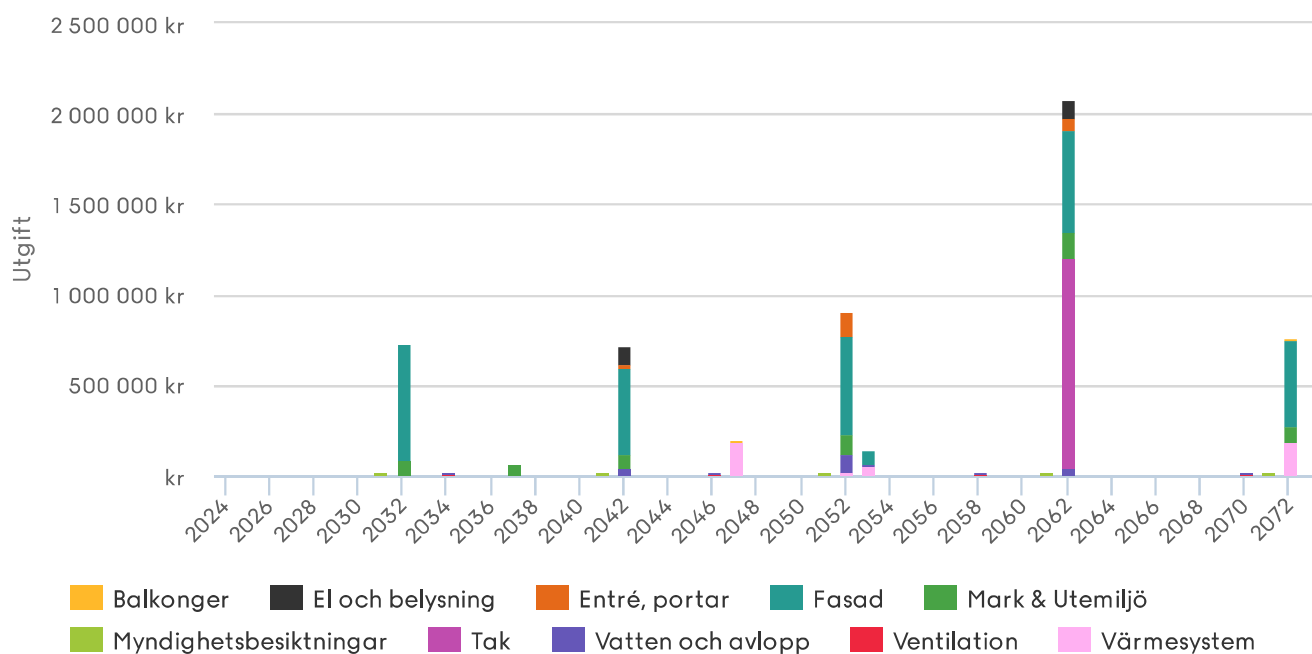
Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Totala utgifter per utgiftstyp och år



Totala utgifter per kategori och år



2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	25 000 kr

25 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Fasadställning, målning	Fasad			Planerad	176 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		10 år	Planerad	210 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad	(Carport och förråd)	10 år	Planerad	265 000 kr
Måla träplank	Mark & Utemiljö		10 år	Planerad	83 000 kr

734 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		12 år	Planerad	6 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		12 år	Planerad	11 000 kr

17 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Laga betong, carport	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	61 000 kr
Måla aluminiumdörrar	Entré, portar		15 år	Planerad	5 000 kr

66 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	25 000 kr

25 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta belysningsarmatur kompaktlysrör	El och belysning		20 år	Planerad	33 000 kr
Byta belysningsarmatur, utomhus	El och belysning	(Hus)	20 år	Planerad	28 000 kr
Byta belysningsarmatur, utomhus	El och belysning	(Carport)	20 år	Planerad	28 000 kr
Byta cirkulationspump vatten	Vatten och avlopp		20 år	Planerad	23 000 kr
Byta hydrofor, 300L	Vatten och avlopp		20 år	Planerad	21 000 kr
Byta stolpbelysning (bara belysningsarmatur, ej stolpe)	El och belysning		20 år	Planerad	6 000 kr
Måla trädörrar, förråd	Entré, portar		20 år	Planerad	20 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		10 år	Planerad	210 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad	(Carport och förråd)	10 år	Planerad	265 000 kr
Måla träplank	Mark & Utemiljö		10 år	Planerad	83 000 kr

716 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		12 år	Planerad	6 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		12 år	Planerad	11 000 kr

17 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Balkongbesiktning	Balkonger		25 år	Planerad	13 000 kr
Byta bergvärmepump	Värmesystem		25 år	Planerad	188 000 kr
Byta kanalfläkt, soprum	Ventilation		25 år	Planerad	4 000 kr

204 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	25 000 kr

25 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta brevlåda plåt	Mark & Utemiljö		30 år	Planerad	27 000 kr
Byta expansionskärl	Värmesystem		30 år	Planerad	21 000 kr
Byta lägenhetsdörrar	Entré, portar		30 år	Planerad	130 000 kr
Byta träpanel (träfasad) 10% av ytan	Fasad		30 år	Planerad	68 000 kr
Byta varmvattenberedare	Vatten och avlopp		30 år	Planerad	100 000 kr
Måla aluminiumdörrar	Entré, portar		15 år	Planerad	5 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad	(Carport och förråd)	10 år	Planerad	265 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		10 år	Planerad	210 000 kr
Måla träplank	Mark & Utemiljö		10 år	Planerad	83 000 kr

909 000 kr

2053

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	Värmesystem		30 år	Planerad	60 000 kr
Byta träpanel (träfasad) 10% av ytan	Fasad	(Carport och förråd)	30 år	Planerad	86 000 kr
Byta vattenutkastare på fasad	Vatten och avlopp		30 år	Planerad	1 000 kr

148 000 kr

2058

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		12 år	Planerad	6 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		12 år	Planerad	11 000 kr

17 000 kr

2061

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	25 000 kr

25 000 kr

2062

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Byta aluminiumdörr	Entré, portar		40 år	Planerad	48 000 kr
Byta belysningsarmatur kompaktlysrör	El och belysning		20 år	Planerad	33 000 kr
Byta belysningsarmatur, utomhus	El och belysning	(Hus)	20 år	Planerad	28 000 kr
Byta belysningsarmatur, utomhus	El och belysning	(Carport)	20 år	Planerad	28 000 kr
Byta cirkulationspump vatten	Vatten och avlopp		20 år	Planerad	23 000 kr
Byta hydrofor, 300L	Vatten och avlopp		20 år	Planerad	21 000 kr
Byta hänggränna	Tak		40 år	Planerad	160 000 kr
Byta skorstensplåt	Tak		40 år	Planerad	18 000 kr
Byta snörasskydd	Tak		40 år	Planerad	135 000 kr
Byta stolpbelysning (bara belysningsarmatur, ej stolpe)	El och belysning		20 år	Planerad	6 000 kr
Byta stuprör	Tak		40 år	Planerad	57 000 kr
Byta takplåt	Tak		40 år	Planerad	798 000 kr
Foga om sockel granit	Fasad		40 år	Planerad	83 000 kr
Laga betong, carport	Mark & Utemiljö		25 år	Planerad	61 000 kr
Måla trädörrar, förråd	Entré, portar		20 år	Planerad	20 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		10 år	Planerad	210 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad	(Carport och förråd)	10 år	Planerad	265 000 kr
Måla träplank	Mark & Utemiljö		10 år	Planerad	83 000 kr

2 074 000 kr

2067

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Måla aluminiumdörrar	Entré, portar		15 år	Planerad	5 000 kr

5 000 kr

2070

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	Ventilation		12 år	Planerad	6 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	Vatten och avlopp		12 år	Planerad	11 000 kr
					17 000 kr

2071

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	25 000 kr
					25 000 kr

2072

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Totalt pris Inkl. moms
Balkongbesiktning	Balkonger		25 år	Planerad	13 000 kr
Byta bergvärmepump	Värmesystem		25 år	Planerad	188 000 kr
Byta kanalfläkt, soprum	Ventilation		25 år	Planerad	4 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad	(Carport och förråd)	10 år	Planerad	265 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	Fasad		10 år	Planerad	210 000 kr
Måla träplank	Mark & Utemiljö		10 år	Planerad	83 000 kr
					762 000 kr

Åtgärder per kategori

Denna del visar alla åtgärder uppdelat på fastighetens olika kategorier och lägen.

Balkonger

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Balkongbesiktning	2047	25 år		1	st	10 000 kr	13 000 kr

El och belysning

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta belysningsarmatur kompaktlysrör	2042	20 år		12	st	2 200 kr	33 000 kr
Byta stolpbelysning (bara belysningsarmatur, ej stolpe)	2042	20 år		1	st	4 500 kr	6 000 kr
<i>(Carport)</i>							
Byta belysningsarmatur, utomhus	2042	20 år		7	st	3 200 kr	28 000 kr
<i>(Hus)</i>							
Byta belysningsarmatur, utomhus	2042	20 år		7	st	3 200 kr	28 000 kr

Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta aluminiumdörr	2062	40 år		2	st	19 000 kr	48 000 kr
Byta lägenhetsdörrar	2052	30 år		8	st	13 000 kr	130 000 kr
Måla aluminiumdörrar	2037	15 år		2	st	1 900 kr	5 000 kr
Måla trädörrar, förråd	2042	20 år		9	st	1 800 kr	20 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta träpanel (träfasad) 10% av ytan	2052	30 år		42	m2	1 300 kr	68 000 kr
Fasadställning, målning	2032			470	m2	300 kr	176 000 kr
Foga om sockel granit	2062	40 år		60	m2	1 100 kr	83 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	2032	10 år		420	m2	400 kr	210 000 kr
<i>(Carport och förråd)</i>							
Byta träpanel (träfasad) 10% av ytan	2053	30 år		53	m2	1 300 kr	86 000 kr
Måla träpanel (träfasad)	2032	10 år		530	m2	400 kr	265 000 kr

Mark & Utemiljö

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta brevlåda plåt	2052	30 år		8	st	2 700 kr	27 000 kr
Laga betong, carport	2037	25 år		70	m2	700 kr	61 000 kr
Måla träplank	2032	10 år		190	m2	350 kr	83 000 kr

Myndighetsbesiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Energideklaration	2031	10 år	2021	1	st	20 000 kr	25 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta hängränna	2062	40 år		183	m	700 kr	160 000 kr
Byta skorstensplåt	2062	40 år		2	st	7 000 kr	18 000 kr
Byta snörasskydd	2062	40 år		120	m	900 kr	135 000 kr
Byta stuprör	2062	40 år		65	m	700 kr	57 000 kr
Byta takplåt	2062	40 år		580	m2	1 100 kr	798 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta cirkulationspump vatten	2042	20 år		1	st	18 000 kr	23 000 kr
Byta hydrofor, 300L	2042	20 år		1	st	16 500 kr	21 000 kr
Byta varmvattenberedare	2052	30 år		1	st	80 000 kr	100 000 kr
Byta vattenutkastare på fasad	2053	30 år		1	st	1 100 kr	1 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör (per lägenhet)	2034	12 år		8	st	1 100 kr	11 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta kanalfläkt, soprum	2047	25 år		1	st	3 400 kr	4 000 kr
Rensa ventilationskanal (per lägenhet)	2034	12 år		8	st	600 kr	6 000 kr

Värmesystem

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Totalt pris Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta bergvärmepump	2047	25 år		1	st	150 000 kr	188 000 kr
Byta expansionskärl	2052	30 år		1	st	17 000 kr	21 000 kr
Byta termostatventiler till radiatorer/element i hel lägenhet	2053	30 år		8	st	6 000 kr	60 000 kr

Ekonomisk analys

Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total utgift	5 812 125 kr
Utgift per år	116 243 kr
Utgift per år och m ²	193 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

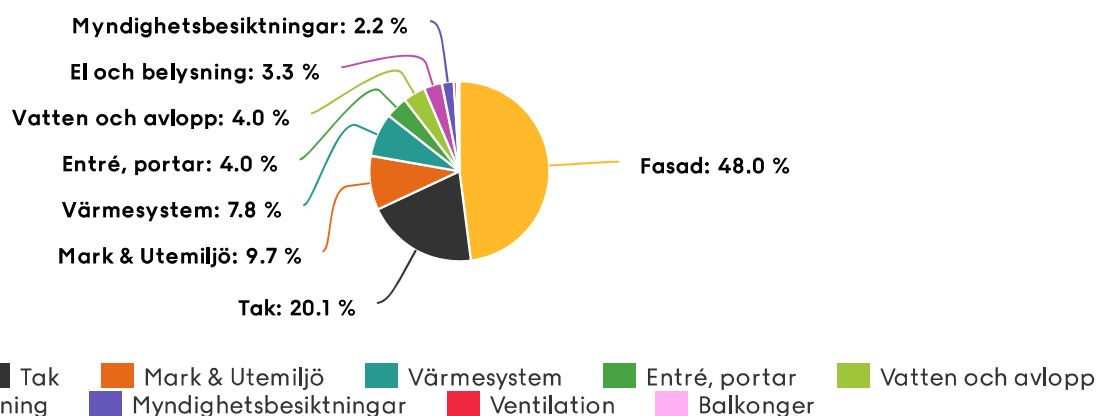
Utgift per status



Planerad: 100.0 %

Planerad

Utgift per kategori



Utgift per byggnad

