

Förslag till underhållsplan

BRF Folkets Hus i Hässelby, 769631-8711

Datum

24-05-20

Årliga kontroller:

- 1. Vind/kattvind**
Kontrollera mikrobiell påväxt, fukt, luftningar, undertak samt förekomst av skadedjur.
- 2. Yttertak:**
Kontrollera att pannor är hela och ligger rätt, påväxt av mossor, att plåtdetaljer sitter som de ska.
- 3. Fasad:**
Kontrollera om fasaden har sprickbildningar, rötskador samt målningsbehov. Gäller även fönster, ytterdörrar och altandörrar.
- 4. VVS:**
Kontrollera dolda utrymmen, droppskydd, fördelarskåp mm.

Övrigt:

Denna underhållsplan baseras på flertalet platsbesök i samband med garantibesiktning.

Ett modernt våtrum kan hålla länge och förbi den tekniska livslängden om man sköter om det. Dock måste man ha i åtanke att rent försäkringsmässigt är ett badrum avskrivet efter 20-25 år beroende på försäkringsbolag.

Underhåll i form av invändiga ytskikt och maskinell utrustning ingår ej i denna underhållsplan.

Underhållsplanen bör revideras och uppdateras med jämna mellanrum, se den som ett levande dokument.

I övrigt se "Bilaga 3" för tekniska livslängder.

Vid upphandling av entreprenörer finns det mycket att vara vaksam på.

Exempel:

- Be om referenser.
- Se till att skriva ordentliga avtal, inte bara godkänna en offert.
- Se till att avtala om garantitider, betalningsplan, förseningsvite mm samt utförligt vad som ska utföras.
- Håll inne 10-15% av entreprenadsumman tills eventuella anmärkningar är avhjälpta och kontrollerade.
- Avtala om gällande branschregler gällande våtrum. GVK 21:1, BBV 21:1, Säker Vatten 21:1 osv.
- Avtala om att entreprenören skall utföra löpande egenkontroller som ska dokumenteras.
- Slutbesiktiga samtliga upphandlade entreprenader. Det är ett billigt och säkert sätt att få reda på att man som beställare fått det man beställt, att entreprenören följer krav och branschregler samt att arbetet är fackmässigt utfört.

Kalkylidel

Uppskattade underhållskostnader för de närmsta 20 åren har bedömts enligt detta utlåtande.

Kostnadens fördelning enligt nedan:

Mark, underhåll asfalt mm	50 000 kr
Fasader, renovering samt löpande underhåll	1 200 000 kr
Tak, årliga kontroller	50 000 kr
Fönster och dörrar, löpande underhåll, målning	200 000 kr
Värmesystem	enskilt
Ventilation, rengöring, OVK vart 6:e år	60 000 kr
Spolning avlopp vart 5:e år	75 000 kr
Övrigt	100 000 kr

Summa fram till 2044: 1 735 000kr

Avsättning per år: 86 750 kr

Observera att siffror ovan är "erfarenhetssiffror" samt baserade på nuvarande materialpriser. Flertalet anbud bör därför tas in för dagsaktuella siffror.



MELIN & STEDT

Allmänt

Vanligtvis omfattar en underhållsplan 10 - 30 år framåt i tiden. Generellt sett gäller att ju längre tid underhållsplanen överblickar, desto större kontroll får man över framtida underhållskostnader. Det är endast de planerade underhållsbehoven som tas med, exempelvis fasadmålning, relining av avloppsstammar eller stambyte och liknande åtgärder. Det ingår alltså inte löpande reparationer eller oförutsedda händelser som till exempel vattenskador, inbrottsskador eller dylikt.

Det primära syftet med underhållsplanen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter.

Sekundära syften är:

- Minska andelen akut underhåll.
- Redskap för att jämna ut kostnader.
- Underlätta överföring av förvaltningsansvaret.
- Faktaunderlag för årligt avsättningsbehov för underhåll.
- Underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad.
- Ge tidsintervall för underhåll och enkelt kunna följa upp och omprioritera åtgärder.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer. I underhållsplanen har hyreslokaler, lägenheters inre underhållsbehov inte undersökts och fastställts, om det inte speciellt avtalats om det.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 20år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidspunkt angiven.

Aktuella lagar & regler

Bostadsrättslagen

7 kap 4§ "Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren."

9 kap 5§ "Bostadsrättsföreningens stadgar skall ange [...] de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus"

Plan- och Bygglagen

8 kap 14 § "Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras."

Boverkets Byggregler (BBR) – Föreskrifter och allmänna råd

2:51 "Innan byggnader eller delar av dem tas i bruk bör det finnas skriftliga instruktioner för hur och när idrifttagande och provning samt skötsel och underhåll ska utföras. Detta för att de krav på byggnader och deras installationer som följer av dessa föreskrifter och av huvudförfattningarna ska uppfyllas under brukstiden. Vid ändring av byggnader kan befintliga instruktioner behöva kompletteras eller uppdateras. Dokumentationen ska anpassas till byggnadens användning samt till installationernas omfattning och utformning. [...] En plan för periodiskt underhåll bör omfatta 30 år."

Slutsats:

Det är "nästan" lag på att ha en underhållsplan.

Sammantaget anser vi att det inte råder någon tvekan om vad lagstiftarna vill uppnå. Syftet är att säkerställa att fastighetsägaren underhåller fastigheten på ett långsiktigt sätt som ser till byggnadens, människans och omgivningens bästa. Det ska finnas en långsiktig plan eller instruktion för hur fastigheten ska underhållas och för hur medel ska avsättas för att finansiera underhållet.



Av SBR godkänd besiktningsman

Certifikat nr: 22012362

medlem i SBR:s entreprenadbesiktningsgrupp

