

# UNDERHÅLLSPLAN

Brf Fjällterassen 3

**Upprättad av** Björn Johnson 2022-10-03

**Godkänd av** Anders Pettersson 2022-10-07

**Version** 1.11

Allmänt.....	3
Underhållsplanen .....	3
Hur ska planen användas? .....	3
Vad innehåller underhållsplanen?.....	3
Information om underhållsplanen .....	4
Grunduppgifter, underhållsplan.....	4
Tidigare underhåll.....	5
Noteringar och upplysningar.....	5
Byggnadsdelar och installationer, noteringar.....	5
Allmänt.....	5
1 Mark.....	5
2 Fasader.....	5
3 Tak.....	5
4 Balkonger/Trappor av trä .....	5
5 Fönster och dörrar.....	6
6 Elektriska stammar och serviser.....	6
7 Antenn och internet.....	6
8 Värmesystem .....	6
9 Ventilation .....	6
10 Stammar, avlopp och vatten .....	7
Bilagor .....	7

## Allmänt

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takreovering, osv), i underhållsplanen ingår ej det löpande underhållet (t.ex. reparation lås, byte lampor etc). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Sekundära syften är:

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

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

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 50 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdsstidpunkt angiven.

## Underhållsplanen

### Hur ska planen användas?

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder om vinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Gör inte för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall.

När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en statusbesiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

### Vad innehåller underhållsplanen?

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll).
- Sammanfattning av kostnader per huvudkomponent (byggdelar och installationer) med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.
- .
- Ekonomiska nyckeltal angivna med utgångspunkt för åtgärdens livslängd, till exempel, en port ska bytas vart 35:e år och åtgärden kostar 35 000 kronor, det medför en kostnad på 1 000 kronor per år.
- Noteringar och upplysningar om huvudkomponenter i fastigheten. Denna del kan ses som en ögonblicksbild av fastighetens tekniska status och innehåller även allmän information som kan vara nyttig att ta del av som läsare av underhållsplanen.

Kostnader är grovt bedömda, inklusive moms och i dagens prisläge. Vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar

I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. Löpande underhåll
2. Kostnader för förbrukningsmedia, till exempel vatten, el
3. Kostnader för akuta åtgärder.

#### Information om underhållsplanen

Upprättad av:	Björn Johnson
Datum:	2022-10-03
Besiktning:	2022-09-19

#### Grunduppgifter, underhållsplan

Namn:	Brf Fjällterassen 3
Organisationsnummer:	
Adress:	Fjällterassen 53-59 , 84296 Lofsdalen
Kvarter:	
Byggnadsår:	2010
Antal lägenheter:	16
Varav hyresrätter:	16
Antal lokaler:	0
Antal garageplatser	0
Antal parkeringsplatser:	20
BOA:	1280m <sup>2</sup>
LOA:	0
Garageyta	0
Fasad:	Trä
Tak:	Betongtaktegel
Stomme:	Btg platta på mark, Bärande träväggar, Betongprefab i mellanbjälklag, självbärande fackverkstakstolar av trä
Bjälklag	Betongprefab
Fönster:	3-glas trä Fasta
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Finns ej
Lägenhetsförråd:	Kallförråd utv. invid entre
Ventilation:	FTX
Uppvärmning:	Bergvärme

## Tidigare underhåll

Årtal	Åtgärd
2010	Nybyggnads år
2011 - 2022	Inget planerat underhåll har utförts
2023	Ommålning utvändigt planerat till våren 2023

## Noteringar och upplysningar

I noteringar och upplysningar finns anmärkningar om skador som speciellt behöver påpekas eller utvecklas vidare, noteringar som inte finns med i kalkylen samt allmänna rekommendationer kring det periodiska underhållet.

Finns inget att redovisa

## Byggnadsdelar och installationer, noteringar

### Allmänt

Fastigheten ger ett välskött och trevligt intryck Material , stomsystem och installationssystem har valts utifrån att ge låga energi och underhållskostnader.

### 1 Mark

Gårdsplanen runt byggnaderna består av avgrusad yta vilket kräver minimalt underhåll

### 2 Fasader

Fasaderna består av huggen timmerpanel i trä

#### **Generellt Träfasader**

Om fasaderna underhålls regelbundet så kan de hålla >100år  
Ommålning bör ske med ca 12-15års intervall

### 3 Tak

Taken består av Betongtaktegel vilken kan ha en livslängd på >100år

#### **Generellt Tegeltak**

Man bör för att taket skall uppbringa den höga livslängden se över o byta ev trasiga betongpannor årligen.

### 4 Balkonger/Trappor av trä

Fastigheten har 8st balkonger & Trappor byggd i trä med en beräknad livslängd på ca 40år

## **Generellt balkonger i trä**

Underhåll av balkonger och trappor bör ske i samband med ommålning av fasader.

## **5 Fönster och dörrar**

Fastighetens fönster är sp träfönster 3 glas Fasta beräknad livslängd 65år

## **6 Elektriska stammar och serviser**

Elsystemets beräknade livslängd är ca 65år

## **7 Antenn och internet**

Fiber finns indraget i fastigheten. Bredband finns draget till lägenheter i form av Cat-6 kablar.

Underhållsbehovet av datanätverk samt tv-nätverk existerar knappt då större delen av potentiella underhållsposter faller på leverantören.

## **8 Värmesystem**

Värmesystemet består av bergvärmepumpar vars livslängd beräknas ligga mellan 17-22år på kylmodulerna. Borrhålen >100år

I övrigt består systemet av golvvärme vilket beräknas >100år

### **Generellt värme**

I dessa anläggningar kan det under tiden behöva bytas någon ventil eller termostat cirkpump o dyl. Men det är inte av digniteten att läggas in som planerligt underhåll.

## **9 Ventilation**

Varje lägenhet har separat eget ventilationssystem av typen FTX. Bedömd livslängd på dessa är ca 30år (Men dessa ligger på varje bostadsrättsägare och ligger således inte med i denna underhållsplan)

### **Generellt Frånluftsventilation**

Viktigt underhåll på dessa FTX aggregat är att filter byts årligen för att bästa funktion o längsta livslängd skall uppnås

### **Generellt OVK**

Obligatorisk ventilationskontroll, eller OVK, är ett myndighetskrav som ska utföras på fastigheter med olika intervall beroende på vilket ventilationssystem de använder sig av. Fastigheter som ventileras med självdrag eller frånluftsventilation ska utföra en OVK vart 6:e år medan fastigheter som ventileras med mekanisk till- och frånluftsventilation ska utföra en OVK vart 3:e år.

Det är relativt vanligt att föreningar har en underkänd OVK, särskilt för de större föreningarna. I bostadsrättsföreningar kan det ibland vara svårt att avgöra vem som ansvarar för att åtgärda brister (bostadsrättsföreningen eller bostadsrättsinnehavaren). Men i detta fallet ligger ventilationen på bostadsrättsinnehavaren

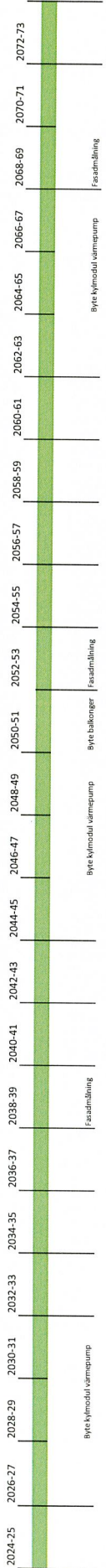
## 10 Stammar, avlopp och vatten

Vatten- och avloppssystemen i fastigheten Består av vad det gäller avlopp av PVC rör och vattensystemet av så kallade rör i rör som består av PEXrör som ligger i ett hölje av plast så att dessa blir utbytbar. Beräknad livslängd för dessa är > 100år

## Bilagor

Bilaga 1 – kalkyldel

Bilaga Kalkyl Underhåll Brf Fjällterassen 3



Byggnadsdel	Åtgärd	Kostnad	År	År	År	Summa
2 Fasad	Fasadmålning	400000	2038	2053	2068	1200000
4 Balkonger/trappor av trä	Byte balkonger/trappor	240000	2051			240000
8 Värmsystem	Byte kylmodul	100000	2028	2047	2064	300000
						<b>1740000</b>

Planerat underhåll på 50år 1740000kr vilket ger 34800kr/år