Planerat Underhåll - Underhållsplan i er BRF

Mikael Hedsén- Teknisk förvaltare- Storholmen

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTARE

Teknisk förvaltare?

- Hjälper styrelsen genom rekommendationer kring det planerade underhållet.
- Årlig fysisk genomgång i föreningens fasighet, sk fastighetsgenomgång.
- Skapar och uppdaterar underhållsplan.
- Projektledning vid tekniskt komplicerade ärenden.
- Håller reda på att föreningen inte missar Energideklaration, OVK och andra lagstadgade myndighetskrav.

Storholmen Förvaltning AB, 556473-6030, Pastellvägen 6, 12136 Johanneshov. Telefon 08-52025200, info@storholmen.se, www.storholmen.se

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.

Storholmen Förvaltning AB, 556473-6030, Pastellvägen 6, 12136 Johanneshov. Telefon 08-52025200, info@storholmen.se, www.storholmen.se

Planerat underhåll:

Underhållsåtgärder som är planerade.

Exempel:

- Byte/renovering 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

Storholmen Förvaltning AB, 556473-6030, Pastellvägen 6, 12136 Johanneshov. Telefon 08-52025200, info@storholmen.se, www.storholmen.se

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)

Storholmen Förvaltning AB, 556473-6030, Pastellvägen 6, 12136 Johanneshov. Telefon 08-52025200, info@storholmen.se, www.storholmen.se

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.

Storholmen Förvaltning AB, 556473-6030, Pastellvägen 6, 12136 Johanneshov. Telefon 08-52025200, info@storholmen.se, www.storholmen.se

Underhållsplan

Storholmens färdiga produkt:

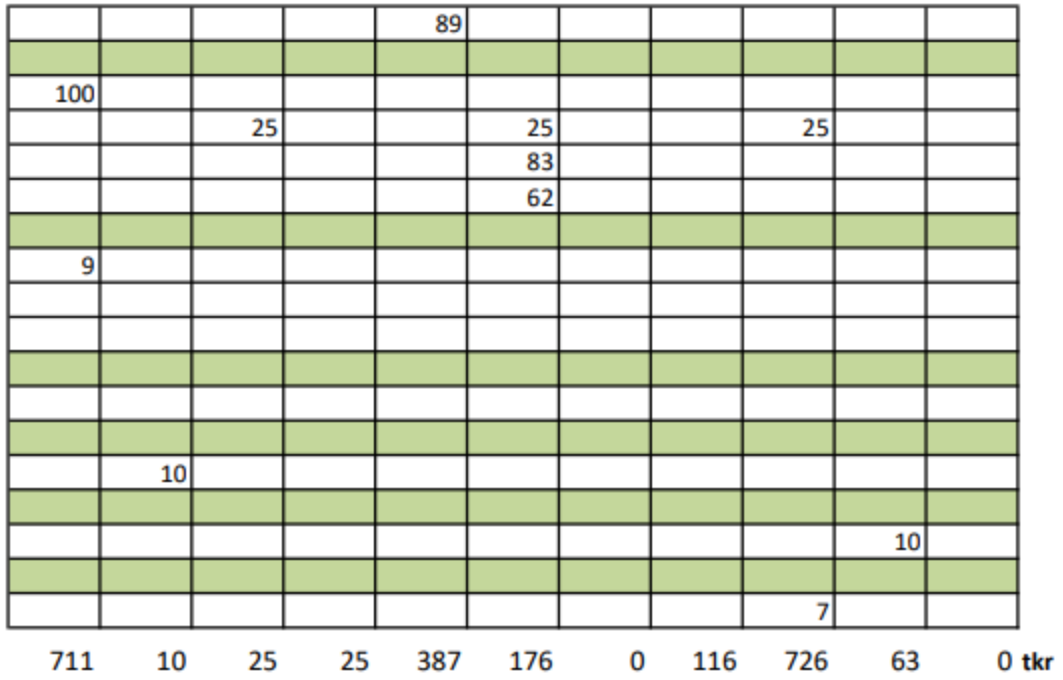
- 50 år pga stambytet måste vara med. Lagförslag
- Är ett levande dokument, ska uppdateras årligen, syn av fastighet.
- Lättförståelig, alla i styrelsen ska förstå underhållsplanen.
- I Excel, föreningen äger underhållsplanen.
- Vårat pris för att skapa en UH-plan ligger vanligtvis på mellan 25-50.000kr. Rapport med åtgärdsförslag ingår.

Storholmen Förvaltning AB, 556473-6030, Pastellvägen 6, 12136 Johanneshov. Telefon 08-52025200, info@storholmen.se, www.storholmen.se

	Uppdaterad 2020-12-22	Intervall ca	Senast	Nästa	Enhet	Mängd ca	Repab kod	á pris	Kostnad	Notering	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1 - Ute - mark																
1.3	Lekplatser	10	2014	2 024	m²	6	13103	670	4,02					4		
1.3	Lekplatser Besiktning	1	2020	2 021	m²	1	Eget Pris	Offert	2		2	2	2	2	2	2
1.5	Parkeringar och övriga hårdgjorda ytor (omläggning)	30	2014	2 044	m²	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							
2 - Tak																
2.1	Yttertak, takpapp, omläggning	30	2010	2 040	m²	2224	26321	360	800,64							
2.2	Takdetaljer, fläkthuvar, takfönster, luckor, målning	20	2010	2 030	m²	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							
3 - Fasader																
3.1	Fasader, målning / putsning	15	1976	2 021	m²	6145	21526	280	1720,6							
3.1	Fasad, byte / lagning	30	1976	2 021	m²	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							
4 - Entréer, trapphus																
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	3S535	15610	624,4							624
4.5	Väggar, tak, målning trapphus, per våningsplan större än 15m	15	2011	2 026	st	8	3S545	21120	168,96							169
4.6	Golv, cementmosaik slipning renovering	30	1976	2 021	m²	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 m2/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	**m²**
Totalt per m²/år	194,98	**kr**