



Underhållsplan

År 2023 till 2052

Brf Valsjöskogen

Brf Valsjöskogen

Datum för utskrift: 2023-01-23



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

Innehållsförteckning

Översikt	2
Åtgärder per år	7
Åtgärder per kategori	13
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	16
Ekonomisk analys	19

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Underhållsplan 2023
Startår	2023
Slutår	2052
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	Inget kostnadstillägg för byggherrekostnader (0%)
Årlig uppräknings (%)	Ingen indexering (0%)
Basår för indexering	2022
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2023 - 2052• Åtgärdstyp: Alla åtgärder

Allmänt

Under respektive rubrik nedan finns kompletterande information och beskrivningar gällande de åtgärder som redovisas i underhållsplanen. Denna underhållsplan är upprättad utifrån ritningar och övriga bygghandlingar från OBOS. Ingen syn har gjorts på plats. Eventuellt kan avvikelser från slutligt utförande förekomma. Dessa får i så fall korrigeras i kommande uppdatering av planen.

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning: Betongplatta på mark.

Stomme: Prefabricerade element i trä.

Yttertak: Prefabricerade fackverkstakstolar med täckning av betongpannor

Fasad: Liggande träpanel.

Fönster: Aluminiumklädda träfönster, 3-glas med isolerruta

Uppvärmning: Frånluftsvärmepumpar, vattenburen värme med radiatorer

Ventilation: Mekanisk frånluft

Tak, takdetaljer

Husen har sadeltak med täckning av betongpannor. Vissa utskjutande bottenvåningar samt entrétak har täckning av falsad plåt. Den tekniska livslängden på takpannor brukar beräknas till ca 40 år och falsad plåt har i regel ännu längre livslängd. I planen ligger en takbesiktning efter ca 30 år för att närmare undersöka skicket på underlagspappen. I samband med takomläggning är det lämpligt att byta hänggrännor och stuprör. Även taksäkerhetsanordningar, snörasskydd, förankringar etc. bör ses över och vid behov bytas.

De delar av taken som är täckta av plåt har ett målningsbehov då färgen förr eller senare släpper. Då fabrikslacken normalt sett brukar ha god vidfästning är den första målningsåtgärden inlagd i planen efter ca 15 år. Därefter ligger återkommande målning med ett intervall på 10 år och omläggning efter ca 50 år.

Fasader, fönster, ytterdörrar

Byggnadernas fasader är klädda med liggande träpanel. Målning med en intervall på ca 10 år rekommenderas och är inlagd i planen. Efter ca 30-40 år bör man också räkna med att, i samband med ommålning, behöva byta ut en del panel som blivit mer utsatt.

Fönster är 3-glasfönster med aluminiumklädd utsida, denna typ av fönster har ett mycket begränsat underhållsbehov. Justering och tätning kommer säkerligen behövas med tiden, men det får anses vara

löpande skötsel/underhåll.

Både lägenheter och komplementbyggnader har målade entrédörrar i trä. Erfarenhet av denna typ av dörr (NorDan) säger att färgen är känslig för solens uv-strålar och blir lätt "mjölkig". Det rekommenderas att man årligen torkar av och vaxar dörrbladens utsidor för att motverka detta. Ommålning av utsidor ligger i planen med ca 8 års intervall. Detsamma gäller för förrådsdörrar.

Värmesystem

Lägenheterna värms med en frånluftsvärmepump i respektive bostad. Ansvar för underhåll och utbyte av värmepumpar ligger dock på bostadsrättshavaren enligt föreningens stadgar §28. Ingen kostnad för detta finns därför med i underhållsplanen.

Radiatorernas termostater bör bytas med ca 25 års intervall, då smuts och avlagringar från systemet sätter igen dessa och leder till sämre injusteringsmöjligheter.

Vatten/avloppssystem

Vatten och avloppsledningar har en ungefärlig teknisk livslängd på ca 50 år. Ett stambyte ligger i slutet av underhållsplanen för att få med kostnaden. I praktiken kan dock åtgärden utföras i etapper då den tekniska livslängden närmar sig slutet. I småhusföreningar är det oftast lätt att komma åt vatten- och avloppsledningarna vid badrumsrenoveringar och det kan vara en god idé att föreningen bekostar byte av ledningar och golvbrunnar i samband med att medlemmar renoverar sina våtrum. Detta förfarande kräver en noggrann dokumentation så man säkerställer att samtliga lägenheter är stambytta efter ca 50 år.

Man bör regelbundet högtrycksspola avloppsledningar för att undvika stopp och läckage. Detta är inlagt i planen vart 10:e år, men behovet kan variera beroende på brukarbeteende mm.

Ventilation

Husen ventileras med mekanisk frånluft. Fläktar sitter integrerat i värmepumpen i respektive lägenhet. Filterbyten bör ske minst en gång per år, men det anses vara löpande underhåll och tas inte med i planen. En kanalrensning med rengöring av don och ventiler ligger i planen med 7 års intervall.

El, elkraftsystem

Elkraftsystem har en mycket lång teknisk livslängd och ingen underhållsåtgärd är påkallad inom planen.

Mark och utemiljö

I upplåtelsen ingår tomtmark med uteplatser, biluppställningsplats mm. Underhåll och skötsel av dessa ansvarar bostadsrättshavaren för.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning avseende gemensam väg, el, snöröjning och sopning.

Myndighetsåtgärder

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll): Föreningens byggnader omfattas inte av krav på OVK.
- Energideklaration: Vart 10:e år. Gällande energideklaration upprättades 2022 med energiprestanda 54 kWh/kvm och år vilket ger energiklass B.
- Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

Slutkommentar

Enligt den ekonomiska analysen framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på cirka 218 000 kr i snitt/år inklusive moms, vilket ger en kostnad på cirka 63 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 kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Normalt sett brukar dessa ligga på ca 2-3%, men i nuläget är de betydligt högre. Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

SBC

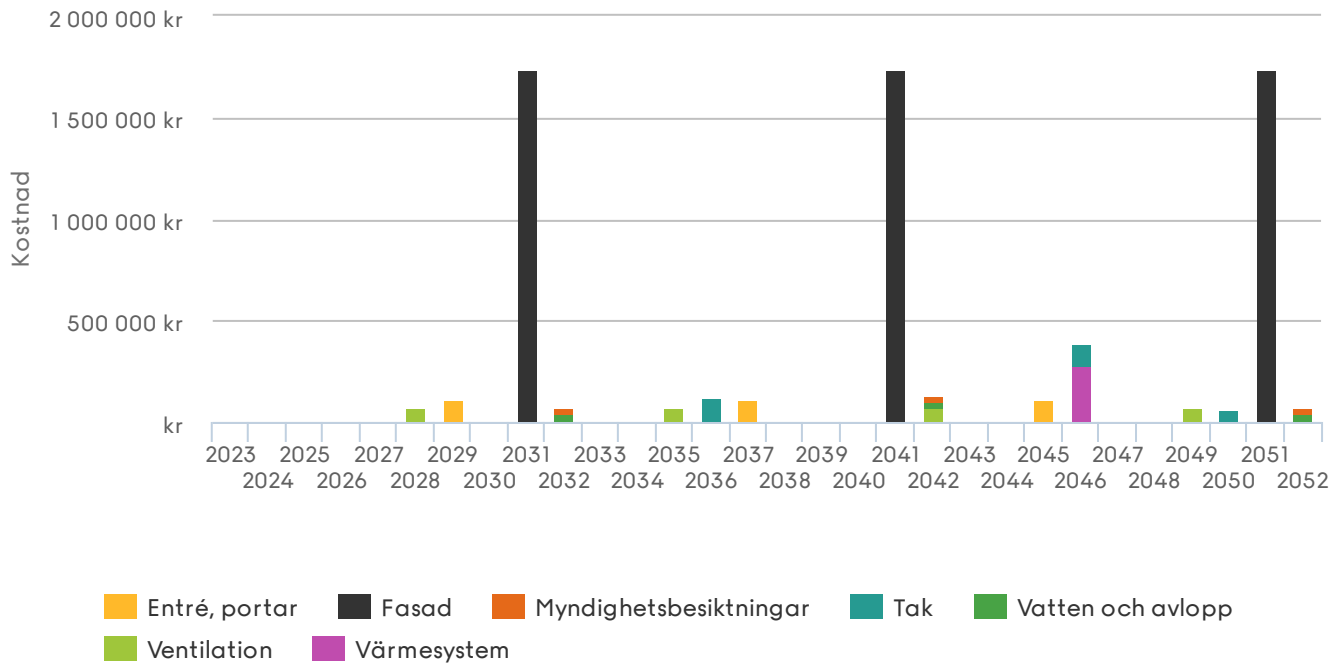
Jonas Nyman, Underhållsplanerare

Januari 2023

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		7 år	Planerad	65 000 kr
					65 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla entrédörrar	Entré, portar		8 år	Planerad	54 000 kr
Måla förrådsdörrar	Entré, portar		8 år	Planerad	54 000 kr
					109 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla fasader (träpanel)	Fasad		10 år	Planerad	1 388 000 kr
Måla förråd	Fasad	(Förrådsbyggnader)	10 år	Planerad	344 000 kr
					1 733 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	31 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	36 000 kr
					68 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		7 år	Planerad	65 000 kr
					65 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla entrétak (plåt)	Tak		10 år	Planerad	114 000 kr
					114 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla entrédörrar	Entré, portar		8 år	Planerad	54 000 kr
Måla förrådsdörrar	Entré, portar		8 år	Planerad	54 000 kr
					109 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla fasader (träpanel)	Fasad		10 år	Planerad	1 388 000 kr
Måla förråd	Fasad	(Förrådsbyggnader)	10 år	Planerad	344 000 kr
					1 733 000 kr

2042

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	31 000 kr
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		7 år	Planerad	65 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	36 000 kr
					132 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla entrédörrar	Entré, portar		8 år	Planerad	54 000 kr
Måla förrådsdörrar	Entré, portar		8 år	Planerad	54 000 kr
					109 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta termostatventil radiator	Värmesystem		25 år	Planerad	271 000 kr
Måla entrétak (plåt)	Tak		10 år	Planerad	114 000 kr

385 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Rensa ventilationskanaler	Ventilation		7 år	Planerad	65 000 kr

65 000 kr

2050

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Takbesiktning	Tak			Planerad	56 000 kr

56 000 kr

2051

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Måla fasader (träpanel)	Fasad		10 år	Planerad	1 388 000 kr
Måla förråd	Fasad	(Förrådsbyggnader)	10 år	Planerad	344 000 kr

1 733 000 kr

2052

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Myndighetsbesiktningar		10 år	Planerad	31 000 kr
Spola avloppsstammar/avloppsrör	Vatten och avlopp		10 år	Planerad	36 000 kr
					68 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Entré, portar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla entrédörrar	2029	8 år		29	st	1 500 kr	54 000 kr
Måla förrådsdörrar	2029	8 år		29	st	1 500 kr	54 000 kr

Fasad

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla fasader (träpanel)	2031	10 år		2468	m2	450 kr	1 388 000 kr
<i>(Förrådsbyggnader)</i>							
Måla förråd	2031	10 år		612	m2	450 kr	344 000 kr

Myndighetsbesiktningar

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Energideklaration	2032	10 år	2022	1	st	25 000 kr	31 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Måla entrétak (plåt)	2036	10 år		202	kvm	450 kr	114 000 kr
Takbesiktning	2050			1	st	45 000 kr	56 000 kr

Vatten och avlopp

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Spola avloppsstammar/avloppsrör	2032	10 år		29	lgh	1 000 kr	36 000 kr

Ventilation

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Rensa ventilationskanaler	2028	7 år		3447	m2	15 kr	65 000 kr

Värmesystem

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byta termostatventil radiator	2046	25 år		271	st	800 kr	271 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

Denna del beskriver åtgärder som har bilder och beskrivningar kopplade till sig.

Rensa ventilationskanaler

Förekommer år: 2028, 2035, 2042, 2049
Intervall: 7 år
Kategori: Ventilation
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 65 000 kr inkl. moms
Styckpris: 100 kr exkl. moms
Antal: 3447
Enhet: m2

Avser rengöring av kanaler, ventiler och don.

Måla fasader (träpanel)

Förekommer år: 2031, 2041, 2051
Intervall: 10 år
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 1 388 000 kr inkl. moms
Styckpris: 500 kr exkl. moms
Antal: 2468
Enhet: m2

Avser målning av utvändigt träpanelsfasad inkl. foder kring dörrar och fönster.

Måla förråd

Förekommer år: 2031, 2041, 2051
Intervall: 10 år
Kategori: Fasad
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 344 000 kr inkl. moms
Styckpris: 500 kr exkl. moms
Antal: 612
Enhet: m2

Avser målning av utvändigt träpanelsfasad inkl. foder kring dörrar och fönster.

Energideklaration

Förekommer år: 2032, 2042, 2052
Intervall: 10 år
Kategori: Myndighetsbesiktningar
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 31 000 kr inkl. moms
Styckpris: 25 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

Föreningens byggnader har energiprestanda 54 kWh/kvm och år vilket ger energiklass B.

Spola avloppsstammar/avloppsrör

Förekommer år: 2032, 2042, 2052
Intervall: 10 år
Kategori: Vatten och avlopp
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 36 000 kr inkl. moms
Styckpris: 1 000 kr exkl. moms
Antal: 29
Enhet: lgh

Avser rensning/spolning av avlopp då man går in i avlopp via golvbrunnar/avstick till wc-stolar och handfat och spolrar rent avloppen med högtrycksspolning.

Måla entrétak (plåt)

Förekommer år: 2036, 2046
Intervall: 10 år
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 114 000 kr inkl. moms
Styckpris: 500 kr exkl. moms
Antal: 202
Enhet: kvm

Avser samtliga tak med täckning av plåt

Byta termostatventil radiator

Förekommer år: 2046, 2071
Intervall: 25 år
Kategori: Värmesystem
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 271 000 kr inkl. moms
Styckpris: 800 kr exkl. moms
Antal: 271
Enhet: st

Avser byte av termostater till radiatorer då smuts och avlagringar från systemet sätter igen dessa och leder till sämre injusteringsmöjligheter över tid.

Takbesiktning

Förekommer år: 2050
Intervall: -
Kategori: Tak
Läge: -
Märkning: -

Total kostnad: 56 000 kr inkl. moms
Styckpris: 45 000 kr exkl. moms
Antal: 1
Enhet: st

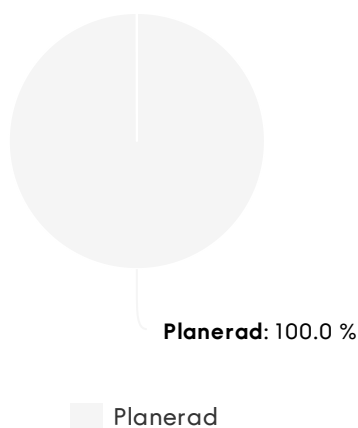
Besiktningen syftar till att fastställa behov av och närmare tidpunkt för en takomläggning. Främst är det skicket på underliggande tätskikt (papp) som behöver undersökas.

Ekonomisk analys

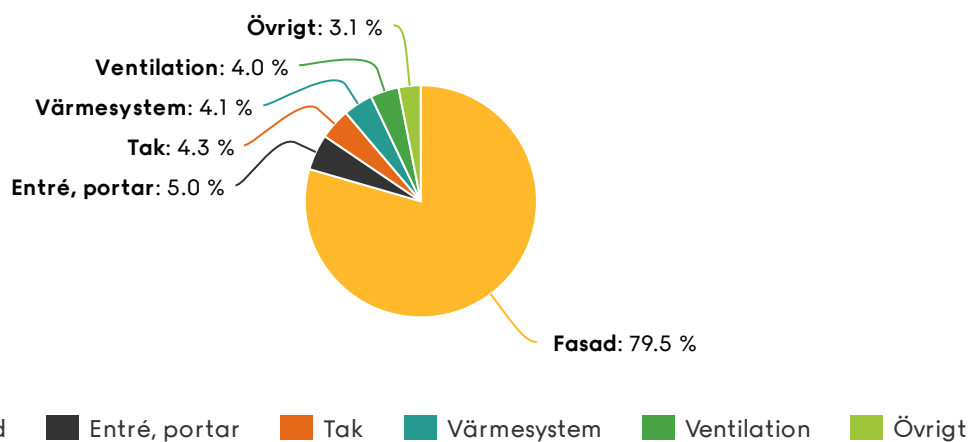
Denna del presenterar användbara analyser och nyckeltal.

Total kostnad	6 539 275 kr
Kostnad per år	217 976 kr
Kostnad per år och m ²	63 kr / m ²
Underhållsskuld	0 kr
Underhållsskuld per m ²	0 kr / m ²

Kostnad baserat på status



Kostnad baserat på kategorier



Kostnad baserat på byggnad

