

# Underhållsplan Brf Lövrikshöjden

## Underhållsplan

En underhållsplan tas fram för att fastighetsägaren skall kunna bedöma fastighetens framtida kostnader för underhåll. Underhållsplanen ligger sedan som underlag för det årliga budgetarbetet. En välanvänd underhållsplan kan bidra till sänkta kostnader för fastighetsägaren eftersom planerat underhåll minskar det akuta underhållet som i många fall är mer kostsamt.

De kostnaderna som finns med är en överslagsberäkning på vad det kan komma kosta vid underhållsplanen. Samtliga priser kan variera beroende på det aktuella marknadsläget och på lokala variationer vid val av företag. Tillvägagångssättet för upphandlingen påverkar slutkostnaden. Det är viktigt att man tänker på att framtagna kostnader är ungefärliga och att det finns många faktorer som väger in på slutkostnaden som är svåra att förutse.

Samtliga priser är entreprenadkostnader exklusive moms. Kostnader för projektledning, finansiering samt årlig justering för inflation tillkommer.

## Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Lövrikshöjden ligger på Resarö, Vaxholms kommun och består av 95 lägenheter och allmänna utrymmen. Fastigheten uppfördes av Folkhem år 1993.

Syftet med underhållsplanen är att bedöma framtida underhållsåtgärder och dess prioriteringsordning.

## Förebyggande underhåll

Följande åtgärder är ett urval över aktiviteter som bör utföras regelbundet/årligen för att minimera behovet av byte av byggnadsdelar samt sänka kostnaderna över tiden. Kostnaderna för dessa aktiviteter ligger inom den normala driftsbudgeten.

Kontinuerliga åtgärder bör gås igenom inför varje städdag.

## Åtgärd

- Panelbyte
- Tvätt av fasad och fönsterbläck (algbildning)
- Balkongdörrar
- Maskinpark, Tvättstuga & Förråd
- Målning av leksaker och övriga gemensamma trämaterial
- Motionering av ventiler för värme- och tappvattensystem (Föreningens)
- Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn till fönster och dörrar
- Rengöring av hängrännor, takfotsrännor och automatrensar på stuprör
- Rengöring av ventilation, Tvättstuga
- Säkerhetsbesiktning av lekplatser
- Rensning och tömning av dagvattenbrunnar
- Spolning av avlopps-, dagvattens- och dräneringsledningar
- Fuktkontroll, Garaget
- Rengöring av ventilation, Garaget
- Överbelastningskontroll av elstammar

## Intervall

Kontinuerligt  
Kontinuerligt  
Kontinuerligt  
Kontinuerligt  
Kontinuerligt  
1 år  
1 år  
1 år  
1 år  
2 år  
2 år  
2 år  
2 år  
2 år  
5 år

| Underhåll                                                                                                                            | Genomfört<br>år                                      | Intervall, år                                       | Genomförs,<br>år                                 | Kostnad<br>, tkr | Företag |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|---------|
| <b>Tak</b><br>-Isolering<br>-Tvätt<br>-Underlagspapp<br>-Läkt<br>-Takpannor<br>-Målning av takplåt<br>-Takluckor                     | 1993<br>2014<br>1993<br>1993<br>1993<br>2005<br>1993 | <br>5<br>30 (40 år)<br>30<br>30 (50 år)<br>15<br>30 | <br>2019<br>2023<br>2023<br>2023<br>2020<br>2023 | 250              |         |
| <b>Avvattning</b><br>-stuprör<br>-hängrännor                                                                                         | 1993<br>1993                                         | 30<br>30                                            | 2023<br>2023                                     |                  |         |
| <b>Dagvatten</b><br>-spolning<br>-rensning, dagvattenbrunnar                                                                         | 2013<br>2013                                         | 2<br>2                                              | 2015<br>2015                                     |                  |         |
| <b>Ytterväggar</b><br>-målning<br>-panelbyte<br>-fasadtvätt, algbildning                                                             | 2005-6<br><br>2006                                   | 10<br>Kontinuerligt<br>2/kontinuerligt?             | 2015-2016<br>Kontinuerligt<br>2015               | 1 750 (-06)      |         |
| <b>Fönster</b><br>-Målning<br>-Byte                                                                                                  | 2009 & 2010<br>1993                                  | 6-8<br>30                                           | 2016<br>2023                                     |                  |         |
| <b>Ytterdörrar</b><br>-Målning<br>-Byte                                                                                              | 2009<br>1993-2009                                    | 6-8<br>30                                           | 2017<br>2023-                                    |                  |         |
| <b>Balkongdörrar</b><br>-målning<br>-byte                                                                                            | 1993?<br>1993                                        | 6-8<br>30<br>(kontinuerligt)                        | 2017<br>2023                                     |                  |         |
| <b>Balkonger</b><br>-Träkonstruktion, lärk<br>-Plåt, målning<br>-Plåt, bytas                                                         | 1993<br>2010<br>2010                                 | 25<br>15<br>50                                      | 2018<br>2025<br>2060                             |                  |         |
| <b>Garage</b><br>-belysning<br>-Ventilationskanaler<br>-Fukt (kontroll)                                                              | 2010<br>2013<br>2013                                 | 30<br>2?<br>2                                       | 2040<br>2015<br>2015                             |                  |         |
| <b>Ventilation</b><br>-OVK<br>-Ventilationskanaler<br>(rengöring)                                                                    | 2012<br>1993                                         | 6                                                   | 2018                                             | 50               |         |
| <b>Gemensam tvättstuga</b><br>-maskinpark<br>-plastgolv<br>-målning, väggar & tak<br>-Frånluftsvärmepump<br>-Ventilation (rengöring) | 2015<br>1993<br>2015<br>2004<br>2011                 | 12<br>15-25<br>30<br>15<br>1                        | Kontinuerligt<br>2013<br>2045<br>2019<br>2014    |                  |         |
| <b>Gemensamt förråd</b>                                                                                                              |                                                      |                                                     |                                                  |                  |         |

|                                                      |                     |               |                  |   |                                                                     |
|------------------------------------------------------|---------------------|---------------|------------------|---|---------------------------------------------------------------------|
| -maskinpark                                          |                     | Kontinuerligt |                  |   |                                                                     |
| -betonggolv                                          | 1993                | 30            | 2023             |   |                                                                     |
| -ytskikt                                             | 1993                | 30            | 2023             |   |                                                                     |
| <b>Vatten/avloppssystem</b>                          |                     |               |                  |   |                                                                     |
| -spolning av huvudstammar                            | 2009?               | 10?           | 2019?            |   |                                                                     |
| -stambyte                                            | 1993                | 50            | 2043             |   |                                                                     |
| -ledningssystem                                      | 1993                | 80            | 2073             |   |                                                                     |
| <b>Grundläggning</b>                                 |                     |               |                  |   |                                                                     |
| -dränering                                           | 1993                | 35            | 2028             |   |                                                                     |
| <b>Lekplatser</b>                                    |                     |               |                  |   |                                                                     |
| -Lekplatsbesiktning (Utemiljö AB)                    | 2014                | 2             | 2016             | 5 | Utemiljö AB                                                         |
| -Målning                                             | 2009                | 6             | 2014             |   | Utemiljö AB                                                         |
| -Renovering/Byte av leksaker                         | 2014                | Kontinuerligt | Kontinuerligt    |   |                                                                     |
| <b>Soprum</b>                                        |                     |               |                  |   |                                                                     |
| -målat betonggolv                                    | 2010                | 15            | 2025             |   |                                                                     |
| -målning, ytskikt                                    | 2010                | 30            | 2040             |   |                                                                     |
| -målning, dörrar                                     | 2012                | 10            | 2022             |   |                                                                     |
| <b>Energideklaration</b>                             | 2009                | 10            | 2019             |   |                                                                     |
| <b>Låssystem, cylindrar</b>                          | 1993                | 20            | 2013             |   |                                                                     |
| <b>TV &amp; Bredband</b>                             | 2010                | 50            | 2060             |   |                                                                     |
| <b>Gårdar</b>                                        |                     |               |                  |   |                                                                     |
| -plattsättning                                       | 1993                | 25            | 2018             |   |                                                                     |
| -asfaltering                                         | 1993                | 25            | 2018             |   |                                                                     |
| -trä, staket & räcken, lärk                          | 1993                | 25            | 2018             |   |                                                                     |
| -trä, staket & räcken, tryckimp.                     | 2007                | 20            | 2027             |   |                                                                     |
| -blomlådor, trä                                      | 1993                | 20            |                  |   |                                                                     |
| <b>El – utomhus</b>                                  |                     |               |                  |   |                                                                     |
| -belysning, armatur                                  | 1993                | 25            | 2018             |   |                                                                     |
| -el, ledningar                                       | 1993                | 50            | 2043             |   |                                                                     |
| -el, motorvärmare                                    | 2013                | 25            | 2039             |   |                                                                     |
| <b>Hyresrätter</b>                                   |                     |               |                  |   |                                                                     |
| -renovering av badrum                                | 1993                | 20-25         | 2018             |   |                                                                     |
| -renovering av ytskikt, golv                         | 2011                | 15            | 2026             |   |                                                                     |
| -renovering av ytskikt, väggar                       | 2011                | 10-15         | 2021             |   |                                                                     |
| <b>Föreningens fibernät och vårt avtal med Telia</b> |                     |               | 2018<br>November |   |                                                                     |
| - När avtalet går ut och bör/skas över               |                     |               |                  |   |                                                                     |
| <b>Radonmätning</b>                                  | 2002<br>(stickprov) | 10            | 2018             |   | <a href="http://www.ta-by.se/sr/mh/">http://www.ta-by.se/sr/mh/</a> |

[illegible]

[illegible]

[illegible]