

Upprättad 2020-03-17

Underhållsplan för Brf Fristaden 2 perioden 2020 – 2035

Planen har upprättats av en arbetsgrupp inom styrelsen för Fristaden 2 och i samråd med ansvariga underleverantörer. Underhållsplanen har antagits av styrelsen för Brf Fristaden 2 (2020-03-17). Kostnaderna är beräknade i 2020 års prisnivå.

Åtgärder	2020-2023	2024-2025	2026-2027	2028-2029	2030-2031	2032-2033	2034-2035	Totalkostnad
Byggnader, utvändigt Målning fasader, plåt och puts fasader Tak – underhåll av duk/papp Balkonger, loftgångar Dörrar och fönster, entréer, ytterdörrar lgh				360 000 kr				360 000 kr
Byggnader, invändigt Trapphus (5 stycken) Hissar - underhållsservice Källare, garage, förråd, soprum				130 000 kr				130 000 kr
Installationer Värme Ventilation (OVK, rengöring intagsgaller, byte filter) Vatten/avlopp (stamspolning) El		50 000 kr			50 000 kr			100 000 kr
Utemiljö Trädgård, stenläggning, staket, trappor								
Summa kostnader		50 000 kr		490 000 kr	50 000 kr			590 000 kr

Kommentar till planen

Underhållsplanen omfattar tidsperioden fram till 2035. Byggnaderna är då 20 år gamla och underhållet kommer att öka. En ny underhållsplan, som sträcker sig fram till 2050, bör därför tas fram om ca 3 år (2023). Föreningens årliga avsättningar till yttre underhåll bör då också omprövas. Nuvarande avsättningar för underhåll (103 000 kr per år) beräknas vara tillräckliga för att täcka kostnaderna den kommande 15-årsperioden.

Det är viktigt att påpeka att den största delen av kostnaderna för regelbundet underhåll budgeteras som driftkostnad och ses som en del av rörelsens kostnad. Detta underhåll tas inte upp i underhållsplanen. Föreningen har till exempel serviceavtal för hissarna (kostnaderna kommer att öka till ca 70 000 kr per år). Under garantiperioden (5 år) svarar Peab för byte av ventilationsfilter, en kostnad som därefter förs över på föreningen. Annat underhåll, som OVK, som ska genomföras vart tredje år, kommer inte heller att belasta fonden för yttre underhåll utan budgeteras som driftkostnad.

Byggnader, utvändigt

Under 20-årsperioden är det främst målningsarbeten som förväntas bli aktuellt. Målning av träfasaderna uppskattas kosta av ca 360 000 kr. Taken kräver årlig inspektion och en mer ingående inspektion vart 5:e år, men ska, enligt leverantören, vara underhållsfria med en livslängd på ca 30 år. Dörrar och fönster är av aluminium och i princip underhållsfria. Fönstren har 30 års garanti mot röta och 10 års funktions- och glasgaranti. Målning av aluminiumramar på fönster och av dörrar kan bli aktuellt på längre sikt. Balkonger och loftgångar förväntas inte kräva särskilt underhåll under perioden.

Byggnader, invändigt

Målning av trapphus beräknas till en total kostnad av ca 130 000 kr. Hissarna underhålls kontinuerligt genom serviceavtal med Kone. Enligt Kone bör en bedömning av hissarnas status göras efter ca 25 år. Källare, garage, förråd och soprum förväntas inte kräva underhåll utöver regelbunden städning och tillsyn. Serviceavtal finns med Hörmann för garageport.

Installationer

Inga större underhåll förväntas när det gäller installationer de närmaste femton åren. Byte av värmepump antas ske efter 30 - 40 år. Underhåll av ventilation kommer att behövas (rengöring av intagsgaller, byte av filter m.m.) liksom regelbunden ventilationskontroll, men

kostnaderna för detta bör rymmas inom driftbudgeten. I underhållsplanen planeras för stamspolning vart 7:e år till en kostnad av 50 000 kr per gång.

Utemiljö

Innergården förbättras kontinuerligt, främst genom trädgårdsgruppens arbete, och genom ekonomiska anslag från styrelsen. Kostnaderna för detta bör ses som investeringar och drift och inte som underhåll. Innergården anses av leverantören ha en livslängd på ca 60 år. Därefter behöver isolering, jord och planteringar bytas ut.