

# UNDERHÅLLSPLAN



**Brf Drevan**

2021-10-01

# INNEHÅLL

<i>Inledning</i>	<i>Flik 1</i>
<i>Fakta om brf. Drevan</i>	<i>Flik 2</i>
<i>Tekniskbeskrivning</i>	<i>Flik 3</i>
<i>Projektindelning</i>	<i>Flik 4</i>
<i>Sammanställning</i>	<i>Flik 5</i>
<i>Besiktningrapport</i>	<i>Flik 6</i>
<i>Åtgärdsplanering/år</i>	<i>Flik 7</i>
<i>Fondavsättning el. ekonomisk analys</i>	<i>Flik 8</i>
<i>Obligatorisk ventilationskontroll, mätning av radon</i>	<i>Flik 9</i>
<i>Energideklaration</i>	<i>Flik 10</i>
<i>Information om byggavdelningen MBF</i>	<i>Flik 11</i>

**MBF AB**  
**Thom Cederberg**  
**Källgatan 14**  
**722 11 Västerås**  
**021-40 33 27**

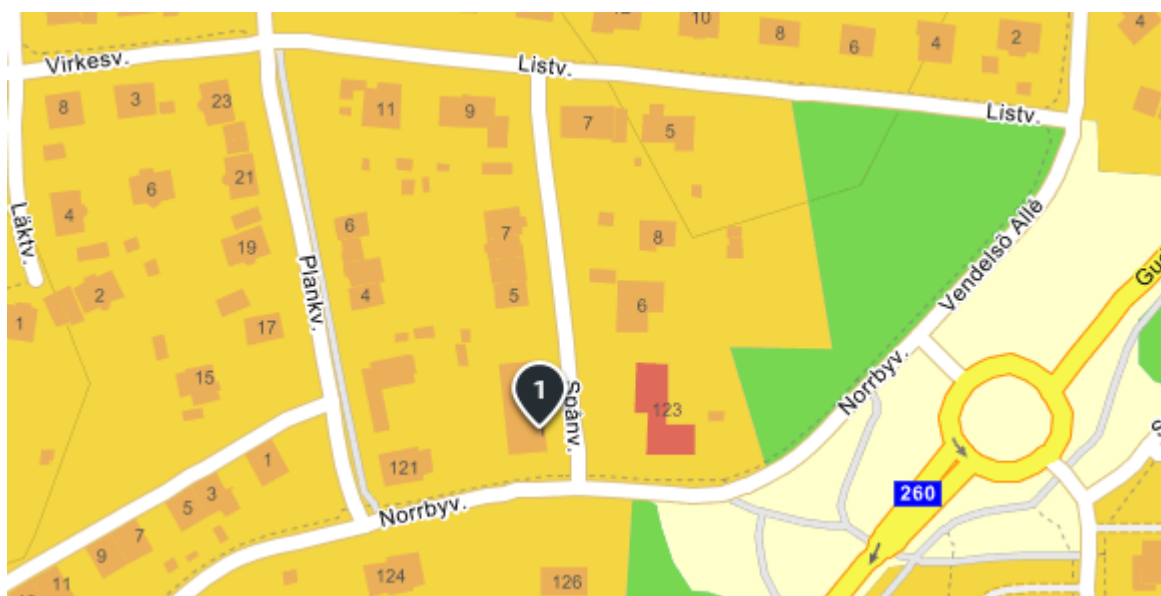
# Inledning

## Underhållsplan för Brf Drevan

Denna underhållsplan beskriver det nuvarande och kommande underhållsbehovet för bostadsrättsföreningen Drevan. Med planens hjälp kan fastighetens skick säkerställas för framtiden genom att rätt åtgärd utförs i rätt tid.

### UPPDRAGET

Mälardalens bostadsrätts förvaltning har fått i uppdrag att upprätta en underhållsplan för föreningen Drevan. Planen beskriver det underhåll som behövs för att kvalitet och livslängd skall optimeras så gott det går och på så sätt säkerställa en god kondition på fastigheten. Arbetet sker i samarbete med styrelsen och den information som förmedlas ligger som grund till underhållsplanen. Med arbetet så utjämnas även det estetiska intrycket på fastigheten över tiden. Redovisningen omfattar i första hand de närmaste 10 åren. En uppdatering är lämpligt att göra en gång per år. Ansvarig för uppgifter i planen är MBF AB.



Källa: Eniro.se

## Vad är underhållsplanering?

Underhåll är själva kärnan av fastighetsägandet och är den aktivitet som har störst inverkan på föreningens ekonomi. Det finns självklart många fördelar med ett väl utfört underhållsarbete bland annat:

Föreningen förebygger kostsamma felavhjälpande åtgärder.

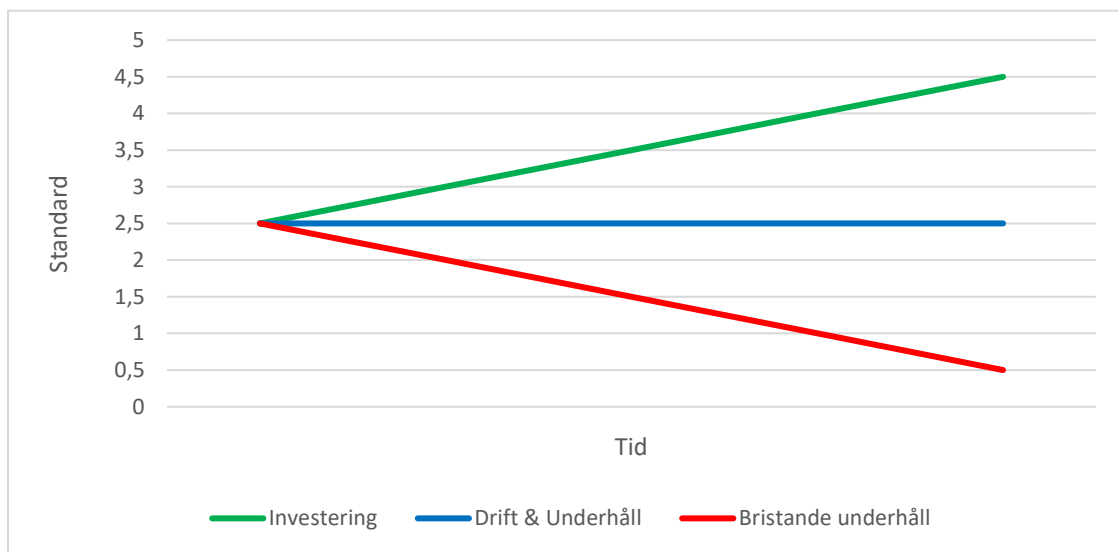
Lägre kostnader för drift och underhåll

Högre marknadsvärde på fastigheten samt lägenheter

Lägre försäkringspremier

Jämnare avgiftsutveckling

Ett trivsamt boende i många generationer framöver.



### Underhåll

Underhåll syftar till att återställa en funktion till ursprungliga status, underhållet kan vara både planerat samt felavhjälpande. Huvudsyftet med underhållsplaneringen är att tänka långsiktigt och slippa felavhjälpande underhåll, då detta kan bli mera kostsamt för föreningen.

### Drift

Är små åtgärder som återkommer minst en gång per år.

Vanliga driftåtgärder är tex byte av glödlampor, gräsklippning och filterbyten.

Dessa mindre åtgärder hanteras av driftpersonalen tex fastighetsskötaren och finns inte med i underhållsplanen.

### Investeringar

Är åtgärder som påverkar fastighetens standard tex övernattningslägenheter, solceller, källsortering och takbyte för att bara nämna några.

### **Vad är en underhållsplan?**

Bostadsrättsföreningens främsta uppgift är att förvalta de byggnaderna och den mark som föreningen äger.

Underhållsplanen är ett utmärkt hjälpmedel för detta arbete. Den beskriver **vad** som behöver göras med föreningens fastighet i framtiden, **när** det skall ske och till vilken **kostnad**

### **Syfte med plan är att:**

- Vara väl förberedd på kommande underhållskostnader.
- Kunna fördela kostnader över en lång period.
- Kunna bedöma årligt avsättningsbehov.
- Skapa en rättvis boende kostnad över lång tidsperiod.
- Kunna följa upp och vid behov omprioritera åtgärder.
- Underlätta ekonomernas bedömning om storlek på fonderade medel och avsättningarna räcker till för att underhålla husen.
- Höja kreditvärdigheten.

### **Vem har nytta av underhållsplan?**

- Styrelsen                      Arbetsredskap för den långsiktiga planeringen.
- Projektör                      Kom-ihåg-lista och mängdförteckning.
- Ekonomen                      Analysmaterial för finansieringsstrategi.
- Revisorn                        Avstämningsmaterial för kontroll av Brf, status.
- Köpare av Lgh,                Information om framtida underhållsåtgärder.
- Kreditgivare                    Underlag för kreditgivning.

## **Så här har vi tagit fram eran underhållsplan**

**Platsbesök** - Vid vårt första möte hämtar vi in en mängd information om fastigheten genom att ställa frågor till styrelse, boende mm.  
Ritningar och övrig information inhämtas.

**Besiktning** – Vår byggkonsult besiktar samtliga delar av huset  
Vi fotodokumenterar samt analyserar den tekniska livslängden på berörda komponenter.

**Mängder** – Planens olika delar arbetas fram på kontoret  
Ytor kalkyleras, åtgärder beräknas, tidsätts samt prissätts.

**Leverans** – Byggkonsulten som ansvarar för er plan kommer till er och presenterar  
Samt beskriver hur ni kommer igång och använder underhållsplanen.

**Uppföljning** – MBF strävar alltid efter att bli bättre och efter överlämnad underhållsplan  
Skickas ett formulär ut digitalt där ni gärna får fylla i vad ni tyckte om processen i sin helhet.

### **Tillvägagångsätt vid upprättande av planen**

Grunden för underhållsplanen utgörs av en besiktning gjord på hela fastigheten. Åtgärder noteras, när de bör göras och vilka intervall som skall gälla. Historisk information och synpunkter inhämtas från föreningens styrelse. Resultatet blir en besiktningsrapport.  
Nästa steg är en mängdberäkning och prissättning av områdets olika delar. Kostnader och åtgärder bedöms och fördelas över planens tidsperiod. Slutligen förs en diskussion med föreningens ekonom för att kartlägga avsättningsbehov och vilka konsekvenser planen får för bostadsrättsföreningen.

## **Fler viktiga saker att hålla koll på**

Utöver själva underhållet finns en lång rad med olika myndighetsbesiktningar samt interna kontroller som måste genomföras med jämna mellanrum för att säkerställa att ni som fastighetsägare följer de lagkrav och föreskrifter som finns. Nedan redovisas de som är av största vikt att hålla koll på.

- **Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)**  
Dokumentation av brandskyddet bör finnas för att säkerställa att brandskyddsåtgärder vidtas och hålls funktionsdugliga. Tillsyn och dokumentation bör utföras och uppdateras årligen  
MBF har RAM-avtal med Presto som kan hjälpa er med detta.
- **Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)**  
OVK-besiktning skall utföras i samtliga flerbostadshus och lokaler. Intervallet mellan besiktningen skiljer sig beroende på typ av ventilationssystem som fastigheten har.  
MBF har RAM-avtal med företag som kan hjälpa er med detta.
- **Lekplatsbesiktning**  
Utöver regelbunden tillsyn bör lekutrustningen säkerhetsbesiktigas årligen och dokumenteras med protokoll av person med specialkompetens.
- **Taksäkerhet**  
Besiktning av taksäkerhetsutrustningen bör utföras minst vart femte år av sakkunnig i taksäkerhet.  
På taksäkerhetskommitténs hemsida kan du hitta sakkunniga företag.
- **Besiktning av hissar**  
För att fastighetens hissar ska få användas krävs att de besiktigas och kontrolleras årligen
- **Energideklaration**  
Enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader ska energideklaration vara utföras var 10:e år
- **Radonmätning**  
Regeringen har satt upp ett mål om att radonhalten i alla bostäder ska vara lägre än 200Bq/m<sup>3</sup>.  
Radonmätare kan beställas via kommunens miljökontor eller direkt från mätlaboratorium.
- **PCB**  
Samtliga byggnader uppförda 1956–1969 ska vara inventerade och sanerade senast den 30 juni 2016.  
Tillsynsmyndigheten, i regel kommunen har ett visst utrymme för att ge dispenser från tidsgränserna för sanering.
- **Brandskyddskontroll och täthetsprovning av eldstäder**  
Eldstäder ska genomgå en brandskyddskontroll vart sjätte år vilket är något som fastighetsägaren beställer. Ungefär varannan gång är det lämpligt att provtrycka rökkanalerna för att kontrollera tätheten.
- **Besiktning av tryckkärl**  
Vissa tryckkärl såsom expansionskärl, varmvattenberedare, pannor och rörledningar ska besiktigas av ackrediterade företag.
- **Besiktning av gasledningar**  
Ledningar bör täthetsbesiktigas vart femte år, vilket vanligtvis gasleverantören åtar sig.
- **Is & snö på tak**  
Det är fastighetsägarens ansvar att utan dröjsmål avlägsna snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats.
- **Individuell mätning och debitering (IMD)**  
Reglerna omfattar befintliga flerbostadshus med en energiförbrukning som överstiger 200kWh/m<sup>2</sup>.

## Fakta om Brf. Drevan

Bostadsrättsföreningen Drevan ligger i Haninge kommun.  
Föreningens organisationsnummer är **769615-6889**

Fastighetsbeteckningen är **Haningevendelsö 3:99**

Fastighetensadressen är **Spånvägen 1-3**

Byggnadsår **1958** Värdeåret är **1958**

Fastigheten består av 1st flerbostadshus som omfattar 10st bostadsrättslägenheter.

Bostadsfastighet är byggd i 2 våningar samt vind och källare.

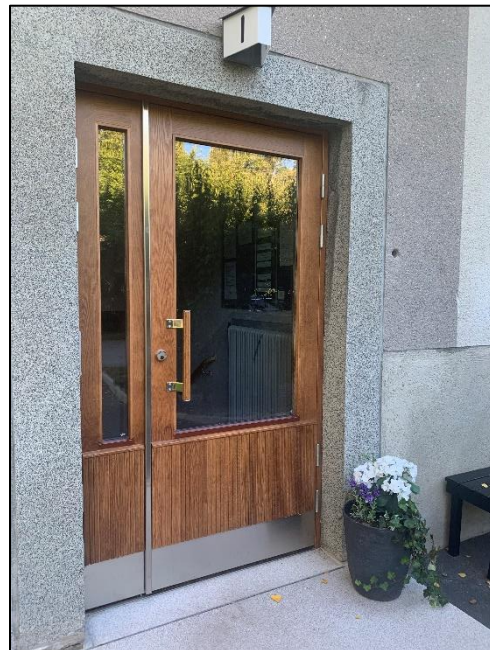
Total boyta 458 m<sup>2</sup>  
Total tomtyta 1261 m<sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning 6st **1 r.o.k.** (2st 27 m<sup>2</sup> /4st 43 m<sup>2</sup>)  
4st **2 r.o.k.** (4st 58 m<sup>2</sup>)  
Totalt: 10st lägenheter

Tvättstuga 1st  
Undercentral 1st  
Garage 4st  
Parkering 6st

Kontaktperson i Brf. Drevan  
Eva Wiå  
Tel: 070-528 20 29  
Email: [eva@folkstockholm.se](mailto:eva@folkstockholm.se)

Ekonom  
Selma Ejup  
Tel: 021-40 33 73  
Email: [selma.ejup@mbf.se](mailto:selma.ejup@mbf.se)



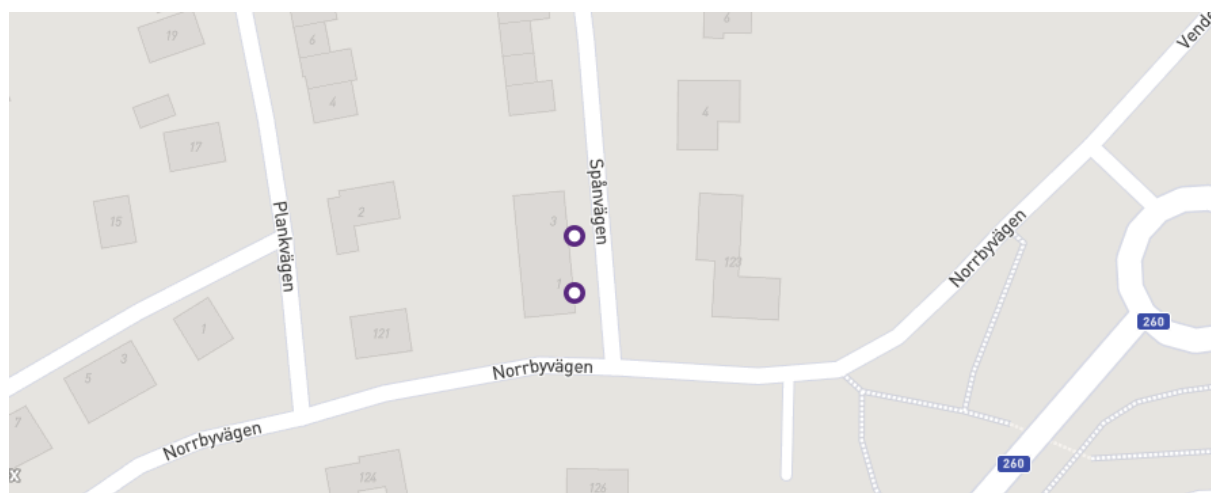


# Teknisk beskrivning

## Område – fastighetsbeskrivning

Fastigheten finner vi i Haninge kommun. Fastigheten är belägen med fina omgivningar. I närheten finns skolor. Fastigheten ligger nära rekreationsområde exempelvis parker och Sportfält.

Fastigheten består av 1st flerbostadshus med 2st våningar, källare och vind. Bostadshusen har en stomme av betong, fasaden består av målade socklar med olika höjder och fasadputs. På yttertaket ligger det betongtakpannor. Föreningen har utfört en del renoveringar bland annat takbyte.



Källa: [allabrf.se](http://allabrf.se)

Nedan följer en sammanfattning av de iakttagelser som ligger till grund för underhållsplanen. En mer utförlig redovisning av samtliga delar ingående i fastigheten, föreslagna åtgärder och kostnader återfinns i flik 7.

## Mark

Markområdena i fastigheten anlades vid byggandet 1958. Fastigheten har hårdgjorda ytor belagda mest med asfaltbetong men även gräsytor. På baksidan ligger parkeringsplatser. Föreningen har genom åren förbättrat marken med ny stödmur samt trappor, räcken och stängselstaket runt fastigheten.

Åtgärder för marken är det löpande underhållet. Generellt så är markytorna i normalt skick.

## Parkering

Föreningen har 6st parkeringsplatser men även 4st garage under huset.

Asfalten skulle på sikt behöva en upprustning för att minska snubbelrisk under vinterhalvåret. Föreningen skulle i samband med detta passa på att göra nya linjemarkeringar för parkeringsplatserna.



## Sophantering

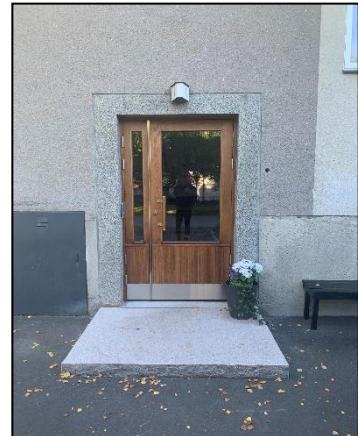
Sophantering sker utomhus. Föreningen sköter sin sopsortering i sopkärl som finns utställda vid fastighetens framsida.



## Entréer

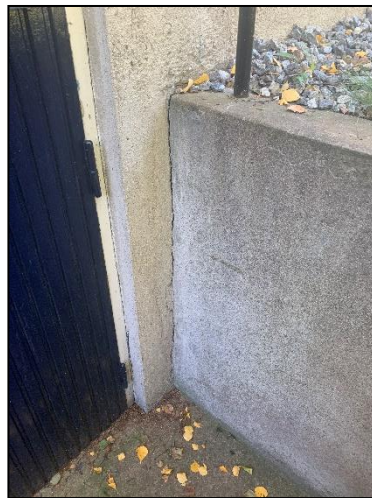
Entrédörrarna på gatusidan är av trä med sammanhängande glasytor. Framför entréerna ligger det en granitstens platta. Entréerna har ett kodlås-system av märket Axema A66. Det inget aktuellt underhåll den kommande under 10-årsperioden.

Entrédörrarna saknar skärmtak, något som föreningen har diskuterat om de ska införskaffa. Ett skärmtak är inte bara en estetisk fråga utan även en bra lösning för att skydda entrépartierna.



## Källarentré

Dörren till källaren är av trä. Dörren till källaren har uppnått sin livslängd och är i behov av byte. Trappan som leder ned till dörren har ett visst renoveringsbehov rengöring och putsa upp ytan för att förhindra att fukt kryper in i konstruktionen. Däremot så är räcken runt om i bra skick. L-elementen som ansluter mot fastighetens vägg har spruckit och skulle även behöva en översyn.



## Grundläggning

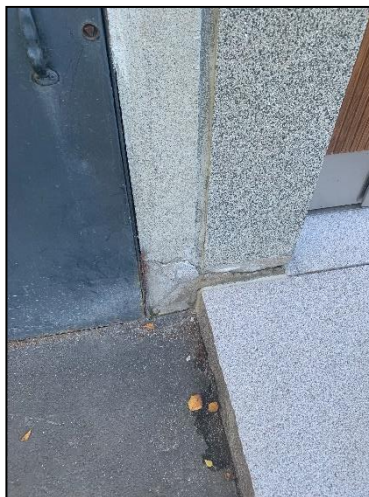
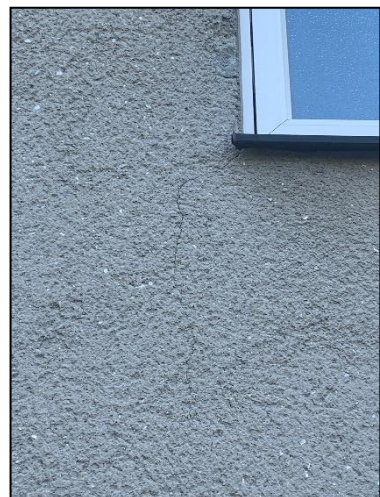
Grundmurar av betong direkt på fast underlag.

## Stomme/bjälklag

Stomme av betong. Bjälklag av konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.

## Ytterväggar

Ytterväggarna består av murad lättbetong som putsbärare. Den putsade fasaden har några sprickor och tappat lysten i färgen, skador bör åtgärdas så att en spärr läggs på så att inte fukt kan tränga in i fasaden och generera större skador. En större renowing och omfärgning kommer att behöva göras inom de närmaste åren. Viktigt att föreningen ser över fasaderna regelbundet för att minska risken för att fukt tränger igenom och skapar fuktproblematik.



## Sockel

Fastighetens sockel är av betong. Vid besiktningen noterades missfärgningar i sockeln. Sprickor bör åtgärdas snarast för att förhindra att de växer och skapar större renoveringsbehov och kostnader.



## Fönster/Fönsterdörrar

Föreningen har under år 2009 låtit byta ut föreningens alla fönster samt fönsterdörrar. Fönstren har en lång livslängd ca 40 – 50 år, vilket betyder att inget större underhåll finns. Eventuellt kan man behöva justera fönster/dörrar pga sättningar.



## Balkonger

Balkongerna renoverades någon gång under 2008 med nya räcken.

Balkongens uppbyggnad är av betongplattor och lackat aluminiumräcke med korrugerad aluplåt.

Under besiktningen noterades att balkongerna som ligger på första våningen är drabbade av olika skador, mest vid hörn och kanter. Den låga höjden i förhållande till marken gör de mer utsatta för skador. Föreningen skulle även behöva tvätta balkongnosen samt måla både över samt undersidan av balkongerna.

Teknisk livslängd för balkonger förväntas vara ca 50 år vilket gör att det inte finns något större renoveringsbehov på många år. Det finns inga lagar eller bestämmelser om obligatorisk besiktning av balkonger, men av både säkerhetsmässiga och ekonomiska skäl bör en balkongbesiktning utföras av en **sakkunnig besiktningsman** minst vart 5e år.



## Yttertak

Takbeläggningen på fastigheten består av betongtakpannor som ligger på en träkonstruktion, med mellanliggande papp och läkt.

Föreningen har låtit renovera taket under år 2008 vilket gör att taket kommer utan större underhåll kommer att hålla minst 25–30 år till.

Däremot finns några mindre synpunkter som tex. rensning av mossa och omfogning av skorsten samt att uppstigningsluckan bör förses med en karbinhake för att förhindra att den blåser upp.

Taket bör endast beträdas av behörig personal med rätt säkerhetsutrustning, det är bra om det finns en årlig rutin på översyn av taket för att lokalisera eventuella trasiga takpannor.

Avvattningen på husen går via hängrännor till stuprör som ansluts till stuprörsanslutningar som leder ned till dagvatten-ledningar runt fastigheten. Vindskivor, takfot och hängrännor är utsatta punkter av väder och vind vi rekommenderar att även dessa kontrolleras i den årliga taköversynen.



## Vinden

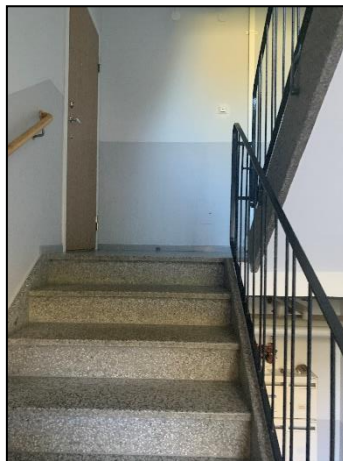
Vinden har år 2008 tilläggsisolerats med isolering från Thermoträ som är en cellulosabaserad produkt. I övrigt har vinden inga anmärkningar alls.





## Trapphus

Vilplan och trappan har ett ytskikt av naturstengolv. Väggar och tak är målade. Trappräcken av stål och ledstång av stål. Kontrastmarkeringar på första och sista trappsteg rekommenderas att utföras enligt gällande normer för att öka tillgänglighet för personer med nedsatt synförmåga.



## Lägenhetsdörrar

Samtliga tamburdörrar är bytta under år 2008. Fördelar med säkerhetsdörr är att den uppfyller alla krav gällande inbrottskydd och brandskydd. ett bra inbrottskydd, ljudminskning från trapphusen samt ökat brandskydd.



## Låssystem

Fastigheten har ett passersystem i form av kod-system typ: Axema A66.

Livslängden beräknas till ca 40 år på ett system, vilket leder till att underhållsbehovet är lågt.

Liksom annan teknisk utrustning, måste lås och nycklar skötas om för att fungera väl.

Underhållsbehovet varierar beroende på användningsfrekvens, belastning och miljö.

Olika typer av lås och de olika delarna av ett lås skall ha olika typer av service. Fel slags service kan i längden förstöra ett lås, så det gäller att tänka till.

Nycklar som används mycket slits och fungerar sämre. Slitna nycklar skall bytas ut.

Smörjning med fett rekommenderas två gånger per år, båda sidorna på fallarna är lika viktiga, använd bara fett med bra vidhäftning typ Assa låsfett.



Exempel på kodlåssystem. Källa: Axema

## Källare/markplan

I källaren finns gemensamhetsytor, lägenhetsförråd, gym, tvättstuga, undercentral, cykelförråd, WC, tvättstuga och torkrum. Korridorerna skulle behöva en uppfräschning i form av blästring och målning. Lägenheternas elmätare och huvudsäkringar är placerade i källaren. Det finns ett generellt behov av målning i hela källaren.



## Lägenhetsförråd

Lägenhetsförråden finns i källaren där förrådsväggar är av trä men även troax förråd. Förrådsutrymmen skulle behöva en uppfräschning i form av målning samt dammbindning på golv. Detta rekommenderas att göras i samband med källarkorridor.

## Tvättstuga

Föreningen har 1st tvättstuga.

Tvättstugan har ett behov av renovering. Alla väggar och tak av betong är målade.

En del av vitvarorna är bytta och en planering för byte av resterande vitvaror finns.

Tvättstugan består av:

1st tvättmaskin, 1st torktumlare 1st Torkskåp och en kallmangel.

Föreningen skulle göra klokt i att investera i en s.k. luddlåda som fungerar som en uppsamlingsränna vilket kan förhindra stopp i avloppet.

Tvättstugan har ett gammalt bokningssystem där rekommenderas ett byte till ett digitalt bokningssystem. Fördelen är att den ger en god översikt över lediga tider och snabb och enkel bokning och avbokning med ett knapptryck även via smartphone.



## Undercentral/Pannrum

Fastigheten är försedd med bergvärme. Värmen går via stammar till respektive lägenhets radiatorer. Pumpar, värmexlare, ventiler och reglerutrustning är några av de komponenter som finns i undercentralen och som återfinns i den kompletta planen med sina olika intervaller och livslängd.

Undercentralens tak, väggar och golv är utav betong. Undercentralen skulle behöva en ommålning av väggar och tak samt behandling av betonggolvet.

**OBS! Utrymmet skall inte användas till någon form av förvaring!**



## Ventilation

Bostadshusen är försedda med självdragsventilation. Frånluften leds ut via kanaler i bad och kök. Tilluft tillförs lägenheten via ventiler. Kanalerna bör rengöras för att få en fullgod ventilation.

OVK-besiktning för självdrags-systemet ska göras var 6e år.

## VA-installationer

Gemensamma avloppsledningar från genomföring yttervägg/bottenplatta samt ledningar under bottenplattan och fram till det kommunala ledningsnätet. Men även stammar i huset är föreningens ansvar.

Avloppsrör är av gjutjärn och plast. Varm- och kallvattenrör är av koppar.

En normal livslängd på vatten- och avloppssystemet är 50–70 år.

Intervall på stamspolning ligger mellan 8-12år.

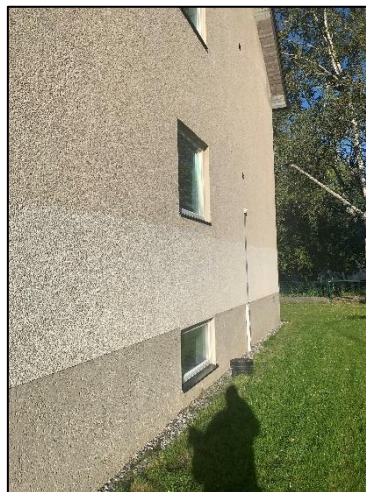
**MBF har ett ramavtal med Recover angående spolning och filmning.**

## Dränering

Fastigheten har genomgått omdränering 2017-2018.

Dräneringsledningar har en förväntad livslängd på ca 40–50 år.

Dagvattnet från taket leds via stuprör ner till ett dagvattensystem.



## El-installationer

Besiktning av el-utrustning bör ske regelbundet.

Viss belysning i fastigheten är försedda med brytare. Rekommendationen är att byta belysning till LED med rörelsefunktion för bättre framtidenergibesparing.

## Garage

Föreningen har 4st garage med slagportar av trä som skulle behöva bättringsmålning på de synliga plåtdelarna.

Besiktning av garagets insida har inte gjorts.



## Myndighetsbesiktningar

### Energideklaration

Enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader ska energideklaration vara utföras var 10:e år. Senast utförda energideklaration är daterad 2018-10-24 med en förbrukning på 169 kWh/m<sup>2</sup>. Nästa deklaration blir år 2028

Energiklassen för fastigheten är låg och det är dags för föreningen att ta nya steg för att förbättra energiprestanda. Detta kan ske i samarbete med energikonsulten för att kartlägga de nödvändiga åtgärder som behövs för att få mindre energiförbrukning.

**Godkännandebevis skall anslås på anslagstavlan i trapphusen.**

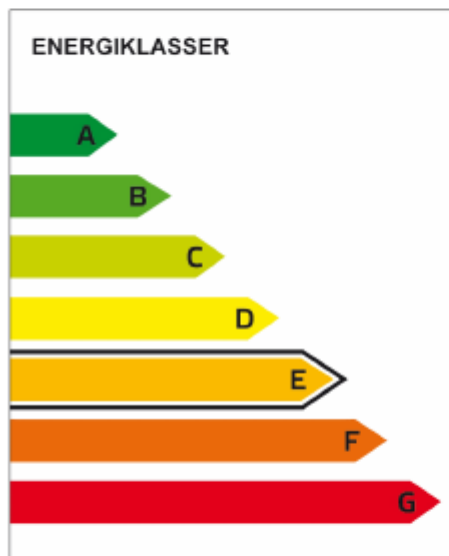
**MBF har ramavtal med företag som kan utföra deklarationen.**

## Sammanfattning av **ENERGIDEKLARATION**

Spånvägen 1, 136 73 Vendelsö  
Haninge kommun

Nybyggnadsår: 1958

Energideklarations-ID: 1183593



DENNA BYGGNADS  
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:  
129 kWh/m<sup>2</sup> och år

Krav vid uppförande av  
ny byggnad, primärenergital:  
Energiklass C, 75 kWh/m<sup>2</sup> och år

Specifik energianvändning  
(tidigare energiprestanda):  
72 kWh/m<sup>2</sup> och år

Uppvärmningssystem:  
Markvärmepump (el)

Radonmätning:  
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):  
Utförd

Åtgärdsförslag:  
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:  
Erik Olofsson Augustsson, E+  
Energi och Byggfysik AB,  
2021-04-15

Energideklarationen är giltig till:  
2031-04-15

Energideklarationen i sin helhet  
finns hos byggnadens ägare.

För mer information:  
[www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Sammanfattningen är upprättad enligt  
Boverkets föreskrifter och allmänna råd  
(2007:4) om energideklaration för byggnader.



## Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Den obligatoriska ventilationskontrollen är utförd under 2021.

Vart 6:e år skall obligatoriska ventilationskontrollen för självdragsystem utföras.

Nästa OVK-besiktning skall göras innan år 2027-04-14.

**Godkännandebevis skall anslås på anslagstavlan i trapphusen.**

**MBF har ramavtal med företag som kan utföra deklARATIONEN.**

# INTYG



Obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem (OVK)  
enligt BFS 2011:16, OVK 1, har utförts i denna byggnad

Fastighetsbeteckning		Adress	
Vendelsö 3:993		Spånvägen 1	
Internt byggnadsnamn			
Systemnr			
1			
Besiktningssman	Besiktningdatum	Ort, Datum för underskrift	
Erik Nilsson	2021-04-14	Stockholm, 2021-04-14	
Resultat av kontrollen	Nästa besiktning datum	Namnteckning	
G	2027-04-14		
Företag	Behörighetsnivå	Cert.organ	Cert.nr
O Nilsson Consulting Farsta AB	K	SP Certifiering	SC1021-16

Protokoll finns att tillgå hos byggnadens ägare och hos kommunens byggnadsnämnd

Anm.

*Detta intyg anslås av byggnadsägaren på väl synlig plats i byggnaden*

## **Radonmätning**

Radonmätning är ett myndighetskrav. Rekommenderade cykeln för radonmätning är vart 10e år men i mindre omfattning om man har fått bra resultat från den senaste radonmätning.

**Godkännandebevis skall anslås på anslagstavlan i trapphusen.**

**MBF har ramavtal med företag som kan utföra deklARATIONEN.**

## Sammanfattning

Sammanfattningsvis så är Brf Drevan en trevlig fastighet.

Mycket av de större underhållspunkterna är utfört så som takbyte och stammar.

Genom att börja arbeta med denna underhållsplan kommer föreningen klara att förvalta föreningens fastighet på sikt och även säkerställa en sund ekonomisk planering så att föreningen har de resurser som behövs när det behövs.

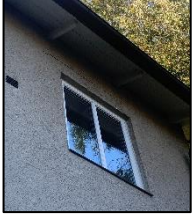

Det viktigaste av allt är att se till att yttersta skalet i gott skick. Fasaden behöver ses över.

Mycket av de kommande underhållet handlar mera om det estetiska utseendet än om funktionen.



## Projektindelning

Vi vet hur svårt det kan vara att prioritera rätt åtgärder i rätt tid. Därför har vi här nedan sammanställt projekt som är mest akut för föreningen att se över. På detta sätt kommer ni att kunna arbeta så tidseffektivt och kostnadseffektivt som möjligt.

År	Underhåll	
2022	<b>Fasadrenovering</b> Fastigheten har en del håligheter samt sprickor i fasaden. För att förhindra fuktproblematik mm rekommenderar vi föreningen att tvätta, laga och omfärga fasaden.	
2027	<b>Renovering av UC</b> Byte av komponenter i föreningens undercentral då den tekniska livslängden uppnåtts.	

MBF kan bistå er i föreningen med att utföra dessa projekt, så ni kan fokusera på annat. Kontakta oss gärna för en offert.

## Historisk sammanställning av underhåll

Kort sammanställning av föreningens tidigare åtgärder i fastigheten, tabellen grundar sig på information från föreningen.

År	Underhållshistorik
1958	Byggnadsår
2007	Bergvärmeinstallation
2008	Nya säkerhetsdörrar
2008	Tilläggsisolering av vind
2008	Nya balkongräcken
2008	Nya stuprör och hängrännor
2008	Elinstallationer i trapphus
2008	Radonmätning
2008	Postboxar i trapphus
2008	Takomläggning
2008	Stamreovering + Våtgrupper
2009	Fönsterbyte
2009	Inköp av förrådsbyggnad
2011	Ventilations installation
2011	Fågelsäkring tak
2011	Staket runt fastigheten
2012	Byte av Termostatventiler och friskluftsdon
2017	Dränering av grund
2018	Trapphusmålning
2018	Asfaltering/kantsten/dekorsten/L-block
2019	Diverse markarbeten
2020	El-installationer i trapphus
2021	Renovering av entrétavlor
2021	OVK
2021	Energideklaration
2021	Installation av Kodlås
2021	Nya ekportar
2021	Nytt entrésteg i granit



## FÖRKLARINGAR

Den bilagda besiktningsrapporten ligger till grund för underhållsplanen. I den finns uppgifter om:

- Benämning Vad som skall åtgärdas .
- Mängd Mängd som åtgärden avser.
- Åtg år När åtgärden bör göras nästa gång.
- Tids int Intervall Hur många år som skall gå innan samma åtgärd återkommer.
- Föreg När åtgärden senast utfördes.
- Kostnad kr Åtgärdens kostnad i kronor.

### Det bör observeras:

- att kostnader är inklusive moms.
- att projekterings - och byggherrekostnader inte ingår.
- att några statliga räntebidrag inte är medtagna då regler ändras över tid.

Vi tackar för förtroendet med att upprätta er underhållsplan och hjälper er gärna med kommande projekt.

Kontakta oss gärna för en offert.

### Ansvarig Byggkonsult

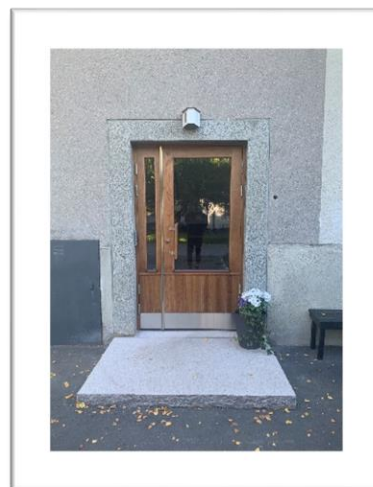


Thom Cederberg

# FONDAVSÄTTNING

## Bakgrund

Som fastighetsägare har Brf Drevan ett stort ansvar. Föreningens styrelse ska ta hand om sin fastighet med föreningens bästa i åtanke. En stor del i detta arbete är att ta fram en planering för det underhåll som fastigheten behöver, något som ofta omnämns i bostadsrättsföreningars stadgar. En underhållsplan visar på vilka behov som föreligger samt ger uppskattade tidsramar och kostnader. Styrelsen behöver sedan arbeta med frågorna kring hur föreningens ekonomi påverkas och hur styrelsen med framförhållning kan förbereda föreningen på framtida utgifter.

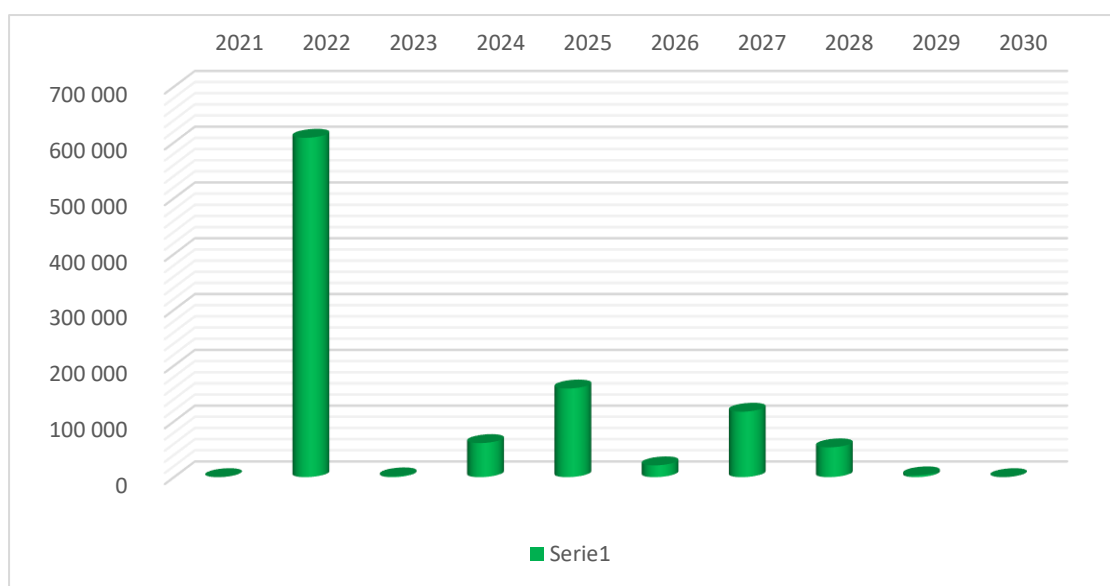


## Ekonomisk analys

Föreningen har under de kommande 10 åren underhållspunkter av både planerad och löpande karaktär att ta hänsyn till. Tillkommande utgifter under de kommande 10 åren uppskattas till strax över 1Mkr.

Brf Drevan har idag en kassa som inte ger utrymme att finansiera hela delen av de tillkommande utgifterna med egna medel. Inför det större arbetet med fasaden behöver föreningen låna pengar. Vi har räknat med ett totalt lånebehov om 600 Tkr för hela perioden. Idag sätter föreningen av 98 000 (213kr/m<sup>2</sup>) per år till fond för yttre underhåll, vilket är en hög avsättning för en fastighet av denna typ. Vi rekommenderar föreningen att minska avsättningen till 50 100 (109kr/m<sup>2</sup>).

För att följa MBF's modell om ett uthålligt kassaflöde är det viktigt att föreningen låta det årliga budgetarbetet ligga till grund för årsavgifterna men den ekonomiska prognosen visar på att föreningen bör justera årsavgifterna med upp till 2% årligen mellan åren 2022-2025.





## MBF:s tekniska rådgivare

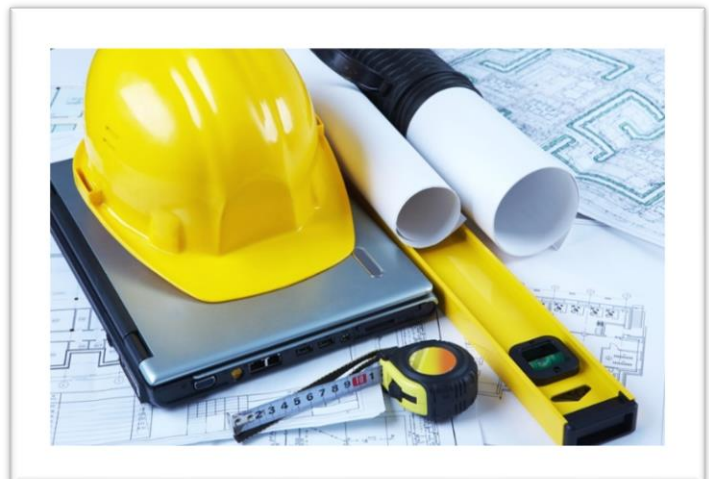
MBF, Mälardalens Bostadsrättsförvaltning är en förvaltningsorganisation som varit verksam sedan 1958. Idag har företaget 39 medarbetare och förvaltar ca 500 bostadsrättsföreningar. Våra medlemsföreningar finns runt om kring i Mälardalen, men framför allt i Västerås och i Stockholm.

Som ett komplement till den ekonomiska – och administrativa förvaltningen finns MBFs Byggavdelning. Hos MBFs Byggavdelning finns den samlade tekniska kompetens som en bostadsrättsförening behöver och vi kan visa på en mängd områden där våra tjänster kommer underlätta för styrelsen.



## Erfarenhet

MBF Bygg har lång erfarenhet av fastigheter. Personalen har arbetat med fastighetsrelaterade Bygg - och förvaltningsfrågor under många år. De senaste åren har de specialiserat sig mot bostadsrätt. Många av de reparationer och underhållsåtgärder som kan komma i fråga i en bostadsrättsförening har de vid flera



tillfällen handlat upp, varit projektledare för och har beprövade lösningar. De vet vilka regler som gäller. Hur beslut skall fattas, vilka underlag som behövs. De kan de entreprenadjuridiska regelverken kring en ombyggnad/renovering. De har också ett nära samarbete med er personliga ekonom på MBF. MBF är flergångsbeställare vilket säkerställer bästa pris.

## Bostadsrättsföreningen

Det är styrelsen i en bostadsrättsförening som har ansvaret för att fastigheten underhålls och är i bra skick. Vid renoveringar blir styrelsen såsom representant för föreningen byggherre. Förutom att styrelsen skall hålla reda på kostnaderna så faller även annat ansvar på styrelsen såsom arbetsmiljöansvar för de arbetare som utför arbetet. Detta ansvar gäller både i projektering– och åtgärdsskedet. Det kan också behövas tillstånd, till exempel byggnadslov men i vissa fall även tillstånd från Polisen. Sammantaget är det en mängd regler och lagar som styrelsen har att hålla reda på för att inte det skall bli fel.

Väljer styrelsen att anlita MBF byggavdelning får styrelsen hjälp med samtliga delar som kan tänkas. Ni får också en professionell upphandling som säkerställer mest till bästa pris. En annan viktig sak är ett korrekt upprättat entreprenadavtal som skyddar föreningen om något skulle gå fel.

Ett ombyggnadsprojekt börjar oftast med ett behov. Något måste repareras eller förbättras, men det kan också vara till exempel ett behov av större balkonger eller bättre inomhus klimat. Vid ett första möte med styrelsen säkerställer vi vilket behov som er förening har. I huvuddrag följer sedan projektet följande punkter:

1. Vi sätter sedan igång en projektering för att utreda hur behovet kan tillfredställas. När vi tagit fram en lösning och är överens med styrelsen så sammanställer vi ett förfrågningsunderlag. I det ingår Administrativa Föreskrifter inklusive BAS P och BAS U och arbetsmiljölagen baserat på AF-AMA 12.
2. Upprättande av rambeskrivning.
3. Infordran av anbud på totalentreprenad inklusive tillhandahållna ritningar.
4. Genomgång av anbud med anbudsgivare.
5. Upprätta kapitalkostnadskalkyler och genomgång av finansiering och låneansökan.
6. Genomgång av anbud och kapitalkostnadskalkyl med styrelsen och medverka vid stämma samt framtagande av handlingar inför stämma.
7. Upphandling av entreprenör(entreprenadkontrakt).
8. Hålla byggmöten samt skrivning och utskick av protokoll.
9. Tillsyn och kontroll av objektet genom platsbesök 1–3 ggr/vecka.
10. Biträda vid slut- och efterbesiktning.
11. Överlämna projektet till styrelsen.

MBF erbjuder sig att hjälpa föreningen med allt ovanstående via ett uppdragsavtal med ett fast pris alternativt att det görs på löpande räkning.

Kontakta byggavdelningen så bokar vi ett förutsättningslöst möte.

## Återrapportering

I detta underlag kan ni enkelt följa vilka punkter ni har utfört under året.  
Listan skickas 1 gång per år in till Mbf för uppdatering av åtgärdslistan.

Artikelnr	Artikelbenämning	Antal	Åtgärdat/Flyttat
Yu			
Yu			
Yu			



