



Underhållsplan

År 2021 till 2050

Brf BoKlok Eksluttningen

Eksluttningen 1, Alingsås

Datum för utskrift: 2021-11-17

Innehållsförteckning

Översikt	2
Om fastigheten	6
Åtgärder per år	9
Åtgärder per kategori	18
Åtgärdsbeskrivningar och bilder	22
Kommentarer	24

Översikt

Denna del visar grundläggande information om underhållsplanen.

Underhållsplanens inställningar

Namn	Brf BoKlok Eksluttningen
Startår	2021
Slutår	2050
Moms på kostnadssummor	25.0%
Kostnadstillägg för byggherrekostnader (%)	10.0%
Årlig uppräknings (%)	2.0%
Basår för indexering	2021
Filter	<ul style="list-style-type: none">• År: 2021 - 2050• Åtgärdstyp: Alla åtgärder

VAD ÄR UNDERHÅLLSPANERING?

Underhåll är själva stommen av fastighetsägandet och är den process som har störst inverkan på fastighetsägarens ekonomi och verksamhet. Ett väl genomfört underhållsarbete har en rad avgörande fördelar och säkerställer att huset skapar stora värden för föreningen och dess medlemmar under många generationer framöver.

UNDERHÅLL är åtgärder som återställer en funktion till ursprunglig status. Underhåll kan vara Planerat (förebyggande) eller Felavhjälpande. Ett av underhållsplaneringens huvudsyften är att minimera andelen Felavhjälpande underhåll, eftersom det ofta är betydligt dyrare och krångligare. Exempel: det är ofta billigare att laga ett tak innan det börjat läcka snarare än att laga det då läckor och kostsamma fuktskador redan har uppstått. Underhållsåtgärder är ofta större, kostsamma och återkommer mindre än en gång per år.

DRIFT är ett närliggande begrepp och är åtgärder som bibehåller en funktion. Dessa åtgärder är ofta många, små och återkommer minst en gång per år. Vanliga exempel är smörjning av lås, filterbyten eller byte av ljuskällor.

INVESTERINGAR är åtgärder som höjer fastighetens standard gentemot den ursprungliga. Exempel kan vara installation av säkerhetsdörrar eller byte till bergvärme. Många underhållsåtgärder präglas ofta av investeringar eftersom en viss standardhöjning ofta sker när man byter ut en komponent till en ny och bättre motsvarighet.

ARBETSMETODIK

Underhållsplaneringen utgör styrelsens viktigaste verktyg för att utforma, genomföra och följa upp underhållet.

Underhållsplanering innebär ett arbetssätt som dominerar hela förvaltningen. Genom att arbeta aktivt med underhållsplaneringen som grund kan föreningens styrelse planera långsiktigt, få en bra struktur för underhållet och arbeta förebyggande.

Underhållsplanen utgör grunden i styrelsens årliga arbetsprocess. Styrelsen bör besluta om nästa års åtgärder och föra dessa vidare till projektplanering och nästa års budget.

Den ekonomiska förvaltaren får därmed årlig kontroll av föreningens ekonomi så att avsättningar och avgiftsnivåer anpassas till fastighetens behov.

Underhållsplanen är ett levande planeringsverktyg.

VAD NI BÖR GÖRA VARJE ÅR

Vid styrelsemöte diskuteras underhållsplanen och beslut tas för kommande år.

En rekommendation är att varje höst inför budgetarbetet besiktiga fastigheten och uppdatera underhållsplanen. Då kan man med större säkerhet besluta om vilken avsättning till yttre fond som ska göras. En sådan besiktning kan också innebära att man skjuter på en tidigare beslutad åtgärd som till exempel målning av trapphus, om man ser att trapphusen fortfarande ser bra ut.

Projekten genomförs och följs upp så att inget "ramlar mellan stolarna".

Viktigt med långsiktigt tänkande eftersom styrelsen byts ut då och då och nya personer kommer in i styrelsen. Och det ska då vara enkel för den nya styrelseledamoten att sättas in i arbetet. Underhållsplanen är då ett viktigt verktyg.

Det är också styrelsens ansvar att upprätta budget på underhållsplanen så att planerat underhåll kan genomföras.

Om fastigheten

Denna del beskriver fastigheten mer ingående.

Eksluttningen 1, Alingsås

Adress	Stadskogsgatan 32 och Ekhagegatan 10 44144 Alingsås
Boarea (BOA)	2700 m ²
Byggår	2016

Brf BoKlok Eksluttningen består av 2st huskroppar om 4 bostadsvåningar med totalt 40 lägenheter, varav 16st 2 rok, 16st 3rok och 8st 4rok.

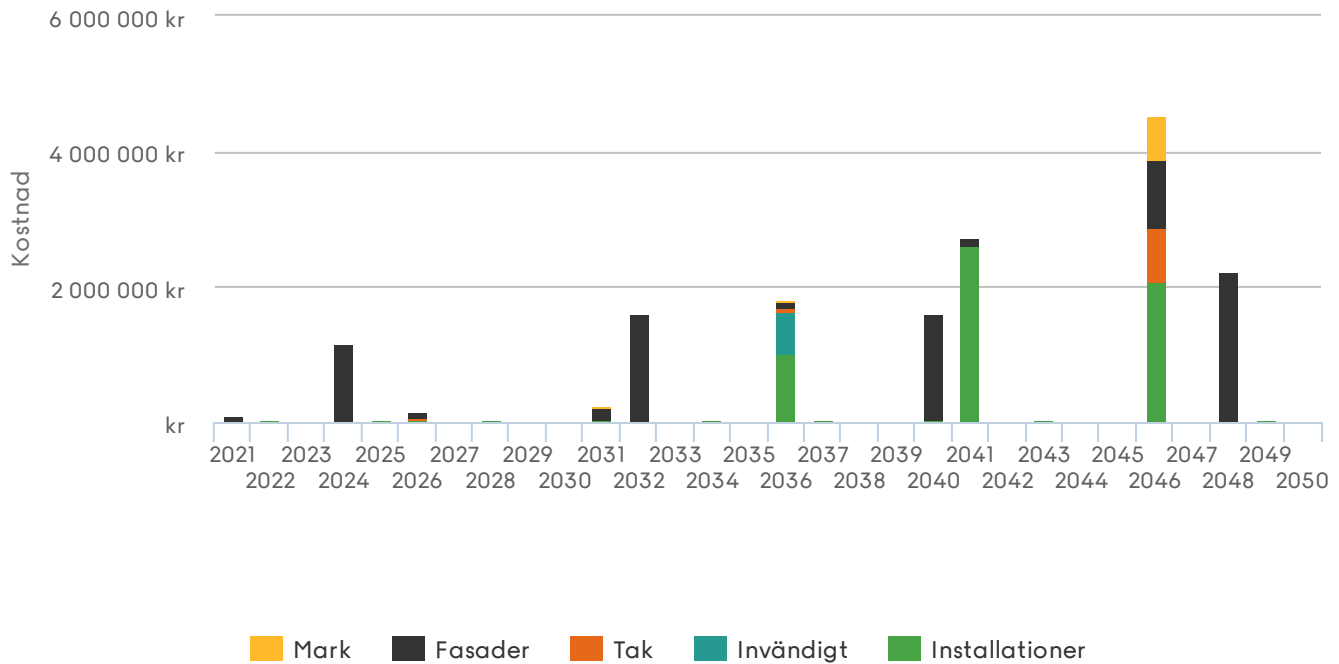
Dessutom källarplan innehållande garage, lgh-förråd, elrum och undercentral vvs. På tomten finns även gemensamt förråd, miljöhus samt 2st inklädda utrymningstrappor från källaren.

Hälften av de ca 70 P-platserna i garaget tillhör Alingsåshem, enligt avtal som tecknades i samband med att garaget byggdes **20??**.

Åtgärder per år

Denna del sammanställer samtliga underhållsåtgärder per år.

Total kostnad planerat underhåll per år



2021

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	4 000 kr
Oljning trätrall	Fasader		5 år	Planerad	81 000 kr
					85 000 kr

2022

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK	Installationer	VVS	3 år	Planerad	21 000 kr
					21 000 kr

2023

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	4 000 kr

4 000 kr

2024

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadställning	Fasader		8 år	Planerad	384 000 kr
Målning träpanel förråd, miljöhus	Fasader		8 år	Planerad	50 000 kr
Målning träpanel hus	Fasader		8 år	Planerad	707 000 kr

1 141 000 kr

2025

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	4 000 kr
ÖVK	Installationer	VVS	3 år	Planerad	23 000 kr

27 000 kr

2026

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Energideklaration	Installationer	VVS	10 år	Planerad	15 000 kr
Linjemarkering, P-plats	Mark		10 år	Planerad	10 000 kr
Oljning trätrall	Fasader		5 år	Planerad	90 000 kr
Översyn taksäkerhet	Tak		10 år	Planerad	31 000 kr

146 000 kr

2027

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	4 000 kr
					4 000 kr

2028

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK	Installationer	VVS	3 år	Planerad	24 000 kr
					24 000 kr

2029

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	4 000 kr
					4 000 kr

2031

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	4 000 kr
Byte lektröstning	Mark		15 år	Planerad	9 000 kr
Byte parkbänk/soffa	Mark		15 år	Planerad	14 000 kr
Justering o tätninglist fönster	Fasader		15 år	Planerad	82 000 kr
Oljning trätrall	Fasader		5 år	Planerad	99 000 kr
OVK	Installationer	VVS	3 år	Planerad	26 000 kr
					233 000 kr

2032

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadställning	Fasader		8 år	Planerad	450 000 kr
Målning lghdörr	Fasader		16 år	Planerad	70 000 kr
Målning tak loftgång	Fasader		16 år	Planerad	202 000 kr
Målning träpanel förråd, miljöhus	Fasader		8 år	Planerad	59 000 kr
Målning träpanel hus	Fasader		8 år	Planerad	828 000 kr

1 609 000 kr

2033

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	4 000 kr

4 000 kr

2034

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
OVK	Installationer	VVS	3 år	Planerad	27 000 kr

27 000 kr

2035

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	5 000 kr

5 000 kr

2036

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byta dörrstängare	Installationer	El	20 år	Planerad	38 000 kr
Byte automatisk dörröppnare	Installationer	El	20 år	Planerad	142 000 kr
Byte blandare och utslagsback städ	Invändigt	trapphus	20 år	Planerad	8 000 kr
Byte nöds skyltar	Installationer	garageplan	20 år	Planerad	19 000 kr
Byte plastmatta	Invändigt	trapphus	20 år	Planerad	151 000 kr
Byte portkodlås (ej telefon)	Installationer	El	20 år	Planerad	19 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	Installationer	VVS	20 år	Planerad	755 000 kr
Energideklaration	Installationer	VVS	10 år	Planerad	19 000 kr
Linjemarkering, P-plats	Mark		10 år	Planerad	12 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	trapphus	20 år	Planerad	302 000 kr
Målning väggar och tak	Invändigt	garageplan	20 år	Planerad	189 000 kr
Oljning trätrall	Fasader		5 år	Planerad	109 000 kr
Översyn taksäkerhet	Tak		10 år	Planerad	38 000 kr

1 799 000 kr

2037

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	5 000 kr
OVK	Installationer	VVS	3 år	Planerad	29 000 kr

34 000 kr

2039

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	5 000 kr

5 000 kr

2040

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadställning	Fasader		8 år	Planerad	527 000 kr
Målning träpanel förråd, miljöhus	Fasader		8 år	Planerad	69 000 kr
Målning träpanel hus	Fasader		8 år	Planerad	971 000 kr
OVK	Installationer	VVS	3 år	Planerad	31 000 kr

1 597 000 kr

2041

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	5 000 kr
Byte från- och tilluftsaggregat mindre	Installationer	VVS	25 år	Planerad	2 501 000 kr
Byte kanalfläkt UC	Installationer	VVS	25 år	Planerad	10 000 kr
Byte tryckknappar vån.plan	Installationer	Hiss	25 år	Planerad	31 000 kr
Byte tryckknappsats i hiss	Installationer	Hiss	25 år	Planerad	42 000 kr
Oljning trätrall	Fasader		5 år	Planerad	121 000 kr

2 710 000 kr

2043

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	5 000 kr
OVK	Installationer	VVS	3 år	Planerad	33 000 kr

38 000 kr

2045

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	6 000 kr

6 000 kr

2046

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Byte belysning LED	Installationer	El	30 år	Planerad	598 000 kr
Byte entrédörr alu.	Fasader		30 år	Planerad	414 000 kr
Byte hängrännor av alu.zink	Fasader		30 år	Planerad	114 000 kr
Byte hängrännor/stuprör förråd,miljöhus	Fasader		30 år	Planerad	17 000 kr
Byte hissmaskin o styrning	Installationer	Hiss	30 år	Planerad	1 381 000 kr
Byte lektrustning	Mark		15 år	Planerad	12 000 kr
Byte parkbänk/soffa	Mark		15 år	Planerad	18 000 kr
Byte pollarbelysning	Installationer	El	30 år	Planerad	46 000 kr
Byte rökluckor	Mark	garageplan	30 år	Planerad	42 000 kr
Byte stuprör	Fasader		30 år	Planerad	110 000 kr
Byte takpapp	Tak		30 år	Planerad	750 000 kr
Byte trädörr förråd, miljhus	Fasader		30 år	Planerad	92 000 kr
Energideklaration	Installationer	VVS	10 år	Planerad	23 000 kr
Justering o tätninglist fönster	Fasader		15 år	Planerad	110 000 kr
Linjemarkering, P-plats	Mark		10 år	Planerad	14 000 kr
Oljning trätrall	Fasader		5 år	Planerad	133 000 kr
Omläggning asfalt gård, ej garage	Mark		30 år	Planerad	552 000 kr
Översyn taksäkerhet	Tak		10 år	Planerad	46 000 kr
OVK	Installationer	VVS	3 år	Planerad	35 000 kr

4 509 000 kr

2047

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	6 000 kr

6 000 kr

2048

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Fasadställning	Fasader		8 år	Planerad	618 000 kr
Målning lghdörr	Fasader		16 år	Planerad	96 000 kr
Målning tak loftgång	Fasader		16 år	Planerad	278 000 kr
Målning träpanel förråd, miljöhus	Fasader		8 år	Planerad	81 000 kr
Målning träpanel hus	Fasader		8 år	Planerad	1 137 000 kr

2 209 000 kr

2049

Åtgärd	Kategori	Läge	Intervall	Status	Total kostnad Inkl. moms
Besiktning garageport	Installationer	garageplan	2 år	Planerad	6 000 kr
OVK	Installationer	VVS	3 år	Planerad	37 000 kr

43 000 kr

Åtgärder per kategori

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

Fasader

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byte entrédörr alu.	2046	30 år		9	st	20 000 kr	414 000 kr
Byte hängrännor av alu.zink	2046	30 år		90	m	550 kr	114 000 kr
Byte hängrännor/stuprör förråd,miljöhus	2046	30 år		15	m	500 kr	17 000 kr
Byte stuprör	2046	30 år		96	m	500 kr	110 000 kr
Byte trädörr förråd, miljöhus	2046	30 år		4	st	10 000 kr	92 000 kr
Fasadställning	2024	8 år		1290	m2	200 kr	384 000 kr
Justering o tätninglist fönster	2031	15 år		120	st	400 kr	82 000 kr
Målning lghdörr	2032	16 år		40	st	1 000 kr	70 000 kr
Målning tak loftgång	2032	16 år		580	m2	200 kr	202 000 kr
Målning träpanel förråd, miljöhus	2024	8 år		135	m2	250 kr	50 000 kr
Målning träpanel hus	2024	8 år		1900	m2	250 kr	707 000 kr
Oljning trätrall	2021	5 år		580	m2	100 kr	81 000 kr

Installationer

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
El							
Byta dörrstängare	2036	20 år		10	st	2 000 kr	38 000 kr
Byte automatisk dörröppnare	2036	20 år		5	st	15 000 kr	142 000 kr
Byte belysning LED	2046	30 år		130	st	2 000 kr	598 000 kr
Byte pollarbelysning	2046	30 år		10	st	2 000 kr	46 000 kr
Byte portkodlås (ej telefon)	2036	20 år		5	st	2 000 kr	19 000 kr
garageplan							
Besiktning garageport	2021	2 år		1	st	2 500 kr	4 000 kr
Byte nöds skyltar	2036	20 år		4	st	2 500 kr	19 000 kr
Hiss							
Byte hissmaskin o styrning	2046	30 år		2	st	300 000 kr	1 381 000 kr
Byte tryckknappar vån.plan	2041	25 år		10	st	1 500 kr	31 000 kr
Byte tryckknappsats i hiss	2041	25 år		2	st	10 000 kr	42 000 kr
VVS							
Byte från- och tilluftaggregat mindre	2041	25 år		40	st	30 000 kr	2 501 000 kr
Byte kanalfläkt UC	2041	25 år		1	st	5 000 kr	10 000 kr
Byte termostater och ventiler radiatorer	2036	20 år		400	st	1 000 kr	755 000 kr
Energideklaration	2026	10 år		40	lgh	250 kr	15 000 kr
OVK	2022	3 år		1	st	15 000 kr	21 000 kr

Invändigt

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
garageplan							
Målning väggar och tak	2036	20 år		1000	m2	100 kr	189 000 kr
trapphus							
Byte blandare och utslagsback städ	2036	20 år		2	st	2 000 kr	8 000 kr
Byte plastmatta	2036	20 år		200	m2	400 kr	151 000 kr
Målning väggar och tak	2036	20 år		8	vån	20 000 kr	302 000 kr

Mark

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>garageplan</i>							
Byte rökluckor	2046	30 år		2	st	9 100 kr	42 000 kr
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byte lektröstning	2031	15 år		1	st	5 000 kr	9 000 kr
Byte parkbänk/soffa	2031	15 år		2	st	4 000 kr	14 000 kr
Linjemarkering, P-plats	2026	10 år		14	st	450 kr	10 000 kr
Omläggning asfalt gård, ej garage	2046	30 år		800	m2	300 kr	552 000 kr

Tak

Namn	År	Intervall	Föreg. år	Mängd	Enhet	Styckpris	Total kostnad Inkl. moms
<i>Ospecificerat läge</i>							
Byte takpapp	2046	30 år		950	m2	350 kr	750 000 kr
Översyn taksäkerhet	2026	10 år		2	st	10 000 kr	31 000 kr

Åtgärdsbeskrivningar och bilder

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

Inga bilder eller beskrivningar finns för någon åtgärd.

Kommentarer

Denna del visar alla kommentarer som skrivits för planens åtgärder.

Skrivent och
tidpunkt

Kommentar

Besiktning garageport (2021, 2049, 2047, 2045, 2043, 2041, 2039, 2037, 2035, 2033, 2031, 2029, 2027, 2025, 2023)

goran.eriksson@geddaconsult.se 2021-11-17 16:11 Lagkrav PBL besiktning motordrivna portar, intervall 2år. Måste göras av godkänd firma.

Fasadställning (2024, 2048, 2040, 2032)

goran.eriksson@geddaconsult.se 2021-11-17 16:11 Ej vid loftgångar

Byte lektröstning (2031, 2046)

goran.eriksson@geddaconsult.se 2021-11-17 16:11 Sandlåda

Byta dörrstängare (2036, 2056)

goran.eriksson@geddaconsult.se 2021-11-17 16:11 Avser endast med dörrstängarfunktion. Övriga med automatik finns som separat åtgärd

Byte automatisk dörröppnare (2036, 2056)

goran.eriksson@geddaconsult.se 2021-11-17 16:11 Entredörrar till trapphus, både utvändiga och från garage.

Byte plastmatta (2036, 2056)

goran.eriksson@geddaconsult.se 2021-11-17 16:11 Trapphus, städ, hiss