



Underhållsplan 2020 - 2049

Förening Brf Nordstjärnan 28
Hälsövägen 9, 25221
Helsingborg

Organisationnummer 716407-1875

Fastighetsuppgifter

Byggnadsår 1902
Antal Lgh 10
Antal lokaler 0
Tomtyta, kvm 970
Lägenhetsyta, kvm 1554
Byggnadstyp Flerfamiljshus
Antal huskroppar 1
Fastighetsbeteckning Nordstjärnan 28

Byggnadstekniska uppgifter

Grundmurar: Betong med källare
Bjälklag: Trä
Stomme: Trä
Uppvärmning: Fjärrvärme
Värmeförsörjning: Fjärrvärmväxlare
Ventilation: Självdrag med Mekanisk frånluft för vinds
lgh.
Källare: Ja
Vind: Ja delvis inredd.
Fasader: Tegelfasader
Balkonger: Ja,
Yttertak: Plåt och papp
Fönster: Trä fönster.
Hiss: Ja, 1st
Sophantering: Soprum med källsortering

Brf Nordstjärnan 28 Introduktion

Varsågod, det här är föreningens underhållsplan!

Den ger föreningens styrelse möjlighet:

- Att vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- Att kunna jämma ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd
- Att känna till det årliga avsättningsbehovet till underhållsfonden
- Att skapa trygghet och en riktig och rättvis självkostnad för de boende över husets livslängd
- Att kunna följa upp och omprioritera åtgärder
- Att kunna höja kreditvärdigheten

Planen är ryggraden i föreningens långsiktiga ekonomiska planering och kombineras med fördel med en flerårsbudget. SBC:s redovisningsekonomer hjälper er gärna med framtagandet av flerårsbudget.

Viktigt att veta om underhållsplanen

- Samtliga belopp anges exklusive moms med undantag för årssammanställningen.
- Samtliga kostnader i underhållsplanen utgår från aktuell prisnivå vid upprättandet av underhållsplanen.
- Alla kostnader inkluderar arbetskostnad och materialkostnad och bygger på erfarenhet och statistik.

Underhållsplanens uppbyggnad

Årssammanställning och nyckeltal

Kostnader per år presenteras i tabellform för de år underhållsplanen avser. Sammanställning visar totalkostnad för underhåll samt kostnad som avser utbyten. Totalkostnad för perioden, årsgenomsnitt och kostnad per kvadratmeter och år anges både exklusive och inklusive moms. Observera att underhållsplanen i övrigt enbart innehåller priser exklusive moms.

Diagram

I diagramform redovisas kostnaderna per år under de år underhållsplanen avser. Staplarna i diagrammet har olika färg beroende på vilken del av byggnaden som underhållskostnaden hänförs till.

Årskostnader per byggnadsdel

I tabell redovisas vilken del av byggnaden som beräknas få underhållskostnad de år som underhållsplanen avser. Varje års underhållsbelopp summeras längst ner i tabellen och allra längst ner finns en information om vilka belopp som avser byte av en komponent.

Håll planen vid liv

Underhållsplanen bör efter upprättande hållas vid liv genom att den kontinuerligt revideras eller uppdateras. Revidering innebär justering av den befintliga planen utifrån styrelsens uppgifter, t. ex. efter att föreningen låtit utföra någon åtgärd enligt underhållsplanen. Kontakta SBC om ni vill få en revidering utförd. Uppdatering innebär en ny besiktning, prissättning och bedömning av utförandeår och bör utföras vart 3-5:e år. Anbud gällande uppdatering lämnas av SBC efter förfrågan.

SBC Projektledning

En del av underhållsplanens åtgärder kan behöva genomföras som projekt, till exempel renovering, stambyte, ventilation eller fönstermålning. Projekt som oftast kräver såväl juridiskt kunnande som teknisk kompetens och genomtänkt ekonomi. Hos SBC kan ni som förening få hjälp med allt från beslutsunderlag till upphandling och projektledning. SBC erbjuder projektledningstjänster på konsultbasis, där vi helt enkelt hjälper föreningen att axla sitt beställaransvar. Kontakta SBC med din förfrågan.

Årssammanställning Underhållsplan 30 år

År	Kostnad	Inkl. moms	Varav byte
2 020	15 000	18 750	0
2 021	480 000	600 000	0
2 022	13 500	16 875	0
2 023	68 000	85 000	68 000
2 024	36 000	45 000	0
2 025	16 000	20 000	0
2 026	0	0	0
2 027	470 000	587 500	20 000
2 028	7 000	8 750	0
2 029	1 500 500	1 875 625	11 500
2 030	167 500	209 375	90 000
2 031	262 500	328 125	0
2 032	30 000	37 500	30 000
2 033	34 000	42 500	0
2 034	13 500	16 875	0
2 035	15 000	18 750	0
2 036	10 150	12 688	0
2 037	13 000	16 250	0
2 038	82 000	102 500	68 000
2 039	1 359 000	1 698 750	1 344 000
2 040	22 000	27 500	0
2 041	716 670	895 838	654 050
2 042	0	0	0
2 043	49 200	61 500	21 000
2 044	0	0	0
2 045	53 000	66 250	40 000
2 046	49 250	61 563	35 750
2 047	0	0	0
2 048	0	0	0
2 049	42 500	53 125	11 500
<u>Totalt perioden</u>	<u>5 525 270</u>	<u>6 906 588</u>	
<u>Varav byteskomponenter</u>	<u>2 393 800</u>	<u>2 992 250</u>	
<u>Genomsnitt per år under perioden totalt</u>	<u>184 176</u>	<u>230 220</u>	
<u>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</u>	<u>119</u>	<u>148</u>	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt det förenklade K2 regelverket			
<u>Total summa byteskomponenter under perioden</u>	<u>2 393 800</u>	<u>2 992 250</u>	
<u>Total summa underhåll under perioden</u>	<u>3 131 470</u>	<u>3 914 338</u>	
<u>Genomsnitt underhåll per år under perioden</u>	<u>104 382</u>	<u>130 478</u>	
<u>Underhållskostnad per kvm lgh- och lokalyta och år för perioden</u>	<u>67</u>	<u>84</u>	
Riktlinje främst för brf som redovisar enligt huvudregelverket K3			

Kostnader per år (exkl. moms)





Årskostnader per byggnadsdel(2020 - 2029)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms.

Byggnadsdel	2 020	2 021	2 022	2 023	2 024	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029
Avloppstammar, relining		480								
Avloppstammar, spolning /lägenhet och lokal										13
Avstängningsventil, vatten, byte						20				
Energideklaration	15									
Entréparti trä, målning/justering				16						
Exteriörbelysning vägg/tak, byte PL 9W										12
Fasad,tegel omfogning										1 125
Fönster, trä, målning										336
Hiss renovering							450			
OVK-besiktning, lägenheter			7						7	
Skorsten över tak, tegel, omfogning					36					
Takplåt, och beslag, målning/bättring										15
Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, , byte				28						
Tvättmaskin, 5,5-7,5 kg, byte				40						
Ventilationskanal, rensning / lgh			7							
Total	15	480	14	68	36	16	0	470	7	1 501



Årskostnader per byggnadsdel(2030 - 2049)

Samtliga kostnader är i tusentals kronor exkl. moms.

Byggnadsdel	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042	2 043	2 044	2 045	2 046	2 047	2 048	2 049	
Avloppstammar, spolning /lägenhet och lokal								13													
Balkonger, besiktning/karbonatiseringsprov									14												
Balkongräcken smide, målning							10														
Belysning, byte		53																			
Belysningsstolpe, pollare, byte														21							
Dörrar, källare, målning				18																	
El, besiktning av el-systemet										15											
Energideklaration	15										15										
Entréparti trä, målning/justering																					16
Exteriörbelysning vägg/tak, byte PL 9W																					12
Fjärrvärmeundercentral komplett																					
Fönster, trä, byte komplett																					
Hängrämma, byte																					
Injustering av värmesystem																					
Källargångar/förråd mm, enkel målning		63																			
Luftavfuktare, 6 kW, byte		50																			
Marksten, justering																					13

	2 030	2 031	2 032	2 033	2 034	2 035	2 036	2 037	2 038	2 039	2 040	2 041	2 042	2 043	2 044	2 045	2 046	2 047	2 048	2 049
OVK-besiktning, lägenheter				7							7						7			
Portkod/ porttelefon		30																		
Radiatorventil och termostäventil, byte/lgh									40											
Smidesstaket, gård, blåstring/målning	15											15								
Stuprör, byte									57											
Takpapp, gårdshus, byte												36								
Takplåt, Hälsovägen, byte									278											
Takplåt, och beslag, målningsbättring								15												15
Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, , byte							28													
Trappa av betong, källarnedgång, lagning	15																			
Trapphus, helmålning	180																			
Tvättmaskin, 5,5-7,5 kg, byte	40							40								40				
Ventilationskanal, rensning / lgh																		7		
Total	168	263	30	34	14	15	10	13	82	1 359	22	717	0	49	0	53	49	0	0	43



kundtjänst@sbc.se

0771-722 722

www.sbc.se