# Underhållsplan 2026

## Brf Östra kanal Malmö



Martin Åhrén

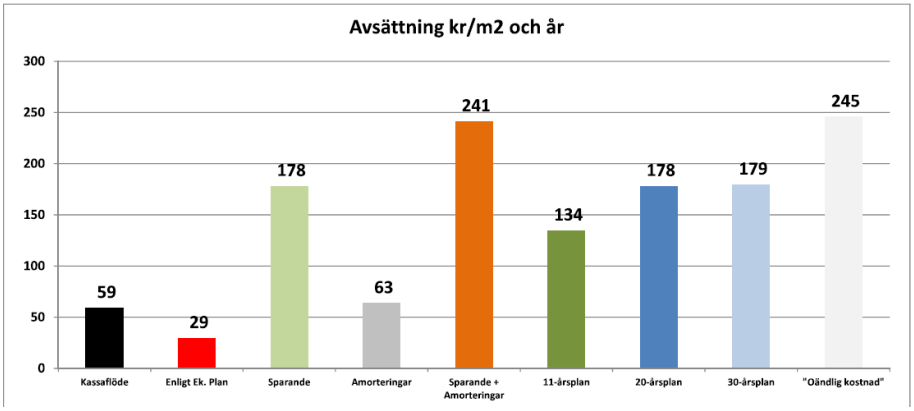
# BESIKTNINGSUTLÅTANDE

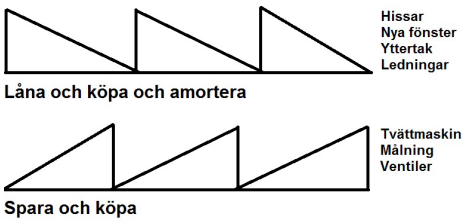
Brf Östra Kanal ligger med ett ypperligt läge innanför kanalen i centrala Malmö. Men hur fint, tryggt och bekvämt vill ni ha det? Vad får var och en för årsavgifterna och när då?

Kassaflödet bör täcka framtida kostnader för underhållet och oförutsedda händelser.

**Kassaflödet = Avskrivningar ± Resultat + Periodiskt underhåll = Avsättningar?**

**Kassaflödet är beräknat före amorteringar, det senare är inte någon kostnad.**




I framtiden väljer ni kanske att ta lån för att finansiera större och dyrare åtgärder medan ni sparar pengar till saker som inte kostar så mycket?

Men visst kan man finansiera mycket med eget kapital och därmed bli mer självständig och oberoende.

Underhållsplanen kan med fördel omfatta det man kan kalla för ”**periodiskt underhåll**[1)]” som inträffar mer sällan och som är motsatsen till ”**löpande underhåll**[2)]” (skötsel och tillsyn).

*Vad är vad? Vem ansvarar för vad? Ett återkommande tema i underhållsplanen.*

Underhållsplanen är inte ristad i sten. Ni ska med åren kunna förfina planen och kanske lägga in fler åtgärder efterhand och efter behov utan att planen blir för komplicerad och komplex?

För en journal över såväl löpande som periodiskt underhåll? Vad är på gång och vad är klart?

Ska ni följa 11-, 20 eller 30-årsplanen eller något som kallas ”**oändlig kostnad**”, det senare är när man bara tar en underhållskostnad dividerat med intervallet och sedan summerar alla kostnader (motsvarande avskrivningar)?



*Annars är 20 år ett rimligt perspektiv. 1/20 = 5% = Ränta 2,5% + Amorteringar 2,5%*

*Notera att alla belopp är i nuvarande penningvärde och beloppen, beräkningarna, utgör sig ingalunda vara någon definitiv sanning.*




[1] Periodiskt underhåll = Köpa bil typ Honda Civic, båt eller hus.

[2] Löpande underhåll = Köpa torkarblad, byta bromsbelägg.

## 01 Mark

Någon riktig mark har ni inte att underhålla. Byggnaden upptar nästan hela fastigheten. Men altaner terrass och atrium gårdar kräver tillsyn och underhåll. med tiden kommer det att förändras om det inte underhålls rätt.



Det finns en stor fin terrass. Dagvatten brunnar, avloppsledningar samt andra ledningar ligger under installationer i planen. Dessa kräver alla sitt underhåll.



## 02 Fasader

Fasaderna på era hus består av tegel och betong. Beroende på läge kommer dessa att åldras olika. Vi har lagt in lagning när så småningom behovet uppstår. Stuprör kommer ni slutligen behöva byta ut. Men detta ligger längt in i framtiden.



## 03 Balkonger

Ni har en del balkonger på era två hus. Dessa är i olika storlekar. De kräver en del underhåll för att de ska hålla långt in framtiden. Slutligen kommer de som allt annat behöva bytas ut. Men om ni ser efter dem så är det inget ni behöver bekymra er om på lång tid.



Balkongerna har räcken samt en del trädetaljer som kräver sitt underhåll.

## 04 Fönster och Dörrar

Era hus har en hel del fönster och dörrar.

Alla dessa fönster och dörrar kräver sitt underhåll men det mesta kan ses som löpande underhåll (service), Ni genomförde ett fönsterbyte 2016

Nu är Era fönster i varierande storlek och placerade på olika fasader och gavlar. Högst upp och mot söder åldras fortare än fönster längst ner mot norr.



Ni har lägenhetsdörrar in till lägenheterna från utsidan till de ombyggda lokalerna, Normalt ansvarar de boende själva för sin ytterdörr.

Hur ni vill göra med era bestämmer ni själva. Entrépartiet in i huset har en gammal plattformshiss som ni har beslutat att montera bort.

,

## 05 Yttertaket

Yttertaken består av Takpannor, läkt, underlagspapp och koppar.

Tak byte är något som så småningom ska utföras. Ni har också vindbjälklag att tänka på. Takkontroll med en duktig entreprenör för att fastställa skick och kvarvarande livslängd bör genomföras.





Ni har en del plåtdetaljer och taktsäkerheten att tänka på. Hängrännor och stuprör skall också ges löpande underhåll för att slutligen bytas ut.



## 06 Trapphusen

Trapphusen är på något sätt föreningens ansikte utåt tillsammans med fasaderna.

Ert trapphus har postboxar på nederplan samt informationstavla. Alla dessa detaljer behöver givetvis bytas till slut men klarar sig en lång tid. När det blir tid för ommålning är det ni själva som bestämmer hur ni vill att det skall se ut.

Trappor samt ledstänger behöver givetvis ses efter men det anses som löpande.

Man kan givetvis välja att måla om med helt andra kulörer än de ni har nu. Ni valde att ändra färger vi er senaste ommålning.

Val av färg gör en stor påverkan av hur utrymmen upplevs.



## 07 Hissar

Ni har hiss installerad i huset. Den är i gott skick. Med rätt underhåll och service kommer de att hålla länge.




Det är aldrig fel att låta en oberoende firma titta på er hiss för att göra en bedömning av skick och ålder.

Kontroll och besiktning sköts vanligen av det företag som ni har serviceavtal med.

Men det är ni som ansvarar för att detta sköts på rätt sätt.

Vi har lagt in byte av en del detaljer efter 15 år och renovering av hissar efter 30 år.



## 08 Lägenheter

Föreningen ska inte underhålla lägenheterna och det är själva poängen med en bostadsrätt. Men var slutar/börjar föreningens ansvar?

Att veta vad som gäller är viktigt. Ni har en fin hemsida som ger bra information. Uppdatering och underhåll av den ger tidsenlig information.

Badrummen är de boendes ansvar. Renovering och byte av vattenledningar bör planeras in i god tid då det påverkar badrum och kök.. När detta sker så får ni se över avlopp och golvbrunnar. Och de regler som gäller för tätskikt då.



Att föreningen står för brandvarnare är ingen stor kostnad men en inte alls oviktig detalj. Ni kan dela ut nya brandvarnare vart 8 år eller vid inflyttning.



## 09 Gemensamheter

Ni har en fin gemensam tvättstuga med installerade maskiner från 2014. Dessa kräver service och underhåll som ni löst med ett serviceavtal. Slutligen kommer ni dock behöva byta ut dem. Kanske ska ni då fundera på automatiskdosering?



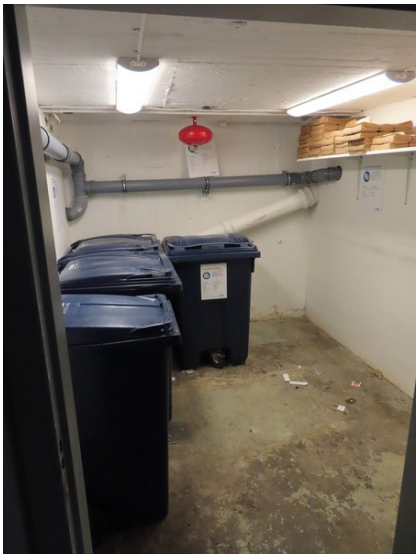
Det finns flera förråd för de boende en del finns i ert skyddsrum. Detta ställer en del krav på er om världsläget skulle förändras,

Kan vara bra att ha en plan för hu ni ska hantera det.



Sophanteringen har ni i ett utrymme i källaren. Det ser mycket välordnat ut.

Att kontrollera tömningsfrekvens emellanåt är aldrig fel.



Ni har idag inget utrymme för styrelsearbete. N har löst detta på annat sätt.

För väl fungerande styrelsearbete så behövs det några grejor i form av arkivskåp och numera även en enkel PC eftersom de inte kostar så mycket som förr.

Vi har inte lagt in några större belopp i underhålls-planen. Ibland är det tanken som räknas.





## 10 Värmecentral

Er värmecentral är lite av ett ihop plock.

Vi utgår från att den är injusterad på rätt sätt. Det börjar närma sig ett byte. Ni har ett serviceavtal idag. Prata med er service ansvarig och hör vad de tycker.

Ni byter inte enligt en plan utan när grejorna går sönder. Men slutligen bör hela centralen bytas ut.



Ni har en avgasare installerad.

Den behöver service och underhåll precis som andra komponenter i systemet.

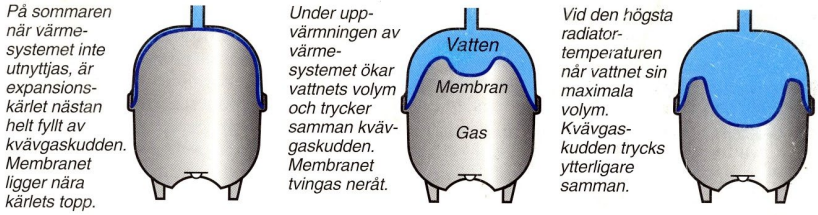


Vid besök så kunde vi konstanterna att er VVC inte inkluderade er vindsvåning. Detta är något som ni bör kontrollera.

All utrustning kräver service och kontroll vid jämna mellanrum.

Expansionskärlets har en viktig uppgift, dvs att hålla rätt nivå på vattnet i värmesystemet. Låt någon sakkunnig kolla förtrycket i kärlet, Det finns krav på kontroll av tryckkärl.






I kärlet finns en viss mängd luft med ett visst bestämt tryck.

## 11 Vatten och Avlopp

Ni har ett äldre hus med ledningar som ni delvis låtit relina. Men tillsyn av dagvattenbrunnar och ev. spolning av avloppsrör kan vara en bra åtgärd, men det anses mer som löpande underhåll. Viktigt att ni är försiktiga med spolning av avloppsledningar en bättre idé är att låta genomföra en tillsyn med filmning av avlopp.

Det finns metoder för att förlänga livslängden på vattenledningar. Man kan tex installera olika system som gör att korrasion i rören minskas. Genom att hålla ner hastigheter på vattnet så spar man också på rören.

Vi har således med ett byte av tappvatten-ledningar med relining av avloppsledning-arna, eller ett byte.

Att riktiga avloppsledningar kan hålla 70 år är inget anmärkningsvärt.

När ni ska byta avloppsledningar är inte en enkel fråga att besvara. När den tiden kommer så vår man titta över vilken lösning som är bäst då.

Här till höger ser vi hur det kan se ut om man låter utföra ett stambyte och renovering av badrum. Stammarna går i toalettstolsryggen.





## 12 Värme

Värmeförbrukningen är alltid något man kan försöka minska för att på så sätt frigöra pengar till annat underhåll, Att arbeta aktivt med uppföljning av värmesystemet betalar sig alltid på sikt.

Värmesystemet har ventiler för att kunna balansera värmesystemet. Dessa slits ut med tiden.

Vattnet kommer att följa minsta motståndets väg och det är kanske inte den rätta vägen.

Risken är att de som bor högst upp får minst värme och att de som bor närmast värme-centralen får mest värme.

Därför bör systemet ses över med jämna mellanrum.

På värmeelementen sitter termostater som även de har en begränsad livslängd och behöver bytas ut i framtiden.

Man kan med fördel passa på att rengöra värmesystemet vid montering av nya ventiler

Det finns olika metoder för att förlänga systemets livslängd.





En avgasare förebygger och förhindrar problem genom att ta bort syre och andra aggressiva gaser. Syre gör att järn, ledningar och värmeelement, rostar sönder.

Ni har valt att installera avgasare i systemet för att minska korrasion i rören.




När det gäller värmeledningar så är det egentligen ingen som vet hur gamla dessa ledningar kan bli. Man byter givetvis inte delarna enligt plan utan när de går sönder.

## 13 El

Alla era installationer är genomgångna i källaren som vi förstått. Då huset uppförts 1956. Så kan ett byte av elledningar till lägenheterna vara aktuell inom en överskådlig framtid. Låt en el konsult se över era ledningar.



Det är dock viktigt att ni följer upp och tittar i era stadgar vad det gäller gränsdragningen vem är ansvarig för vad i lägenheterna?



Bredband och TV installationer ligger i detta avsnitt.

Ni har fiber i ert hus.

Det kan alltid vara bra att titta över era avtal.

## 14 Ventilation

Ert hus har FTX aggregat installerade till era nya lägenheter. De är placerade i lägenheterna. Aggregaten är behov av kontroll och service som ni valt att låta ett serviceföretag sköta.. Det framgår tydligt vilken typ av service och löpande underhåll som skall utföras.

Ventilationen ska kontrolleras regelbundet och i ert fall ska kontrollen ske vart 3:e år respektive vart 5e år. I regel säger man bara att OVK ska utföras.






OVK = Obligatorisk Ventilationskontroll.

Det är viktigt att ventilationssystemet fungerar väl. OVK är ett lagstadgat

myndighetskrav. Den skall utföras certifierad personal.

Vi har lagt service och rengöring samt OVK i planen, Man kan givetvis se detta som löpande underhåll om man så önskar.



Ni har precis låtit genomföra en OVK där det framkommit att ni behöver öppna upp tilluftsdon från utsidan då ni har för dålig tillströmning.

FTX aggregaten kommer behöva bytas ut någon gång i framtiden, Vi har lagt in 20 år i planen, men ni kanske väljer att byta ut efterhand som de går sönder. Ni avgör själva hur ni väljer att hantera dem.

## 15 Krav

Det finns en hel del Myndighetskrav som ni behöver känna till som fastighetsägare. Vi har samlat dem i detta avsnittet av planen.

- Systematiskt Brandskyddsarbete bör alla fastighetsägare ha.
- Energideklarationen är lätt att planera in. Den ska förnyas vart 10:e år.
- Tryckkärl
- Ventilation
- Miljöbalken
- Hissar
- En underhållsplan kan kännas gammal efter ett antal år. Som sagt, ingenting varar för evigt.

Ja listan kan göras ganska lång. Det är viktigt att skilja på det som finns som krav och det som bör göras.




## Tillkommande/avgående

När det gäller alla kostnader så finns dessa i en bifogad handling i Excel som utgör själva underhållsplanen. Det betyder att Ni själv eller någon annan ska kunna hålla underhållsplanen aktuell och uppdaterad.

**Martin Åhrén**

Bilagor till rapport:

Underhållsplan i PDF:

Underhållsplan i Excell fil:

Brf Östra Kanal Underhållsplan 2026 A1-2U

Anbud

Orderbekräftelse.