



Underhållsplan

STYRINSTRUMENT FÖR PLANERAT UNDERHÅLL ÖVER TIDEN



Att se in i framtiden är en god investering

Fastigheten är bostadsrättsföreningens största tillgång. Att underhålla och utveckla fastigheten är en ansvarsfull och komplex uppgift för föreningens styrelse. Värdeutvecklingen för enskilda bostadsrätter har på många håll varit mycket kraftig, vilket stärker intresset hos bostadsrättshavare att föreningens fastighet underhålls och utvecklas väl - både i

det dagliga och det långsiktiga perspektivet. En underhållsplan är ett bra planeringsinstrument för långsiktigt underhåll och bedömning av framtida kostnader. Vi kan inte nog poängtera att underhållsplanen är en värdefull investering för varje bostadsrättsförening!

Underhållsplanen skapar trygghet över tiden

En underhållsplan anger framtida underhållsåtgärder i omfattning, kostnad och tid. Den är ett levande dokument som ska uppdateras och revideras efter behov. Underhållsplanen är dessutom ett viktigt underlag vid framtagandet av såväl den årsvisa budgeten som en långtidsbudget. Dess huvudsyfte är att säkerställa:

- fastighetens långsiktiga fortlevnad
- utförande av planerade åtgärder istället för kostsamma akutinsatser
- att medel till framtida underhållsåtgärder finns
- en minimering av fastighetens miljöpåverkan

Underhållsplanen visar:

- byggnadsdelarnas skick
- uppskattad kvarvarande livslängd för olika byggnadsdelar
- installationers driftfunktioner
- tidsintervall för underhåll
- kostnadsbedömning för åtgärd
- genomsnittligt avsättningsbehov

En underhållsplan skapar möjlighet till en jämnare avgiftsutveckling och är en förutsättning för att slippa stora ekonomiska överraskningar. Styrelsen bör löpande informera medlemmarna om planerade underhållsåtgärder så att medlem t ex inte kostar på exklusiv ombyggnad av badrum då föreningen har nära förestående stambyte inplanerat.

Ett levande dokument är förutsättning för värdeutveckling

En användbar underhållsplan ska vara grundligt och professionellt genomarbetad. Planen ska löpande uppdateras varje år. Till grund för detta ligger den årliga underhållsbesiktningen samt information om under året utförda åtgärder. Utifrån besiktningen görs justeringar av när åtgärderna

planeras i tiden. Om underhållsplanen inte löpande uppdateras så tappar den snabbt sitt värde och blir en "hyllvärmare". Revideringar av planen, som inte ska förväxlas med uppdateringar, utförs när byggnader tillkommer eller andra förändringar sker i fastighetsbeståndet.



Underlag till budgetplanering på kort och lång sikt

För koppling till årsbudgeten finns i underhållsplanen det s k underhållsprogrammet. Det omfattar de aktiviteter med beräknade kostnader som är planerade för efterföljande år. En underhållsplan bör sträcka sig över minst 20 år för att

säkerställa att även åtgärder som ligger långt fram i tiden omfattas och inkluderas i planerade avsättningar. För en långtidsbudget är underlaget från underhållsplanen en av de viktigaste delarna.

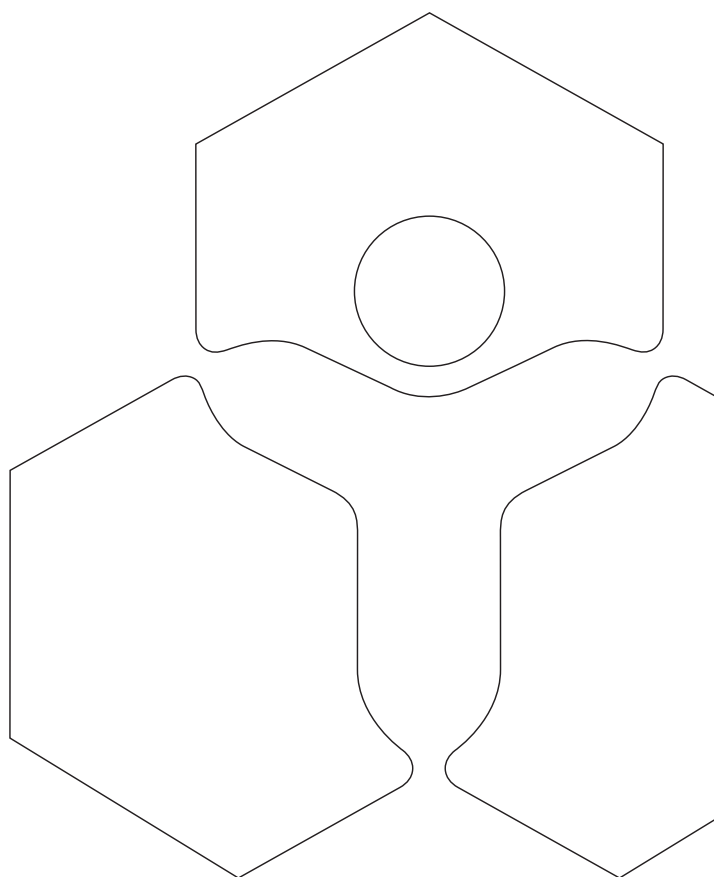
Höga kvalitetsmål i SBCs modell för Underhållsplan

Vi påminner om att fastigheten är bostadsrättsföreningens största tillgång. Med all rätt ska det därför ställas höga krav på föreningens underhållsplan. Det finns mycket att tjäna på att hålla fastigheten i gott skick, t ex:

- höjd boendetrivsel
- lägre boendekostnader
- högre marknadsvärde på lägenheterna
- högre pantvärde
- lägre driftkostnader
- lägre försäkringspremier
- fördelaktigare lån

SBC hanterar underhållsplaner i ett gemensamt system. Målsättningen är att underhållsplanen är kopplad till bostadsrättsföreningens egen kundportal hos SBC så att styrelsen på ett enkelt sätt kan hålla sig uppdaterad om aktuella och framtida åtgärder.

Vid teknisk förvaltning genom SBC tillhandahåller SBC tjänsten årlig underhållsbesiktning/statustillsyn. Styrelsen tillställs förslag på justerad underhållsplan i samband med budgetarbetet. Givetvis kan också särskilda besiktningar komma ifråga vid olika tillfällen, som också kan motivera justeringar – t ex radonmätning, PCB-inventering, energideklaration. Genom strukturerad hantering av underhållsplanen säkerställs tillgängligheten för framtida styrelse-representanter.



Välkommen till SBC - fullservicepartner för bostadsrättsföreningens alla behov

Vi har sagt det förut och gör det gärna igen: **Föreningar med god ekonomi har en sak gemensamt – en välfungerande teknisk förvaltning.** Vårt mål är att de föreningar som valt oss som teknisk förvaltare ska spara tid, pengar och humör genom våra tjänster, vår tillgänglighet och

service. Se särskild trycksak för SBCs hela verksamhetsområde *Teknisk förvaltning* samt foldrar för *Projektledning ombyggnad* och *Teknisk administrativ förvaltning* – den senare med beskrivning av paketlösningar för förvaltningstjänster.



SBC har arbetat inom bostadsrättsområdet sedan 1921. Idag sköter vi förvaltningen åt små och stora bostadsrättsföreningar över hela landet – med erfarna och kompetenta medarbetare inom ekonomi, teknik och juridik.

Lägg grunden till en förvaltning med önskat resultat!

Välkommen att kontakta närmaste SBC-kontor eller vår centrala Kundtjänst med öppettider måndag-fredag kl 07.00-21.00 på tel 0771-722 722.

Mycket information hittar du även på www.sbc.se



www.sbc.se

Stockholm tel vxl: 08-775 72 00 – **Göteborg** tel vxl: 031-745 46 00 – **Malmö** tel vxl: 040-622 67 70

Uppsala tel vxl: 018-65 64 70 – **Västerås** tel vxl: 021-38 25 00 – **Sundsvall** tel vxl: 060-600 80 00