

Du och din bostadsrättsförening



UNDERHÅLLSPLANERING

En bra planering av underhållet i en fastighet underlättar ägandet och förvaltandet. Genom att ta fram en underhållsplan underlättas arbetet med planeringen av underhållet. Fördelarna är flera. Risken för akuta oförutsedda utgifter minskar och den totala kostnaden för underhåll minskar eftersom en tidig underhållsinsats oftast är billigare än en senare. Underhållsplanen ger en snabb överblick över fastighetens status och underlättar vid överföring av information vid exempelvis ägarbyte eller byte av styrelsen i en bostadsrättsförening. Den hjälper även till att bevara fastighetens värde på lång sikt.

BEVARA FASTIGHETENS VÄRDE

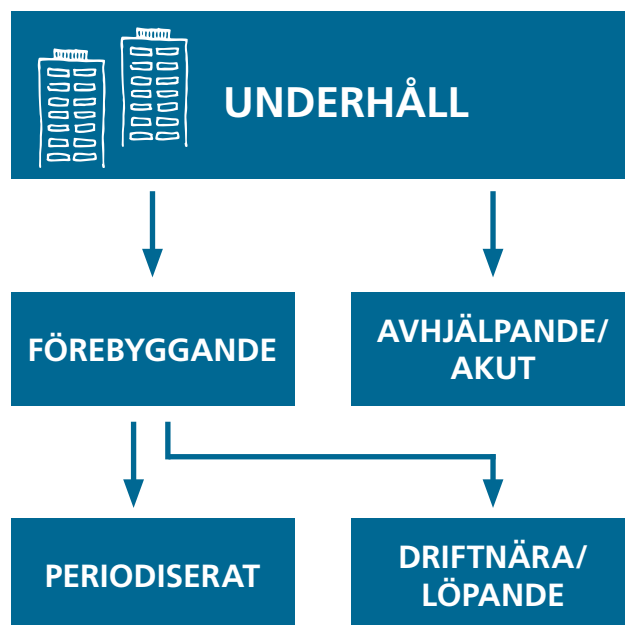
En byggnad ska underhållas så att de tekniska egenskaperna hos fastigheten i huvudsak bevaras under en ekonomiskt rimlig livslängd. Byggnadens yttre ska hållas i vårdat skick. Det är ägaren till en byggnad eller en tomt som ansvarar för drift och förvaltning.

Sköts inte underhållet så att regelverkets krav uppfylls, har byggnadsnämnden i den berörda kommunen möjlighet att ingripa.

Underhållsåtgärder kan placeras i två kategorier; avhjälpande underhåll (samlingsbegrepp för åtgärder för att reparera en trasig produkt) och förebyggande underhåll (åtgärder för att förebygga och undvika fel). Det förebyggande underhållet delas i sin tur upp i periodiserat underhåll och driftnära/löpande underhåll. Avhjälpande underhåll är att betrakta som akut underhåll som dessutom är svårt eller omöjligt att planera i tid.

Det är viktigt att skilja underhåll från drift. Med drift menas fastighetsnära service som syftar till att övervaka och styra fastigheten.

Underhåll ska i sin tur inte förväxlas med en investering som syftar till att öka fastighetens värde till skillnad från underhåll vars syfte är att bibehålla fastighetens värde.





En underhållsplan är ett dokument där man sammanställer de underhållsåtgärder som ska utföras i framtiden. Den innehåller både löpande och periodiskt underhåll. Underhållsåtgärder bör vara kostnadsuppskattade. I underhållsplanen finns även myndighetsbesiktningar som obligatorisk ventilationskontroll (OVK), elrevision, hissbesiktningar med mera och även dessa ska vara kostnadsuppskattade.

Nyttan med att ha en underhållsplan är att man får ett systematiskt sätt att planera nödvändiga underhållsåtgärder för att inte missa något som behöver utföras. Om förebyggande underhållsåtgärder inte genomförs ökar även risken för att installationer går sönder. Underhållsplanen används även för att fördela utgifter över tid. Med en bra framtagen underhållsplan utifrån en genomförd inventering får bostadsrättsföreningen eller fastighetsägaren tidigt kännedom om årliga avsättningskrav liksom om de kostnader som ligger långt fram i tiden.

En av alla fördelarna med en genomarbetad underhållsplan är en jämnare boendekostnad. Ett systematiskt underhållsarbete minskar också risken för oväntade åtgärder och reducerar totalkostnaderna för underhållet. En tidig underhållsinsats är oftast mycket billigare än en senare.

Underhållsplanen ger även en snabb överblick över fastighetens status och underlättar vid överföring av information vid exempelvis förvaltarbyte, ägarbyte eller byte av styrelse.

STEG FÖR STEG

Innan man kan göra en underhållsplan måste fastigheten inventeras för att undersöka status på byggnaden och vilka underhållsåtgärder som krävs. Därefter delas åtgärder förslagsvis upp i

- akuta åtgärder,
- åtgärder inom 5 år och
- åtgärder inom 10 år.

Underhållsåtgärder kostnadsberäknas och läggs därefter in i underhållsplanen i lämpliga intervall. Detta gäller även myndighetsbesiktningar som OVK, elrevision, hissbesiktningar med flera.

DRIFT- OCH SKÖTSELINSTRUKTIONER

Den som upprättar en underhållsplan upptäcker snart att drift- och skötselinstruktioner är värdefulla. I Boverkets byggregler (BBR 2:5) krävs att det ska finnas skriftliga instruktioner för drift och provning av installationer innan en byggnad får tas i bruk. Det ska också finnas beskrivet hur och när skötsel och underhåll av installationer och utrustning ska ske. Dokumentationen ska vara avpassad till byggnadens användning och till installationernas omfattning, storlek samt skötselbehov. Även den brandskyddsdocumentation som ska upprättas (BBR 5:12) bör finnas med i dokumentationen, liksom anvisningar för funktionskontroll av ventilationssystem.

En driftinstruktion beskriver komponentens funktion och placering. I denna ingår situationsplaner, orienteringsplaner, fabrikantbroschyrer, totalflödesscheman och driftkort.

En underhållsinstruktion beskriver hur byggnadskomponenter ska underhållas. I denna ingår vilka komponenter som ska underhållas och när i tiden detta ska göras.

Dessutom ingår reservdelsförteckningar, arbets- och utförandebeskrivningar, tidplan för myndighets- och säkerhetsbesiktningar, komponentförteckningar och felsökningsscheman.

För att uppfylla kravet i plan- och bygglagen om att byggnadens ursprungliga funktioner i huvudsak ska bevaras, ska en plan för periodiskt underhåll finnas när byggnaden tas i drift. Planen bör omfatta minst trettio år (BBR 2:51).

FÖRBÄTTRINGSKRAV

I ett fåtal fall ställer bygglagstiftningen retroaktiva krav på förbättringar av befintliga byggnader och redan anlagd miljö. Sådana krav finns till exempel för att undanröja enkelt avhjälpna hinder i publik miljö och för säkerhet i hissar.