

UNDERHÅLLSPLAN

Brf Äleklinta gård Öland

Tving projektnr: 24038



Malmö **2024-08-31, rev 240930+241029**

Upprättad av: Fredric Ståhl

Tving byggkonsult AB

Mellanhedsgatan 56
217 73 Malmö

Allmänt

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv), i underhållsplanen ingår ej det löpande underhållet (t.ex. reparation lås, byte lampor etc). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Sekundära syften är:

- Minska andelen akut underhåll
- Redskap för att jämna ut kostnader
- Underlättar överföringen av förvaltningsansvaret.
- Faktaunderlag för årligt avsättningsbehov för underhåll
- Underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad
- Ger tidsintervall för underhåll och enkelt att följa upp och omprioritera åtgärder

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer. I underhållsplanen har hyreslokalers eller lägenheters inre underhållsbehov inte undersökts och fastställts, om inte speciellt avtalats om det.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 50 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidpunkt angiven. Kostnadsbedömningarna är gjorda efter okulär besiktning och djupare undersökningar och analyser kan behövas för att fastställa åtgärdsförslag och kostnad. Kostnader understigande 5 000 kr är inte medräknade i underhållsplanen.

Underhållsplanen är inte att betrakta som en skadabalksbesiktning.

Hur ska planen användas?

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder om vinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Gör inte för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall. När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en statusbesiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

Vad innehåller underhållsplanen?

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll).
- Sammanfattning av kostnader per huvudkomponent och 50 år (byggdelar och installationer) med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.
- Detaljerad sammanställning per byggnadsdel, med åtgärd, åtgärdsår, föregående åtgärdsår angivet med mängdberäkning och kostnad.
- Ekonomiska nyckeltal angivna för perioden 50 år.
- Noteringar och upplysningar om huvudkomponenter i fastigheten. Denna del kan ses som en ögonblicksbild av fastighetens tekniska status och innehåller även allmän information som kan vara nyttigt att ta del av som läsare av underhållsplanen.

Kostnader är grovt bedömda, inklusive moms och i dagens prisläge. Vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar, t.ex. byte av huvudledningar utförs i samband med stambyte (vatten och avlopp). I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. Löpande underhåll
2. Kostnader för förbrukningsmedia, till exempel fjärrvärme, vatten, el
3. Kostnader för akuta åtgärder.
4. Investeringar som nybyggnation eller förbättringar

Information om underhållsplanen

Upprättad av:

Datum: 2024-08-31

Besiktning: 2024-07-04

Revidering: 2024-10-29 (golv trapphus)

1. Fastighetsfakta

1.1 Fastighetsuppgifter

Adress: Äleklintagatan 34. 387 96 Köpingsvik

Fastighetsbeteckning: Äleklinta 3:11

Byggår: Okänt

Antal lgh: 15

Antal lokaler: -

Yta (BOA+LOA): 675 kvm

Det större bostadshuset benämns i rapporten som Ladan och det mindre som Lilla huset

Det pågår underhållsarbete på fastigheten, dessa är i kalkylen skrivna som att arbetet är utfört. Inför upplåtelse av lägenheter behöver underhållsplanen uppdateras.

1.2 Byggnadstekniska uppgifter

Antal trapphus: Inga trapphus i traditionell bemärkelse men en inre passage i "Ladan"

Källare: Nej

Vind: Kallvind i Ladan

Fasader: Träpanel och betong/puts

Balkonger: Ja av tryckt virke

Yttertak: Eternit på lilla huset och plåt på Ladan

Fönster: Träfönster

Hiss: Nej

Portar/Dörrar: Ytterdörrar av trä

Sophantering: Rullbara kärl

Värmeförsörjning: Varmvattenberedare

Ventilation: Självdrag och frånluft blandat, se OVK

Avloppsledning: Trekammarbrunn som är kopplad till infiltrationsbädd

Vattenledningar: Koppar

Värmeledningar/Radiatorer: Elradiatorer

El: Pågår/skall utföras

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: Utförd 20230530

Energideklaration: Okänt

SBA – Systematisk Brandskydds Arbete: Genomförs årligen

1.3 Tidigare underhåll

År	Åtgärd
2024	Ytskiktsrenovering av lägenheter, byte el, målning tak, byte fasadpanel och målning, byte av vissa fönster och målning av resten - Pågår/skall utföras

1.4 Underlag för rapporten

- OVK 2023
- Föreningens stadgar
- Kalkyl brf äleklinta gård
- Registreringsbevis brf

2. Besiktningens utlåtande

2.1 Tomt, utemiljö och gård



Vy över gården



Kopplat stuprör på markledning

Noteringar vid besiktning

Det mesta av utemiljön runt byggnaderna utgörs av gräsmatta och sköts av den dagliga driften. På innergården finns en gång av singel som leder ner till vägen.

Sophantering i form av rullbara sopkärl.

På den södra sidan av det lilla huset växer en större fläderbuske mot fasaden.

Ett par stuprör är kopplade på markrör.

Eventuella åtgärder och skötsel

- Fläderbuske bör klippas ner årligen så att bakomliggande puts inte skadas/påverkas
- De markrör som ansluter till stuprör bör spolas återkommande för att förhindra stopp

2.2 Fönster, dörrar och portar



Ytterdörr av trä

Noteringar vid besiktning

Fönster av trä som delvis byttes och delvis målades 2024. Även murket virke ersattes. Samtliga utom 2 fönster på Ladan in mot gården på plan 2 skall bytas 2024.

Ett par av fönstren är delningsbara och har en mellansida som skall målas. Enligt föreningens stadgar ansvarar medlemmar för fönster och balkongdörrars glas, beslag och all målning förutom utvändigt.

Dörrar av trä till lägenheter som målades 2024, i övrigt utan anmärkning.

Eventuella åtgärder och skötsel

- Träfönster bör målas vart 10-15 år beroende på väderstreck och skötsel. T ex bör de torkas av årligen och justeras/smörjas och tätningsslister kontrolleras.
- Dörrar målas med ungefär samma intervall som fönster. Längre fram i planen läggs ett byte av ytterdörrar in.

2.3 Fasad och balkonger



Balkong och uteplats av tryckt virke

Noteringar vid besiktning

Fasad bestående dels av träpanel och dels av puts/betong. Den bakre delen av ladans fasad är belagd med plåt.

Dåligt virke på fasaden skall bytas ut 2024, fasaden målas även i sin helhet under 2024.

Puts och betongfasad, som delar byggnaderna i plan 1 och 2, är utan anmärkning.

Balkonger, trappor till balkonger och uteplatser av tryckimpregnering virke som skall rengöras och underhållas 2024. Under 2024 kommer balkongräcken åtgärdas för att motverka klättringsbarhet. Överliggare som är dåliga byts 2024/2025.

Eventuella åtgärder och skötsel

- Fasad, balkonger och uteplatser är nyrenoverade och läggs in för underhåll längre fram i planen

2.4 Tak och vind



Takvy



Vinden på ladan

Noteringar vid besiktning

Ladan har plåttak spikat direkt på takstolarna, se bild ovan. Det finns även integrerade ljusinsläpp i vindens tak. Taket skall tvättas, tätas och målas 2024.

Det lilla huset har eternittak som skall tvättas och målas 2024. Det är okänt hur statusen är på underlagspappen under eternittaket.

Vinden finns i ladan och har ett isolerat bjälklag ner mot plan 2. Åtkomst via stege från trapphuspassage. Det finns en del skräp och bråte på vinden samt mindre öppningar på gavlar. Lösa spångar för att kunna röra sig på vinden.

Eventuella åtgärder och skötsel

- Längre fram i planen läggs ett byte av taken in.
- Vinden bör städas av och spångarna fästas in.

2.5 Trapphus och tvättstuga



Passage i ladan

Noteringar vid besiktning

Inga trapphus i traditionell mening men en gemensam passage mellan entrétrapporna i ladan. Målade vävade väggar och plastmatta som underhålls i närtid.

Armaturer i passage men närvarostyrning.

Tvättstuga i bottenplan i ladan som skall renoveras 2024/2025. Nya tvättmaskiner och torktumlare från 2024 samt installationer.

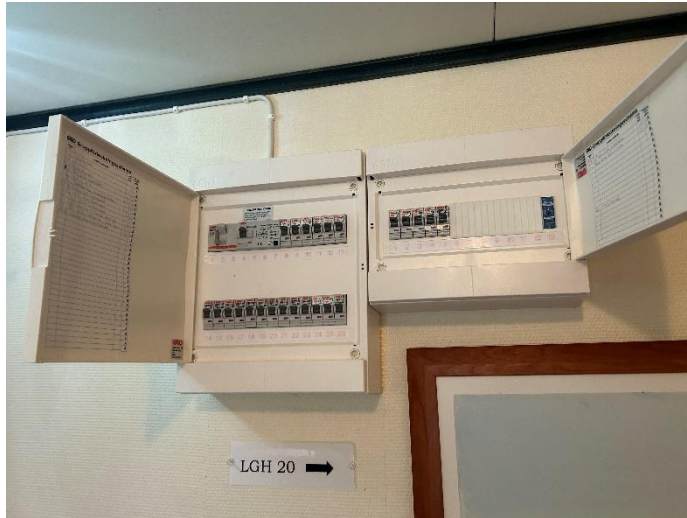
Eventuella åtgärder och skötsel

- Trapphuspassagen målas med ca 20 års intervall
- Tvättstugan är ny och läggs in för renovering längre fram i planen. Det är lämpligt att sätta silar/löksäckar på avloppet från tvättmaskinerna för att undvika stopp i avloppet.

2.6 Värme, El och ventilation



Varmvattenberedare till lilla huset



El-undercentral i ladan

Noteringar vid besiktning

Uppvärmning i form av el-radiatorer, bostadsrättsinnehavaren ansvarar för underhållet av dessa enligt föreningens stadgar.

Ventilation i form av självdrag och frånluft beroende på lägenhet, se specifikation i OVK-protokoll som är godkänd fram till 2029.

Frånluftskanal på vind där kondensisolering har släppt på flertalet ställen.

Inkommande elservis skall separeras från intilliggande fastighet under 2024. Samtliga lägenheter och undercentraler har automatsäkringar och jordfelsbrytare. Ej jordade uttag skall åtgärdas 2024.

Eventuella åtgärder och skötsel

- OVK skall ske vart 6e år för detta ventilationssystem. I samband med OVK rekommenderas även att rensa kanalerna.
- Frånluftsfläktar byts med 20 årsintervall.
- Åtgärda skadad isolering på frånluftskanal på vind.
- Byte av el-centraler under 2025

2.7 Spill- och tappvattenstammar



Trekammerbrunn på innergården



Tappvattenrör upp till våning 2. Brandtätade?

Noteringar vid besiktning

Spillvatten hanteras via plaströr från lägenheter och huskroppar ut till trekammerbrunn på parkeringen. Härifrån pumpas spillvattnet ner till en infiltrationsbädd som föreningen delar med närliggande fastighetsägare.

Tappvatten produceras i varmvattenberedare placerade dels i lilla huset (1 st) och dels i ladan (3 st). 3 av dessa är av nyare slag medan den i lilla huset är ca 10 år gammal.

Eventuella åtgärder och skötsel

- Spillvattenledningar bör spolas ca vart 10e år för att undvika stopp. Dessa läggs in i planen samtidigt som spolning av markrör från stuprör.
- Spillvattenrör är fullt fungerande idag, som underhållsåtgärd läggs relining (nytt rör-i-rör med plast) in ca 20 år fram i tiden.
- I planen läggs även med en kostnad för underhåll av den gemensamma spillvattenhanteringen.
- Tappvattenledningar läggs in för byte längre fram i planen.
- Varmvattenberedare har en livslängd på ca 15-20 år och läggs därför in i planen.

2.8 Lägenheter



Badrum med plastmatta

Noteringar vid besiktning

Lägenheter har renoverats löpande från ca 2010 avseende badrum

Badrumsinventering (nämnda årtal nedan är en uppskattning från föregående ägare)

Lägenhet 1: Nya plastmatta golv och vägg. Gör vi 2024/2025

Lägenhet 19: Plastmatta golv. Kakel duschhörna, våtrumsväv övrigt. Gjort efter 2010. Nymålat 2024

Lägenhet 20: Plastmatta golv. Kakel duschhörna, våtrumsväv övrigt Gjort efter 2010. Nymålat 2024

Lägenhet 21: Plastmatta golv. Kakel duschhörna, våtrumsväv övrigt Gjort efter 2010. Nymålat 2024

Lägenhet 22: Plastmatta golv och väggar. Gör vi 2024/2025

Lägenhet 23: Plastmatta golv och vägg. Gjort 2018 och framåt

Lägenhet 24: Plastmatta och våtrumsväv med våtrumsfärg Gjort efter 2010 men nymålat 2024

Lägenhet 25: Ny plastmatta vägg och golv. Gör vi 2024/2025

Lägenhet 26: Plastmatta och våtrumsväv med våtrumsfärg. men nymålat 2024

Lägenhet 27: Plastmatta golv och vägg. Gjort 2018 och framåt

Lägenhet 28: Plastmatta golv och vägg. Gjort 2018 och framåt

Lägenhet 29: Plastmatta golv och vägg. Gjort 2018 och framåt

Lägenhet 31: Plastmatta golv. Kakel duschhörna, våtrumsväv övrigt. Gjort efter 2010. Nymålat 2024

Lägenhet 32: Plastmatta golv. Kakel duschhörna, våtrumsväv övrigt. Gjort efter 2010. Nymålat 2024

Lägenhet 33: Nya plastmatta golv och väggar. Gör vi 2024/2025

Köksstommar är befintliga men ny spis/ugn och fläkt under 2024/2025

Eventuella åtgärder och skötsel

- Framtida skötsel av lägenheter åligger lägenhetsinnehavaren

2.9 Övrigt



Illustrationsbild - Brandsläckare

Noteringar vid besiktning

SBA - Systematiskt Brandskyddsarbete - där brandronders genomförs och dokumenteras utförs i fastigheten

Eventuella åtgärder och skötsel

SBA är ett lagkrav (Lagen om skydd mot olyckor) för alla fastighetsägare i Sverige.

Brf Äleklinta gård, Öland															
Underhållsplan år 2024 - 2073															
									Tving Byggkonsult						
									År	År	År	År	År	År	År
Tomt, utemiljö och gård	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	24-28	29-33	34-38	39-43	44-53	54-63	64-73
Markrör från stuprör	Spolning	-	10	2028	1	omg	10 000	10 000	10 000	-	10 000	-	10 000	10 000	10 000
Fönster, dörrar och portar	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	24-28	29-33	34-38	39-43	44-53	54-63	64-73
Fönster och fönsterdörrar balkonger	Målning, justering	2024	12	2036	52	st	2 000	104 000	-	-	104 000	-	104 000	-	-
Fönster och fönsterdörrar balkonger	Byte	-	40	2056	52	st	10 000	520 000	-	-	-	-	-	520 000	-
Lägenhetsdörrar	Målning, justering	2024	15	2039	15	st	2 500	37 500	-	-	37 500	-	37 500	-	-
Lägenhetsdörrar	Byte	-	40	2056	15	st	12 000	180 000	-	-	-	-	-	180 000	-
Träport	Målning, justering	2024	15	2039	1	st	8 000	8 000	-	-	8 000	-	8 000	-	8 000
Fasad och balkonger	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	24-28	29-33	34-38	39-43	44-53	54-63	64-73
Träpanel	Målning och byte delvis murket	2024	20	2044	375	kvm	800	300 000	-	-	-	-	300 000	-	300 000
Puts/betongfasad	Målning och putslagning	2024	30	2054	323	kvm	500	161 500	-	-	-	-	-	161 500	-
Balkonger med trappor	Underhåll, ytbehandling	2024	15	2039	4	st	15 000	60 000	-	-	-	60 000	-	60 000	60 000
Balkonger med trappor	Byte	-	30	2054	3	st	80 000	240 000	-	-	-	-	-	240 000	-
Uteplatser	Underhåll och byte visst murket virke	2024	15	2039	9	st	10 000	90 000	-	-	-	90 000	-	90 000	90 000
Trapphus och tvättstuga	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	24-28	29-33	34-38	39-43	44-53	54-63	64-73
Trapphus/passage	Målning vägg och underhåll/byte av golv	-	20	2034	1	st	20 000	20 000	-	-	20 000	-	-	20 000	-
Ytskikt tvättstuga	Renovering	2024	25	2049	1	st	40 000	40 000	-	-	-	-	40 000	-	-
Tvättmaskin och torktumlare	Byte	2024	15	2039	4	st	8 000	32 000	-	-	-	32 000	-	32 000	32 000
Tak och vind	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	24-28	29-33	34-38	39-43	44-53	54-63	64-73
Taket på det mindre huset	Byte, sanering eternit och ny underlagspapp	-	50	2039	200	kvm	1 500	300 000	-	-	-	300 000	-	-	-

Taket på ladan	Byte av tak	-	50	2039	560	kvm	1 300	728 000	-	-	-	728 000	-	-	-
El, värme och ventilation	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	24-28	29-33	34-38	39-43	44-53	54-63	64-73
OVK	Besiktning och åtgärder	2023	6	2029	1	st	8 000	8 000	-	8 000	8 000	8 000	16 000	8 000	16 000
Frånluftsfläktar	Byte	-	20	2044	4	st	10 000	40 000	-	-	-	-	40 000	-	40 000
El	Byte centraler	2024	40	2064	15	lgh	15 000	225 000	-	-	-	-	-	-	225 000
Tapp- och spillvatten	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	24-28	29-33	34-38	39-43	44-53	54-63	64-73
Spillvattenledningar	Spolning och filmning		10	2028	1	st	15 000	15 000	15 000	-	15 000	-	15 000	15 000	15 000
Spillvattenledningar	Relining av spillvattenstammar		50	2046	1	omg	200 000	200 000	-	-	-	-	200 000	-	-
Varmvattenberedare ladan	Byte	-	18	2032	3	st	25 000	75 000	-	75 000	-	-	75 000	-	75 000
Varmvattenberedare lilla huset	Byte	2014	18	2032	1	st	25 000	25 000	-	25 000	-	-	25 000	-	25 000
Trekammarbrunn och infiltrationsbädd	Underhåll, byte pump och rensning rör		40	2030	1	st	100 000	100 000	-	100 000	-	-	-	-	100 000
Tappvattenledningar	Byte av kopparledningar fram till lgh inkl ventiler		50	2046	15	lgh	25 000	375 000	-	-	-	-	375 000	-	-
Brf Äleklinta gård, Öland Underhållsplan år 2024 - 2073									Ekonomisk sammanställning 50 år						
									24-28	29-33	34-38	39-43	44-53	54-63	64-73
									25 000	208 000	202 500	1 218 000	1 245 500	1 336 500	996 000
									Totalsumma 50 - årsplan			5 231 500 kr			
									Per år snitt			104 630 kr			
BOA	675	m2													
LOA	0	m2													
Summa	675								Per kvm/år			155 kr			