

Underhållsplan BRF Gruvgården 1



Fastställd 2019-09-09

INLEDANDE BESKRIVNING

- 5 trähus med 2 vångsplan.
- Total yta 1 400 m² fördelade på 20 lägenheter
- Byggår 2012
- Uppvärmning: Fjärrvärme
- Ventilation FTX



BYGGNADSDDELARNAS OCH INSTALLATIONERNAS BEDÖMDA UNDERHÅLLSBEHOV

1. Mark

Marken består av ytor runt husen, i huvudsak naturmark med branta lutningar. Nivåskillnader kräver ett antal utvändiga trappor. För närvarande finns 3 trätrappor på total 50 m.

Behov att underhålla dessa trappor med 15 års intervall, med en kostnad på 35–50 kkr. Dessutom bedöms att det är behov av en större ombyggnation efter 25–30 år, kostnad 200 kkr.

2. Fasader

Målade träfasader med stående lockpanel. Ommålning av fasad vart 15–20 år med en uppskattad kostnad på 700 kkr.

3. Tak

Taktäckning är takpapp med beräknad livslängd på 30 år. Taket bör inspekteras vart 5:e år. När underhåll beräknas för tak så baseras det på mindre åtgärder såsom byte av avluftningar eller mindre taktätningar under takets livslängd. Efter livslängden bedöms en hel omläggning av taket behövas. Taket bör läggas om i sin helhet med ett intervall på cirka 25-30 år. Bedömd kostnad vid omläggning 650 kr/kvm, motsvarar ca 550 kkr.

Underhållsplan

BRF Gruvgården 1



Fastställd 2019-09-09

4. Balkonger och altaner

Det finns 10 identiska balkonger. Balkongernas och altanernas bärlinor samt trädäck är tryckimpregnerad furu med en livslängd om cirka 40–50 år. Stödreglar samt betongplintarnas skick och läge behöver kontrolleras vart 5 år. I planen finns behov att lägga om trädäck vart 20 år då även trädäck på markplan läggs om. Bedömd kostnad ca 350 kkr.

5. Fönster & dörrar

Fönster med 3-glas rutor. Utsidan är klädd med pulverlackad metall. Lackningen har en mycket lång livslängd och man bör utnyttja denna så långt det är möjligt, då en vanlig målning inte kommer att hålla lika länge. Fönster med pulverlackad aluminiumprofil har en lång livslängd. Vi bedömer att ringa underhåll krävs till 2050. Även dörrarna beräknas i princip klara sig utan underhåll. En post på 100 kkr läggs in efter ca 30 år.

6. Yttertrapphus

Yttertrappor till resp. lägenheter på övervåningarna. Behöver åtgärdas i form av ytskikt samt specifika lagningar av bärlina samt betongplintar vart 20 år. Bedömd kostnad 160 kkr.

7. El installationer

Elektriska stammar & serviser. Inget underhåll finns upptaget för servisledning, serviscentraler och huvudledningar. För elektriska installationer såsom, tidur, kontaktorer och belysningsstyrning finns det en underhållsdel vart 15 år på totalt 60 kkr. Belysningsarmaturer har en teknisk livslängd om cirka 30 år. Nya armaturer 100 kkr.

8. Fiber

Underhållsbehovet av datanätverk samt tv-nätverk existerar knappt då större delen av potentiella underhållsposter faller på tjänsteleverantören.

9. Värmesystem

Fjärrvärmecentraler är driftsäkra och har lång livslängd. Fjärrvärmeväxlare livslängd ca 30–35 år. Utbyte av de 5 värmeväxlarna beräknas kosta ca 150 kkr. Delar som elektronik, pumpar, ventiler har en livslängd som är omkring 25 år. Beräknas till 80 kkr.

Distributionssystemet består av vattenburen golvvärme. Förväntas ha mycket lång livslängd, mellan 35–50 år.

Underhållsplan

BRF Gruvgården 1



Fastställd 2019-09-09

10. Ventilation

Fastigheterna ventileras med FTX ventilationsystem. Luften cirkuleras i huset genom FTX aggregat som är integrerad i köksfläkt i resp. lägenhet. Förutom löpande underhåll och OVK besiktningar.

Generellt gäller att Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är ett myndighetskrav som ska utföras på fastigheter med olika intervall beroende på vilket ventilationssystem de använder sig av. FTX ventilerade fastigheter ska utföra en OVK vart 3:e år. FTX aggregaten förväntas bytas ut efter 30 år, kostnad 500 kkr. Däremellan bedöms att det uppkommer behov av åtgärder på ventilationssystemen. Kostnaden per 5 årsperiod bedöms till ca 70–90 kkr.

11. VVS

I underhållsplanen finns planerat en stamspolning av samtliga avlopp och rör i fastigheterna, samt spolning av yttre avloppsstråk mot (gator). Allmänt stammar Generellt gäller att avlopp och vattenstammar har en livslängd om cirka 40-60 år.

Det förutsätter att kontinuerliga underhållsspolningar utförs.

Observera att tätskikt och installationer i våtrummen har en kortare livslängd än rören. Spolning av avlopp och dagvatten bör utföras på ett intervall om 10 år och utförs för att rengöra systemet och för att förhindra stopp i systemet som inte är tillgängliga att rensas för hand. Vid en spolning rensas samtliga vattenlås i lägenheterna och vatten högtrycksspolas direkt på stammen från de brunnar som finns i lägenheterna.

12. Övrigt

Gemensamma utrymmen är de 5 teknikskåp/rum där försörjning av el, värme och fiber kommer in i respektive fastighet. Inga uh behov bedöms i dessa utrymmen förutom installationer enligt ovan.

Underhållsplan BRF Gruvgården 1



Fastställd 2019-09-09

Ekonomisk plan underhållsarbete

Underhållsplan Gruvgården							
(KSEK)	Period						Totalt
	2020-2024	2025-2029	2030-2034	2035-2039	2040-2044	2045-2049	
Tak		100		550			650
Fasad		700			700		1,400
Fönster & dörrar					100		100
Ventilation	90	70	90	500	70	90	910
Värme			80		150		230
El		60		60	100	60	280
Balkonger/altaner			350			350	700
Mark & trappor	50		200		35	200	485
Utvändiga trappor		160				160	320
VVS		35		35		35	105
Belysning		60		200		60	320
Totalt	140	1,185	720	1,345	1,155	955	5,500