

ÄGGSKEDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

UNDERHÅLLSPLAN ÅR 2021 - 2051



VERSIONER

VERSION	DATUM	STATUS	UTFÖRARE
02	2021-03-31	Utfärdad	Styrelsen Äggskedens Samfällighet
01	2018-07-10	Utfärdad	Sveriges Fastighetskonsult AB

REVISIONSLOG

DATUM	SEKTION	ÄNDRINGAR
ÅR-MM-DD		



Innehållet i följande underhållsplan, Kapitel 1 till 4, är framtaget av Sveriges Fastighetskonsult AB på uppdrag av Äggskedens Samfällighetsförening. Detta dokument är inte originalet erhållet från Sveriges Fastighetskonsult AB. Innehållet, Kapitel 5 till 7 har reviderats och anpassats efter föreningens nuvarande behov och ekonomiska status.

En årlig revision av underhållsplanen kommer att upprättas och innehållet kommer att planeras efter föreningens behov och förutsätta det mest fördelaktiga ekonomiska scenariot.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1 	INTRODUKTION	7
1.1	INFORMATION OM UPPDRAGET	7
1.2	VAD ÄR EN UNDERHÅLLSPLAN?	7
1.2.1	UNDERHÅLLSPLANENS SYFTE	7
1.2.2	VILKA HAR NYTTA AV UNDERHÅLLSPLANEN	8
2 	UTFÖRANDE AV UPPDRAGET	9
2.1	TILLVÄGAGÅNGSSÄTT	9
2.2	NYCKELTAL & GENOMFÖRANDE.....	9
2.2.1	UPPDATERING AV UNDERHÅLLSPLANEN.....	10
3 	VÅRA FASTIGHETER	11
3.1	FASTIGHETSBEKRIVNING	11
3.1.1	MOTTAGNA HANDLINGAR & MUNTliga UPPLYSNINGAR.....	13
4 	BESIKTNINGSRAPPORT	14
4.1	ALLMÄNT	14
4.2	TOMTMARKSANLÄGGNING	14
4.3	VA-, VVS-, EL- INSTALLATIONER.....	14
4.3.1	EL- FRAMLEDNING/EL- STIGARE	14
4.4	UPPVÄRMNING, VÄRMESYSTEM.....	15
4.5	TAPPVATTENFRAMLEDNING	15
4.6	SPILLVATTENAVLEDNING, AVLOPPSSYSTEM.....	15
4.7	DAGVATTENAVLEDNING, DRÄNERINGSLEDNINGAR M.FL.	15
4.8	TVÄTTSTUGA, STYRELSELOKAL M.FL.	16
5 	KOSTNADSÖVERSIKT	19
5.1	GRÖNOMRÅDEN - TRÄD, BUSKAR, HÄCKAR OCH RABATTER.....	19
5.2	YTOR AV STEN, TEGEL, BETONGPLATTOR OCH ASFALT	20
5.3	FAST UTRUSTNING PÅ TOMTMARK	21
5.4	BYGGNAD UTVÄNDIGT - YTERTAK, SKÄRMTAK	22
5.5	BYGGNAD UTVÄNDIGT - FASADDELAR & DETALJER	24
5.6	BYGGNAD UTVÄNDIGT - FÖNSTER & FÖNSTERDÖRRAR.....	25
5.7	BYGGNAD UTVÄNDIGT - ENTRÉER, DÖRRAR & PORTAR.....	26
5.8	BYGGNAD INVÄNDIGT – DRIFTUTTRYMEN (UNDERCENTRAL).....	28
5.9	BYGGNAD INVÄNDIGT – TVÄTTSTUGAN	28
5.10	BYGGNAD INVÄNDIGT – GARAGE	30
5.11	BYGGNAD INVÄNDIGT – STYRELSELOKAL	31
5.12	VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIUMSYSTEM	32
5.12.1	VA-, FJÄRRKYLNET, VATTEN & AVLOPP	33
5.13	VÄRMESYSTEM.....	35
5.14	ELSYSTEM	36
5.15	TRANSPORTSYSTEM - ANLÄGGNINGAR FÖR AVFALLSHANTERING	37
5.16	TVÄTTSTUGEINSTALLATIONER	38
5.17	SUMMERING AV POSTER OCH BUDGETERING.....	41



5.17.1	INTERN BENÄMNING	41
6	GEMENSAMHETS DAGAR	46
7	FINANSIERING	47

TABELLFÖRTECKNING

Tabell 1	Uppgifter om fastighet.	11
Tabell 2	Konstruktionstekniska uppgifter.	11
Tabell 3	Historik & Tidigare åtgärder.	12
Tabell 4	Myndighetsbesiktning & kontroll.	13
Tabell 5	Potentiellt saneringsbehov.	13
Tabell 6	Grönområden.	19
Tabell 7	Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt.	20
Tabell 8	Fast utrustning på tomtmark.	21
Tabell 9	Byggnad utvändigt - yttertak, skärmtak.	22
Tabell 10	Byggnad utvändigt - fasaddelar & detaljer.	24
Tabell 11	Byggnad utvändigt - fönster & fönsterdörrar.	25
Tabell 12	Byggnad utvändigt - entréer, dörrar & portar.	26
Tabell 13	Byggnad invändigt – driftutrymmen (undercentral).	28
Tabell 14	Byggnad invändigt – tvättstugan.	29
Tabell 15	Byggnad invändigt – garage.	30
Tabell 16	Byggnad invändigt – styrelselokal.	32
Tabell 17	VA-, fjärrkylnät, vatten & avlopp.	33
Tabell 18	Värmesystem.	35
Tabell 19	Elsystem.	36
Tabell 20	Transportsystem - Anläggningar för avfallshantering.	37
Tabell 21	Tvättstugsinstallationer.	38
Tabell 22	Summering av förkortningar.	41
Tabell 23	Översikt av kostnader per år.	42
Tabell 24.	Summering av poster samt budgetering per post.	44
Tabell 25.	Summering av poster samt budgetering per år.	45
Tabell 26	Nyckeltal för år 2021, 30 år.	47
Tabell 27	Nyckeltal för år 2021, 10 år.	47





1 | INTRODUKTION

1.1 | INFORMATION OM UPPDRAGET

Sveriges Fastighetskonsult AB erhöill uppdraget att för föreningens fastighet med tillhörande byggnader upprätta en underhållsplan 2018. Planens syfte var att framställa yttre periodiskt underhåll nödvändigt för att upprätthålla fastighetens standard och funktion, samt att för underhållsåtgärder framställa ekonomiska nyckeltal behjälpliga vid ekonomisk planering och därtill val av finansstrategi.

Projektledning som i detalj anger material och tillvägagångssätt för underhållsåtgärder ingår inte i underhållsplanen. Projektledning kan efter förfrågan utföras av eller tillhandahållas genom Sveriges Fastighetskonsult AB.

1.2 | VAD ÄR EN UNDERHÅLLSPLAN?

Föreningens styrelse har bl.a. som främsta uppgift att tillgodose bostadsinnehavarens ekonomiska investering. Att förvalta föreningens fastigheter ändamålsenligt genom att bibehålla fastigheters funktion och standard bevarar i de allra flesta fallen fastighetens värde.

Underhållsplanen hjälper föreningen i det fortlöpande arbetet med planering av underhåll i fastigheter. Planen utgör en insamling av information om aktuell fastighets kondition samt underhållsbehov över en på förhand utvald period. Underhållspunkter i planen är av återkommande och förutsebar art med intervall avseende mer än ett år. Underhållsplanen beskriver således fastigheters nuvarande och kommande underhållsbehov.

Underhållsplanering utgör för föreningens styrelse en bärande del i det fortlöpande styrelsearbetet innefattande teknisk och ekonomisk förvaltning. Att planera för kommande underhållsåtgärder i fastigheter minskar behovet av akuta underhållsåtgärder. Resultatet blir att föreningens styrelse har mer tid att planera kommande underhållsrenoveringar och kan även i god tid besluta om tillämplig finansieringsstrategi.

Sveriges Fastighetskonsult AB framställer normalt underhållsplaner omfattande 10, 20 eller 30 år.

1.2.1 | UNDERHÅLLSPLANENS SYFTE

Följande punkter är en sammanfattning över underhållsplanens olika syfte:

- Underlätta styrelsearbetet
- Förutse kommande underhållsbehov och därmed utgifter
- Jämna ut slitage och underhållskostnader över husets livslängd
- Skapa rättvis självkostnad för bostadsinnehavare
- Känna till årligt avsättningsbehov
- Skapa jämnare avgiftsutveckling
- Skapa lägre driftskostnader
- Ökad kreditvärdighet
- Följa upp och prioritera åtgärder
- Underlätta för ekonomer vid bedömning av fonderade medel och avsättningar



1.2.2 | VILKA HAR NYTTA AV UNDERHÅLLSPLANEN?

Följande punkter är en sammanfattning över underhållsplanens intressenter:

- Styrelsen
Arbetsredskap gällande teknisk & ekonomisk planering
- Förvaltare
Checklista för prioritering av underhållsåtgärder
- Ekonomer
Grund till budgetering och analysmaterial för finansstrategi
- Revisorer
Kontroll gällande föreningens allomfattande status
- Spekulanter
Information om kommande underhållsbehov och ekonomi
- Kreditgivare
Bedömning av kreditvärdighet



2 | UTFÖRANDE AV UPPDRAGET

2.1 | TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Okulär besiktning av fastigheter utgör grunden för underhållsplanen. Iakttagelser förs in i ett särskilt fastighetsprogram, vari underhållsåtgärder specificeras enligt omfattning, kostnad och föreslagen tid för utförande av underhållsåtgärder. Även erforderlig information lämnad av föreningens representanter läggs till i programmet.

Med detta system kan vi framställa ekonomiska nyckeltal behjälpliga vid ekonomisk planering och därtill val av finansiering strategi, på kort och lång sikt. Nyckeltalen i underhållsplanen är förenliga vid både årlig budgetering och flerårsbudgetering.

Besiktningens utlåtanden i underhållsplanen är utformade så att byggnader beskrivs utifrån konstruktionsutföranden. Sveriges Fastighetskonsult AB:s besiktningensmodell beskriver byggnaders olika beståndsdelar på ett tydligare sätt, inte uteslutande lägenheter och lokaler enskilt, utan synar byggnaders olika konstruktionsdelar genom totalitet. I underhållsplanen beskrivs normalt noterade underhållspunkter utifrån respektive yta tillhörande konstruktionsdelen.

2.2 | NYCKELTAL & GENOMFÖRANDE

Samtliga sammanställningar och nyckeltal framträder i slutet av underhållsplanen och utgörs av följande:

- Bedömt genomsnittligt samt årligt avsättningsbehov beskriver efter färdigställd kalkylering bedömt årligt avsättningsbehov av medel till fond för yttre periodiskt underhåll.
- Kostnader underhållsåtgärder år 1 beskriver kostnader gällande underhållsåtgärder för år 1 i underhållsplanen.
- Kostnader underhållsåtgärder resterande år beskriver årliga kostnader gällande underhållsåtgärder för resterande år inskrivna i underhållsplanen.
- Kostnader underhållsåtgärder samtliga år beskriver årliga kostnader gällande underhållsåtgärder för samtliga år inskrivna i underhållsplanen.
- Kostnader underhållsåtgärder per byggnadsdel och år beskriver årliga kostnader gällande särskilda byggnadsdelar.
- Detaljinventering - Underhållsprogram beskriver kalkyl och mängdberäkning, samt åtgärds kostnad och underhållsintervall per inskriven underhållsåtgärd.

Kostnaderna angivna i underhållsplanen är sammanställda utifrån gällande referensvärden, erfarenhet från liknande fastigheter samt aktuella kostnader inhämtade från tillämpliga entreprenörer. Samtliga kostnader inkluderar material- och arbetskostnad.

Kostnaderna angivna i underhållsplanen avses överensstämma med sakförhållanden. Att assurera att kostnaderna för genomförande av underhållsåtgärder i underhållsplanen in i minsta detalj motsvarar kommande faktiska kostnader är däremot omöjligt. Faktorer såsom exempelvis samhällsekonomi, säsong, tillgänglighet och särskilda önskemål kan påverka kostnadsläget.

Gällande utförandet av underhållsåtgärder i fastigheter blir normalt inte resultaten bättre än vad som anges i upphandlingskontrakten med tillhörande förfrågningsunderlag bestående av tillämplig RAM-handling och AF-del. Varje år blir fastighetsägare tvungna att åtgärda kostsamma brister som kan uppstå vid ombyggnation eller nybyggnation av en fastighet. Detta på grund av att kontraktshandlingarna för entreprenaden varit otillräckliga eller har tillämpats felaktigt.



En korrekt utförd upphandling av byggnadsentreprenader kan bespara både beställaren och entreprenören överflödigt tidsåtgång och därtill kostnadspåslag. För entreprenadverksamheten i Sverige finns ett flertal standardavtal som gäller vid upphandling av underhållsåtgärder, exempelvis AB04, ABT06, ABS09, ABK09, AFU och AFTU.

Upphandling och Projektledning som i detalj anger material och tillvägagångssätt för underhållsåtgärder ingår inte i underhållsplanen. Upphandling och Projektledning av underhållsentreprenader kan efter förfrågan utföras av eller tillhandahållas genom Sveriges Fastighetskonsult AB.

2.2.1 | UPPDATERING AV UNDERHÅLLSPANEN

Underhållsplanen kommer att revideras var 5e år efter behov och i samband med budget och bokslut. Det rekommenderas att föreningen utför eller får utfört årliga statusbesiktningar av fastigheterna, vilka sedan stäms av med planens befintliga underhållsprogram.

Även eventuellt mer omfattande åtgärdsbehov som uppkommit genom åren kan fortlöpande planläggas. Utförda åtgärder i planen kan bockas av och kommande åtgärder kan efter behov omprioriteras. Reell fastighetsförvaltning möjliggörs av en årlig uppdatering av underhållsplanen på basis av tekniska och ekonomiska aktuella fakta.

Revidering samt uppdatering av underhållsplanen kan efter förfrågan utföras av Sveriges Fastighetskonsult AB.



3 | VÅRA FASTIGHETER

3.1 | FASTIGHETSBESKRIVNING

Äggskedens samfällighetsförening nyttjar fastigheten med beteckningen Göteborg Kortedala ga:1, vilken främst utgör en gemensamhetsanläggning betjänande ett bostadsområde med 40 stycken atriumhus, jämte en gemensamhetsbyggnad samt garagebyggnader i två (2) längor (Tabell 1).

Yttre miljö utgörs främst av asfaltsbelagda körbanor, parkeringsplatser, gångstigar och rabattområden.

Uppvärmningssystem utgörs av centralt fjärrvärmesystem, vilket betjänar samtliga föreningens berörda byggnader. Sophantering sker genom avfallskärl placerade på föreningens tomt (Tabell 2).

Föreningens gemensamhetsbyggnad om 1 styck våningsplan inrymmer idag föreningens styrelselokal, tvättstuga och värmecentral. Byggnadens fasader utgörs av träpanel och taktäckningen består av papp. Byggnaden ventileras idag genom självdragsventilation.

Tabell 1 Uppgifter om fastighet.

Adress	Aprilgatan 8 B, 415 15 Göteborg (besöks- och utdelningsadress)
Org. Nr.	716444-7844
Projekt Nr.	11643
Okulär besiktning utförd	2018-07-10
Fastighetsbeteckning	Göteborg Kortedala ga:1
Byggnadsår	1957
Byggnadstyp	Atriumhus, radhus
Antal huskroppar	5 st.
Antal våningsplan	1 st.
Antal hus	40 st.
Antal kommersiella lokaler	0 st.
Garage	2 st. garagebyggnader, 26 st. garageplatser
Tomtyta	4 183 Kvm.
Husyta	3 120 Kvm.
Kommersiell lokalyta	0 Kvm.
Servitut	Officialservitut, förmån, utrymme. Se Lantmäteriets fastighetsutdrag

Tabell 2 Konstruktionstekniska uppgifter.

Mark/grund	Sten, jord (gemensamhetsbyggnad)
Grundläggning	Betong (gemensamhetsbyggnad)
Byggnadsstomme	Murblock, lättbetong, trä (gemensamhetsbyggnad)
Dräneringssystem	Kommunal dagvattenavledning



Mark/grund	Sten, jord (gemensamhetsbyggnad)
Bjälklag	Trä (gemensamhetsbyggnad)
Yttertak	Papp (gemensamhetsbyggnad)
Vind	Nej (gemensamhetsbyggnad)
Fasad	Träpanel (gemensamhetsbyggnad)
Fönster	Trä (gemensamhetsbyggnad)
Balkong	Nej
Hiss	Nej
Uppvärmningstyp	Central fjärrvärme
Radiatorledningar	Gjutjärn, koppar
Ventilationstyp	Självdrag (gemensamhetsbyggnad)
Tappvattenledningar	Koppar, förzinkat stål
Elinstallation	Delvis utbytt, främst i gemensamhetsbyggnad
Avloppsledningar	Gjutjärn, PVC
Internetanslutning	Comhem. Öppet fibernät från 2021
Kabel- TV	Comhem. Öppet fibernät från 2021
Sophantering	Avfallskärl på tomten

Historiska åtgärder summeras i Tabell 3, med besiktningar och potentiella saneringsbehov i Tabell 4 och Tabell 5.

Tabell 3 Historik & Tidigare åtgärder.

Årtal	Åtgärd
2007	1 st. tvättmaskin utbytt i gemensam tvättstuga.
2013	Avloppsledningar utbyta i 22 st. bostäder.
2013	Avloppsledningar relinade i 18 st. bostäder.
2013	1 st. tvättmaskin utbytt i gemensam tvättstuga.
2015	1 st. torktumlare utbytt i gemensam tvättstuga.
2017	1 st. tvättmaskin utbytt i gemensam tvättstuga.
2017	1 st. torkaggregat utbytt i gemensam tvättstuga.
2018/2019	Renovering av garagelängor; byte av samtliga garageportar och asfaltering av samtliga garageplatser samt inre renovering.
2019	Delvist byte av fasad på tvättstugan
2019/2020	Yttre underhåll av garagefasad samt tvättstugefasad.
2020	Entréddörr till Tvättstugan



Tabell 4 Myndighetsbesiktning & kontroll.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	Nej.
Hissbesiktning	Nej.
Motoriserade portar	Ja (Garage)
Systematiskt brandskyddsarbete	Ja, fortlöpande
Tryckkärl	Ja, expansionskärl i värmecentral
Energideklaration	Enskilt ansvar per byggnad
Besiktning eldstäder	Enskilt ansvar per byggnad
Lekplatsbesiktning	Nej.

*Även andra besiktningar kan vara föranledda.

Tabell 5 Potentiellt saneringsbehov.

Material	Status
Asbest	Asbest finns troligtvis i särskilda beståndsdelar utförda före år 1976 såsom fogmassor, värmerörledningars isolering och i ventilationskanaler av eternit.
PCB	Kan finnas i äldre fogmassor och dylika utförda före år 1978 då PCB förbjöds.
Radon	Okänt, troligen inte. Enskilt ansvar per bostadsinnehavare.
Mikrobiell	Nej, kan idag inte skönjas.
Bly	Kan finnas i äldre ytskikt tillverkat före år 1970, såsom i äldre färgskikt, på väggar och tak i föreningens gemensamhetsbyggnad och även i andra utrymmen.

3.1.1 | MOTTAGNA HANDLINGAR & MUNTliga UPPLYSNINGAR

Följande information förmedlades av föreningen till utföraren:

- 2018-07-10. Dokument.
Utlåtande över slutbesiktning gällande avloppsstambyte och relining.
- 2018-07-10. Dokument.
Förteckning över stambyte & relining.
- 2018-07-10. Dokument.
Ritningar och beskrivningar daterade 20180317



4 | BESIKTNINGSRAPPORT

Följande besiktningsrapport återger skicket samt behov för samfällighetens gemensamma anläggningar och utrymmen.

4.1 | ALLMÄNT

BEGREPPSFÖRKLARING

God = Beståndsdelen bedöms vara i gott skick (underhåll eller utbyte nyligen utfört).

Normal = Beståndsdelen bedöms utifrån beskaffenhet och ålder äga normal kondition.

Godtycklig = beståndsdelen bedöms att omfattas av smärre eftersatt underhåll.

Eftersatt = beståndsdelen bedöms att omfattas av eftersatt underhåll.

4.2 | TOMTMARKSANLÄGGNING

Tomtmarksanläggning återfinns främst i egenskap av asfaltsbelagda ytor såsom körbanor och gångstigar. Asfaltsbelagda ytor på fastigheten bedöms utgöras av blandning av äldre och nyare asfaltsbeläggning, vilken bedöms generellt äga godtycklig kondition med förbehåll för föreningens garage och parkeringsplatser som påvisar platsvisa skador såsom sprickbildning, ojämnheter och håligheter.

Lagning av bristfälliga asfaltbeläggningar finns således medtaget i början av underhållsplanens underhållsprogram. Total omläggning av asfaltsbeläggningar finns medtagna längre fram i planens underhållsprogram.

Underhåll av gräsmattor och rabatter m.fl. såsom klippning och bevattning utgår normalt ur underhållsplanens underhållsprogram då momentet anses tillhöra sektionen fastighetsdrift. Efter föreningens önskemål avsätts däremot en summa om 10 000 kr vart tionde år för underhåll av föreningens gemensamma yttre miljö.

4.3 | VA-, VVS-, EL- INSTALLATIONER

Enligt lämnade uppgifter omfattar samfällighetsföreningens underhållsansvar nedan angivna beståndsdelar, varför dessa beståndsdelar utifrån bedömd kondition och tekniska livslängder är medtagna i underhållsplanens underhållsprogram genom totalitet.

4.3.1 | EL- FRAMLEDNING/EL- STIGARE

Synade elcentraler och elstigarledningar betjänande bostadshusen bedöms okulärt samt efter lämnade uppgifter inte är utbytta sedan byggåret 1957. Jämförliga beståndsdelar bedöms ha en teknisk livslängd upp till 50 år, varför utbyte av föreningens samtliga ursprungliga elinstallationer medtas i underhållsplanens underhållsprogram.

Underhållsåtgärden bör ske i egenskap av total genomgång i föreningen av behörig elektriker, varmed denne kontrollerar och därefter uppdaterar samtliga brister i sin helhet utifrån dagens regelverkskriterier rörande elinstallationer.

Elinstallationer i föreningens gemensamhetsbyggnad bedöms däremot vara delvis uppdaterade med modernare elcentral samt elkabelframledning betjänande byggnadens diverse utrymmen.



Det förekommer dock ett antal äldre installationer som utifrån bedömda tekniska livslängder bör bytas ut, och medtas därför i underhållsplanens underhållsprogram.

Det rekommenderas med hänsyn till Lag (2003:778) om skydd mot olyckor, att inte placera lösa föremål på eller intill el- centraler p.g.a. brandrisken som uppstår vid eventuell kortslutning vilken kan orsaka gnistbildning.

Utbyte av enskilda armaturer såsom belysning på fasader eller i gemensamma utrymmen utförs normalt i samband med exempelvis renovering av ytskikt, varför inga åtgärder bedöms vara nödvändiga i underhållsplanens underhållsprogram.

4.4| UPPVÄRMNING, VÄRMESYSTEM

Uppvärmning i föreningens sker genom fjärrvärme med värmecentral placerad i gemensamhetsbyggnaden. Förekommande beståndsdelar i uppvärmningssystemet såsom värmeväxlare, cirkulationspumpar, motoriserade reglerventiler, styrenheter och expansionskärl m.fl. ägs enligt uppgift av leverantören, varför kostnadsberäkning för utbyte av dessa beståndsdelar inte behöver medtas i föreningens underhållsplan.

Föreningen värmecentral bedöms vid syn äga normal kondition, med förbehåll för 2 stycken stamreglerventiler som påvisar smärre korrosion och läckage i ventilen. Underhållsåtgärd finns belyst i underhållsplanens underhållsprogram.

4.5| TAPPVATTENFRAMLEDNING

Jämförliga rörsystem för tappvattenframledning i förzinkat stål eller koppar har en mycket svårbedömd hållbarhet. Teknisk livslängd brukar anges till ca: 60 år.

Föreningens rörsystem för tappvattenframledning bedöms okulärt samt utifrån föreningens lämnade uppgifter vara ursprungligt sedan byggår 1957. En summa avsätts således i underhållsplanens underhållsprogram för utbyte av äldre beståndsdelar utfört av tillämplig VVS-firma, varmed föreningens samtliga äldre tekniskt utjänta beståndsdelar ersätts regelmässigt.

4.6| SPILLVATTENAVLEDNING, AVLOPPSSYSTEM

Jämförligt avloppssystem i gjutjärn har likaså en mycket svårbedömd hållbarhet. Teknisk livslängd brukar anges till ca: 60 år. Avloppssystem i PVC anges ha en teknisk livslängd om ca 40 år.

Föreningens rörsystem för spillvattenavledning bedöms okulärt samt utifrån föreningens lämnade uppgifter. 22 st. bostadshus har genomgått utbyte av avloppsrör från gjutjärn till PVC, samt att 18 st. bostadshus avloppsrör har genomgått relining.

Kvarvarande äldre avloppsrör i gjutjärn bedöms vara ursprungliga rörsystem sedan byggår 1957. Synade gjutjärnsrör påvisar platsvisa rostangrepp, särskilt i rörböjar. Relining anges lämna en garantitid om 10 år. I detta fall har enligt lämnade uppgifter firman som utfört föreningens relingingsentreprenad begärts i konkurs, varför föreningen står utan garantier för utförd relingingsentreprenad. Underhållsåtgärd medtas i underhållsplanens underhållsprogram i egenskap av totalt utbyte av avloppssystemets ursprungliga beståndsdelar.

4.7| DAGVATTENAVLEDNING, DRÄNERINGSLEDNINGAR M.FL.

Jämförliga dagvattensystem samt dräneringsledning utanför byggnader har en mycket svårbedömd hållbarhet. Teknisk livslängd för dagvattensystem brukar anges till ca: 50 år. Dräneringsledning anges ha en teknisk livslängd om ca 30 år.



Samtliga bostadshus, garage, gemensamhetsbyggnad och tomtmark bedöms vara anslutna till det kommunala dagvattennätet genom servisleddningar och därefter huvudledningar anslutna till kommunalt dagvattensystem.

Föreningens ansvarsgränsning för dagvatten- och dräneringssystem tolkas på sådant sätt att föreningen äger underhållsansvar för samtliga system för dagvattenavledning och dräneringssystem bebyggda under byggnaders bottenbjälklag/grundläggning betjänande bostadshus, garage, gemensamhetsbyggnad samt för gemensamma markytor.

Dagvattensystem samt dräneringsledningar kan idag inte till fullo synas. Varför en fördjupad undersökning tilläggs i underhållsplanens underhållsprogram i syfte att mer ingående kunna kontrollera systemens tekniska status. Även utbyte av dessa system tilläggs i underhållsplanens underhållsprogram med utgångspunkt i tekniska livslängder.

Skulle den fördjupade kontrollen påvisa att dessa beståndsdelar bär acceptabel kondition kan underhållsåtgärden gällande utbyte skjutas fram i underhållsplanens underhållsprogram.

4.8 | TVÄTTSTUGA, STYRELSELOKAL M.FL.

GRUNDLÄGGNING, DRÄNERINGSSYSTEM, AVFALLSHANTERING (GEMENSAMHETSBYGGNAD)

Vid syn uppvisar inte byggnaden tecken på betydande sättningar (rörelser). Sättningar kan orsakas av exempelvis kompression och rörelser i marken samt förändringar gällande grundvattennivåer. Även mer omfattande ingrepp och underhållsåtgärder i byggnadskroppen kan orsaka sättningar. Uppkomna sättningar bör alltid hållas under årlig uppsikt. I det fallet att omfattande sättningar uppstår bör avhjälpande åtgärder vidtas omgående. Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga i underhållsplanens underhållsprogram. Byggnaden är uppförd på betongplatta, varför inga särskilda underhållsåtgärder bedöms vara nödvändiga. Idag uppvisar inte husets grundläggning tecken på fuktproblematik.

Föreningens avfallshantering sker genom avfallskärl utplacerade vid två platser på tomten. Periodiska underhållsåtgärder är medtagna i underhållsplanens underhållsprogram.

FASAD, FÖNSTER (GEMENSAMHETSBYGGNAD)

Gemensamhetsbyggnadens fasader utgörs av träpanel i samtliga väderstreck. Träfasader påverkas likt övrigt förekommande fasader av exempelvis ålder, surt regn och en allt mer aggressiv trafikmiljö.

Byggnadens fasader bedöms vid syn generellt äga godtycklig kondition då områden med dåligt ytskikt och smärre fuktangripna eller rötskadade panelbrädor förekommer. Ytskikt på fasader anges generellt ha en teknisk livslängd om 10-15 år, varför underhållsmålning av byggnadens samtliga fasader finns medtaget i underhållsplanens underhållsprogram för att tillse att husets fasader har tillräckligt väderbeständigt ytskikt. I samband med underhållsmålning byts naturligtvis skadade träpanelbrädor.

Fönster utgörs av träfönster, vilka troligtvis är byggnadens ursprungliga fönster från byggnadens byggår 1957. Dessa fönster bedöms generellt äga eftersatt underhåll då dåligt ytskikt och fuktangrepp i fönsterkarm och båge kan platsvis skönjas.

Underhåll av byggnadens fönster är medtaget i underhållsplanens underhållsprogram. Normalt bedöms jämförligt fönster ha en teknisk livslängd om upp till 40 år, varför även utbyte av husets ursprungliga fönster är medtaget i underhållsplanens underhållsprogram.



YTTERTAK, BESTÅNDSDELAR PÅ TAK (GEMENSAMHETSBYGGNAD)

Gemensamhetsbyggnadens yttertaktäckning består av papp. Synad taktäckning bedöms äga normal kondition. Övriga beståndsdelar på byggnadens tak såsom strosar, vindskivor och övrig förekommande plåtbeslagning bedöms äga godtycklig kondition då diverse beståndsdelar har något vittrande eller avmattat ytskikt. Underhåll av byggnadens yttertak och övriga beståndsdelar på taket är medtaget i underhållsplanens underhållsprogram.

ENTRÉPORTAR & DÖRRAR (GEMENSAMHETSBYGGNAD)

Eftersom att den gemensamma byggnadens allra flesta portar och dörrar utgör utrymningsvägar är det otroligt viktigt att dessa fortlöpande underhålls och uppbär god funktion. Därför medräknas de allra flesta gemensamma portar och dörrar i underhållsplanens underhållsprogram.

Byggnadens entrépartier utgörs idag av portar i trä och stål. Porten tillträdande föreningens gemensamma värmecentral är nyligen utbytt och bedöms äga god kondition. Porten tillträdande föreningens gemensamma tvättstuga är nyligen utbytt och bedöms äga god kondition. Underhållsåtgärder för byggnadens entrépartier finns medtagna i underhållsplanens underhållsprogram.

Underhåll av enskilda invändiga dörrar i byggnadens gemensamma utrymmen utförs normalt i samband med exempelvis reovering av ytskikt, varför inga individuella underhållsåtgärder bedöms vara nödvändiga i underhållsplanens underhållsprogram.

STYRELSELOKAL, TVÄTTSTUGA M.FL. (GEMENSAMHETSBYGGNAD)

Gemensamhetsbyggnaden innehåller 1 styck gemensam tvättstuga. Tvättrum har golv belagda med klinker samt målade tak & väggar. Ytskikten bedöms generellt äga normal kondition. Klinker har normalt en längre livslängd om ca 40 år, varför underhållsintervallet i planen blir längre. Underhåll av ytskikt på tak & väggar utförs normalt med en 10 årig underhållsintervall. Periodiska underhållsåtgärder för ytskikt i föreningens gemensamma tvättstuga finns medtaget i underhållsplanens underhållsprogram.

Utrustningen i en gemensam tvättstuga såsom tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp m.fl. utsätts normalt för hård förslitning, varför utbyte av utrustningen finns medtaget i planens underhållsprogram med en 12 års intervall.

ELINSTALLATIONER (GEMENSAMHETSBYGGNAD)

Synade elinstallationer bedöms okulärt och utifrån föreningens lämnade uppgifter till största delen vara utbytta inom en 10 års period. Dessa installationer bedöms äga normal kondition.

Underhållsåtgärder medtas i underhållsplanens underhållsprogram med utgångspunkt i tekniska livslängder.

För att ytterligare tillförsäkra att byggnaden inte har bristfälliga elinstallationer kan en fullständig kontroll utföras av behörig elektriker vilken mer ingående kan kontrollera status för dolda eller förbyggda installationer.

Det rekommenderas med hänsyn till Lag (2003:778) om skydd mot olyckor, att inte placera lösa föremål på eller intill el- centraler p.g.a. brandrisken som uppstår vid eventuell kortslutning vilken kan orsaka gnistbildning.

Utbyte av enskilda armaturer såsom belysning på fasader eller i byggnadens gemensamma utrymmen utförs normalt i samband med exempelvis reovering av ytskikt, varför inga individuella underhållsåtgärder bedöms vara nödvändiga i underhållsplanens underhållsprogram.



VENTILATIONSSYSTEM (GEMENSAMHETSBYGGNAD)

Byggnadens ventilationssystem utgörs av självdragsventilation (S). Tilluft sker normalt via tilluftventiler i fasader eller fönster. Frånluft sker normalt genom frånluftkanaler placerade i badrum m.fl. Inga underhållsåtgärder bedöms vara nödvändiga i underhållsplanens underhållsprogram.

GARAGEBYGGNADER

Föreningen har 26 stycken garageplatser uppdelade i 2 stycken garagelängor. Fasader utgörs av målad träpanel. Yttertaktäckningen utgörs av papp. Varje garageplats har enskild motoriserad port. Garagebyggnadernas kondition varierar från garage- till garage. Brister såsom mindre rötskadad fasadpanel förekommer.

Tidigare dagvattenläckage från yttertaken har resulterat i platsvisa invändiga fuktskador och mörknader i diverse byggbeståndsdelar såsom byggskivor, reglar och brädor. Underhåll av föreningens garage är således medtaget i underhållsplanens underhållsprogram.



5 | KOSTNADSÖVERSIKT

I följande kapitel delas underhållsplanen upp i de olika gemensamma områdena som beskrivs i detalj i föregående kapitel 4| Besiktigningsrapport.

Nedan följer en summering av berörda områden och det ekonomiska behovet som beräknats fram visas i tabeller samt en översikts graf.

Värt att notera är att förslag på åtgärdsår är baserat på en prioriteringsordning, denna ordning är i sin tur baserad på det underhållsbehov som bedömts för varje enskilt område med avseende på historiskt underhåll, nuvarande skick samt teknisk livslängd.

Vidare är det värt att notera att tillräckliga avsättningar av medel till underhåll inte gjorts. Dessutom har regelbundet underhåll inte skett vilket har lett till att merparten av de större kostnaderna ligger närmast i tiden. Dessa har i dagsläget förskjutits ännu mer då underhållsplanen som togs fram 2018 inte togs i bruk.

De kostnader som redovisas i detta kapitel skall användas som riktmärken och baseras på att majoriteten av arbetet utförs av underleverantör för att föreningen skall kunna arbeta mer effektivt och kunna planera regelbunden översyn av föreningens gemensamma ansvarsområden. Styrelsen kommer varje år att planera och revidera dessa poster efter behov och bästa ekonomiska förutsättning.

5.1 | GRÖNOMRÅDEN - TRÄD, BUSKAR, HÄCKAR OCH RABATTER

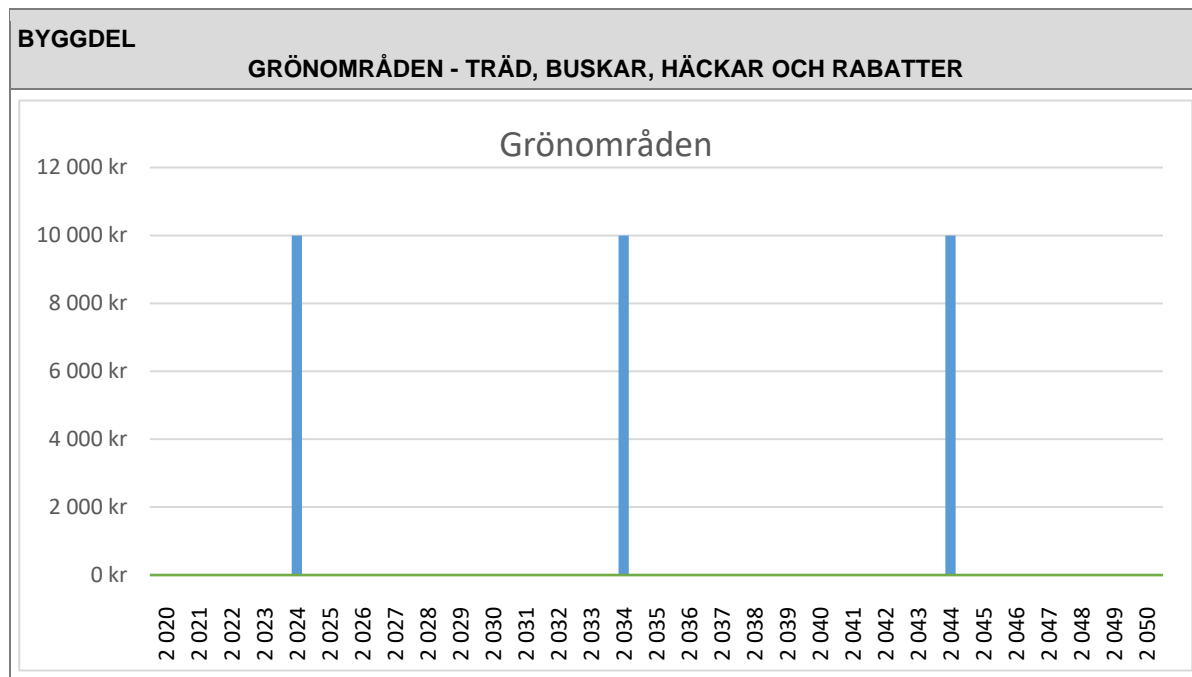
Underhåll av grönområden har budgeterats till 10 000 SEK som planeras var 10e år (Tabell 6).

Styrelsen föreslår att detta underhåll primärt utförs av föreningens medlemmar under någon av gemensamhetsdagarna för att minska de nedan redovisade kostnaderna.

Tabell 6 Grönområden.

BYGGDEL						
GRÖNOMRÅDEN - TRÄD, BUSKAR, HÄCKAR OCH RABATTER						
Underhåll av föreningens yttre miljö såsom träd, planteringar & rabatter. Underhållsintervall nr 1 - 3.						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Underhåll	1	st	10	-	10 000	2024
Underhåll	1	st	10	-	10 000	2034
Underhåll	1	st	10	-	10 000	2044





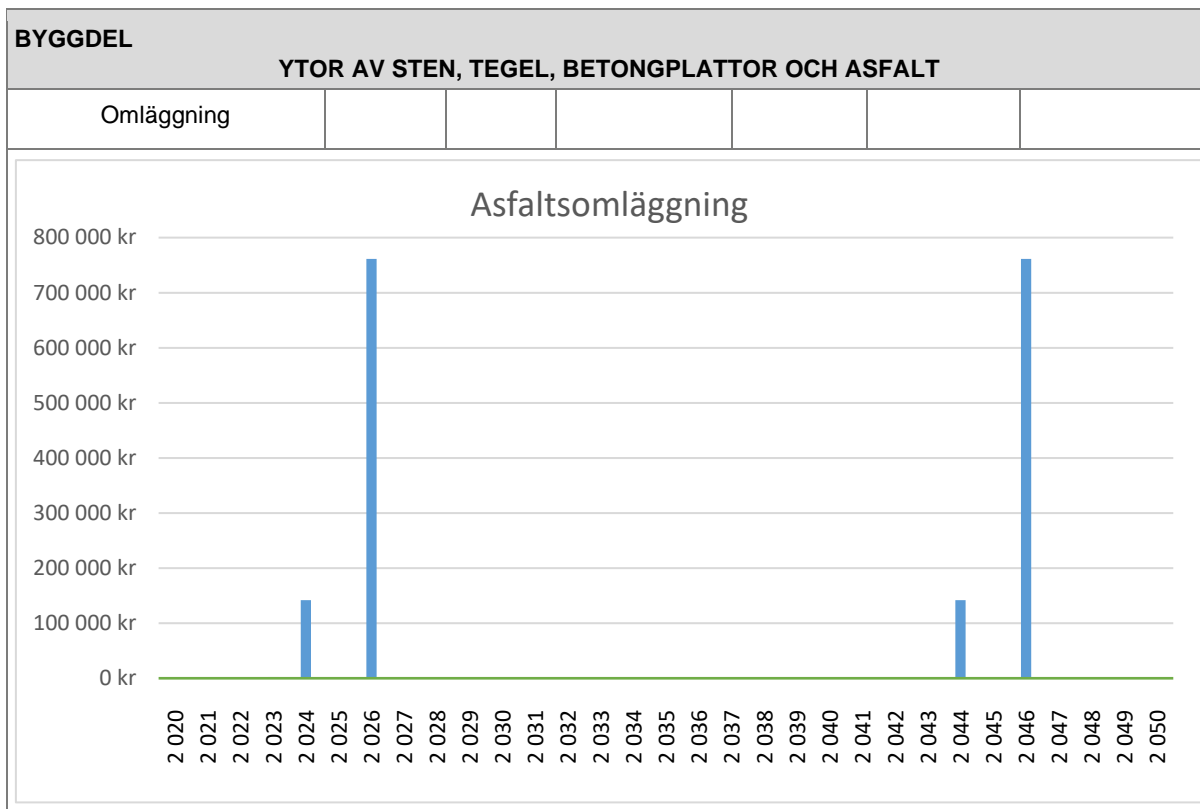
5.2 | YTOR AV STEN, TEGEL, BETONGPLATTOR OCH ASFALT

Underhåll av asfalterade ytor har budgeterats till 1 809 500 SEK och sträcker sig över en period mellan 2023 och 2046. Posterna täcker 142 000 SEK för omläggning av bägge P-platser (2024 och 2044) samt omläggning av bägge gångar på 761 500 SEK (2026 och 2046) (Tabell 7).

Tabell 7 Ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt.

BYGGDEL						
YTOR AV STEN, TEGEL, BETONGPLATTOR OCH ASFALT						
Omläggning/justering av betongplattor vid gemensamhetsbyggnaden.						
Samtliga parkeringsplatser på tomten. Inkl. injustering av angränsande kantsten. Underhållsintervall nr 1 - 2.						
Samtliga asfalterade kör- och gångbanor på tomten. Inkl. injustering av angränsande kantsten. Underhållsintervall nr 1 - 2.						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Betongplattor Omläggning./justering	2	m2	40	1957	2 500	2023
Asfalt – Parkeringsplatser Omläggning	284	m2	20	1999	142 000	2024
Asfalt – Parkeringsplatser Omläggning	284	m2	20	-	142 000	2044
Asfalt - Körbanor – Gångstigar Omläggning	1 523	m2	20	2000	761 500	2026
Asfalt - Körbanor – Gångstigar	1 523	m2	20	-	761 500	2046





5.3 | FAST UTRUSTNING PÅ TOMTMARK

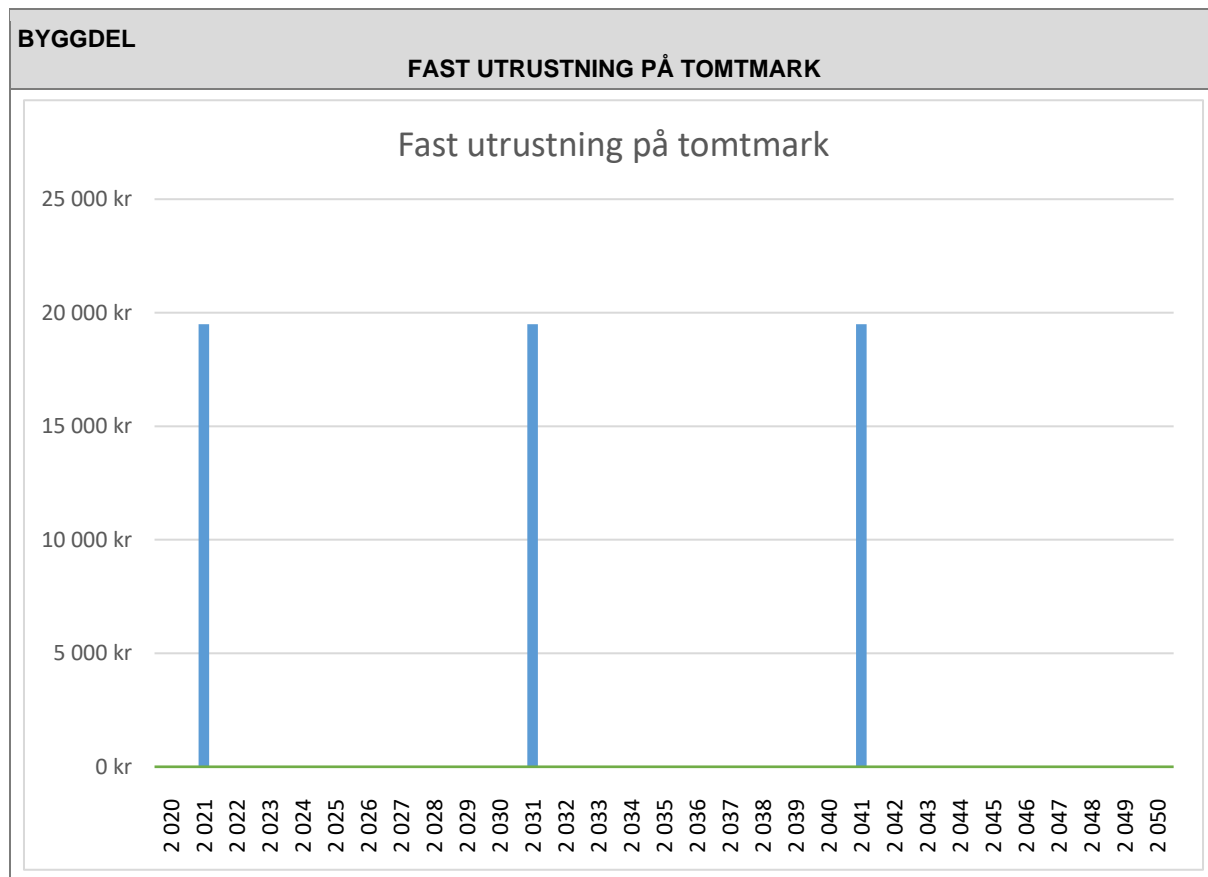
Underhåll av järnsmidesräcken vid parkeringsplatserna, såsom injustering och rostskyddsmålning, har budgeterats till 19 500 SEK med ett intervall på 10 år (Tabell 8).

Styrelsen föreslår att detta underhåll primärt utförs av föreningens medlemmar under någon av gemensamhetsdagarna för att minska de nedan redovisade kostnaderna.

Tabell 8 Fast utrustning på tomtmark.

BYGGDEL						
FAST UTRUSTNING PÅ TOMTMARK						
Underhåll av järnsmidesräcken vid utvändiga parkeringsplatser, såsom injustering och rostskyddsmålning. Underhållsintervall nr 1 – 3.						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Underhåll	52	m	10	1957	19 500	2021
Underhåll	52	m	10	-	19 500	2031
Underhåll	52	m	10	-	19 500	2041





5.4 | BYGGNAD UTVÄNDIGT - YTTERTAK, SKÄRMTAK

Underhåll av takbeklädning på garage och tvättstuga, hängrännor, både underhåll och byte inkl. plåtarbete, för dessa anläggningar (Tabell 9).

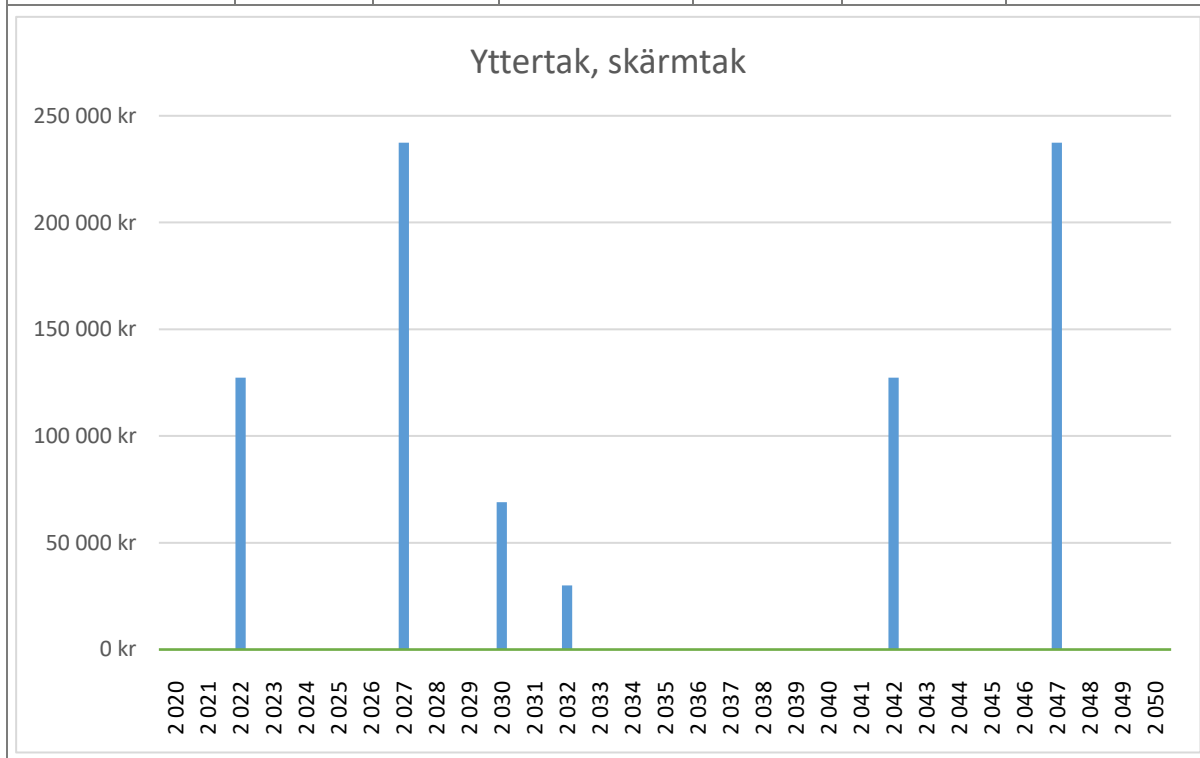
Styrelsen föreslår att underhåll av takrännor/hängrännor och plåtdetaljer primärt utförs av föreningens medlemmar under någon av gemensamhetsdagarna för att minska de nedan redovisade kostnaderna.

Tabell 9 Byggnad utvändigt - yttertak, skärmtak.

BYGGDEL	BYGGNAD UTVÄNDIGT - YTTERTAK, SKÄRMTAK
	Omläggning av samtliga garagebyggnaders yttertak. inkl. underhåll av plåtdetaljer på taken. Underhållsintervall nr 1 – 2.
	Omläggning av tvättstuga/gemensamhetsbyggnads yttertaktäckning. Inkl. underhåll av plåtdetaljer på taken. Underhållsintervall nr 1 – 2
	Underhåll av gemensamhetsbyggnad samt garagebyggnaders plåtdetaljer på yttertak.
	Underhåll av gemensamhetsbyggnad & garagebyggnaders hängrännor & vindskivor, såsom målning. Underhållsintervall nr 1 - 2.



BYGGDEL						
BYGGNAD UTVÄNDIGT - YTTERTAK, SKÄRMTAK						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Papp – Garage Omläggning	422	m ²	20	1997	237 375	2027
Papp – Garage Omläggning	422	m ²	20	-	237 375	2047
Papp – Tvättstuga Omläggning	165	m ²	20	2001	92 813	2022
Papp - Tvättstuga Omläggning	165	m ²	20	-	92 813	2042
Plåtdetaljer – Yttertak Underhåll	3	hus	20	-	30 000	2032
Takrännor - Hängrännor mm Underhåll	92	m	20	1997	34 500	2022
Takrännor - Hängrännor mm Byte	92	m	20	-	69 000	2030



5.5 | BYGGNAD UTVÄNDIGT - FASADDELAR & DETALJER

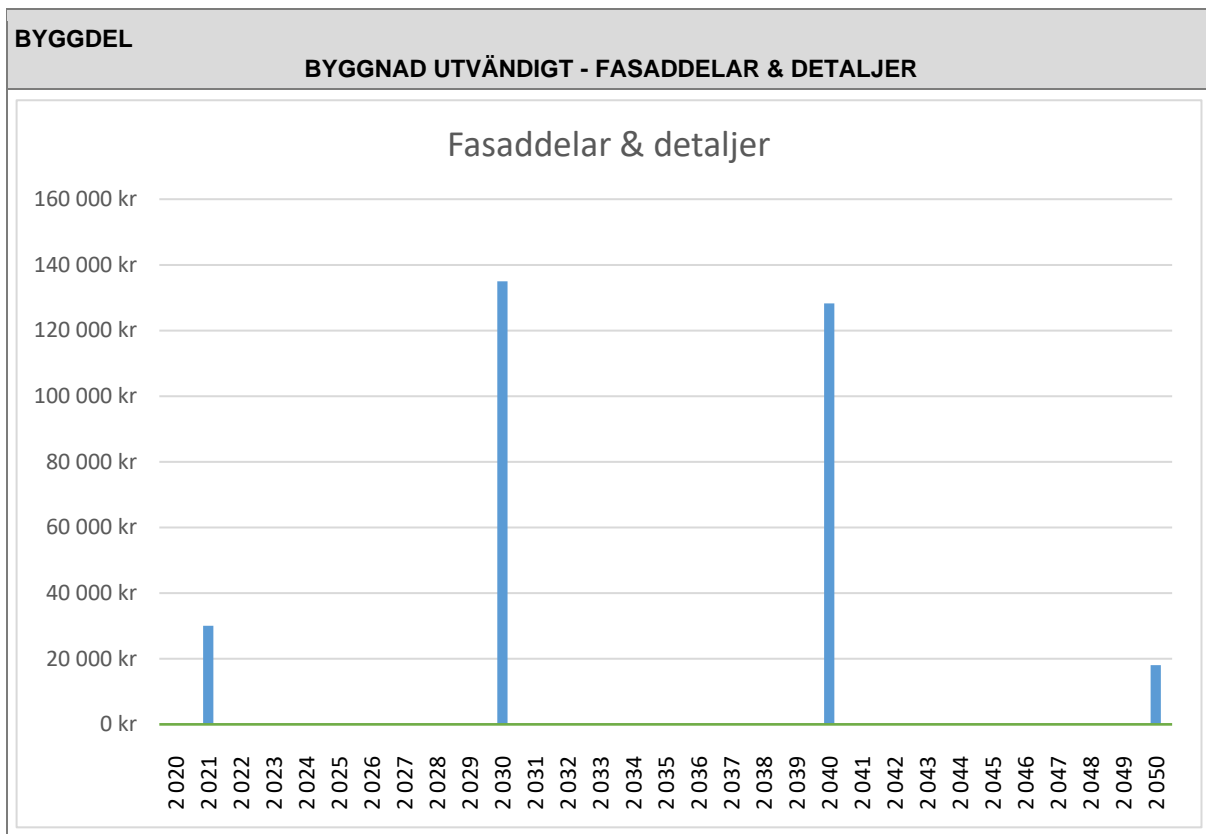
Underhåll avser fasader på tvättstugan samt garage och underhåll plåtdetaljer (Tabell 10).

Styrelsen föreslår att underhåll av träpanel tvättstugan/garage och stuprör primärt utförs av föreningens medlemmar under någon av gemensamhetsdagarna för att minska de nedan redovisade kostnaderna.

Tabell 10 Byggnad utvändigt - fasaddelar & detaljer.

BYGGDEL						
BYGGNAD UTVÄNDIGT - FASADDELAR & DETALJER						
Underhåll av gemensamhetsbyggnadens och garagebyggnaders fasader, såsom målning & utbyte skadade fasadpaneler. Inkl. underhåll av takfot/undertak. Underhållsintervall nr 1 - 3.						
Gemensamhetsbyggnad & garagebyggnaders stuprör, såsom målning. Underhållsintervall nr 1 - 2.						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Träpanel - Tvättstuga – Garage Underhåll	234	m ²	10	2019/2020	30 000	2021
Träpanel - Tvättstuga – Garage Underhåll	234	m ²	10	-	117 000	2030
Träpanel - Tvättstuga – Garage Underhåll	234	m ²	10	-	117 000	2040
Stuprör – Plåt Byte	18	m	10	2021	18 000	2030
Stuprör – Plåt Underhåll	18	m	10	-	11 250	2040
Stuprör – Plåt Byte	18	m	10	-	18 000	2050





5.6 | BYGGNAD UTVÄNDIGT - FÖNSTER & FÖNSTERDÖRRAR

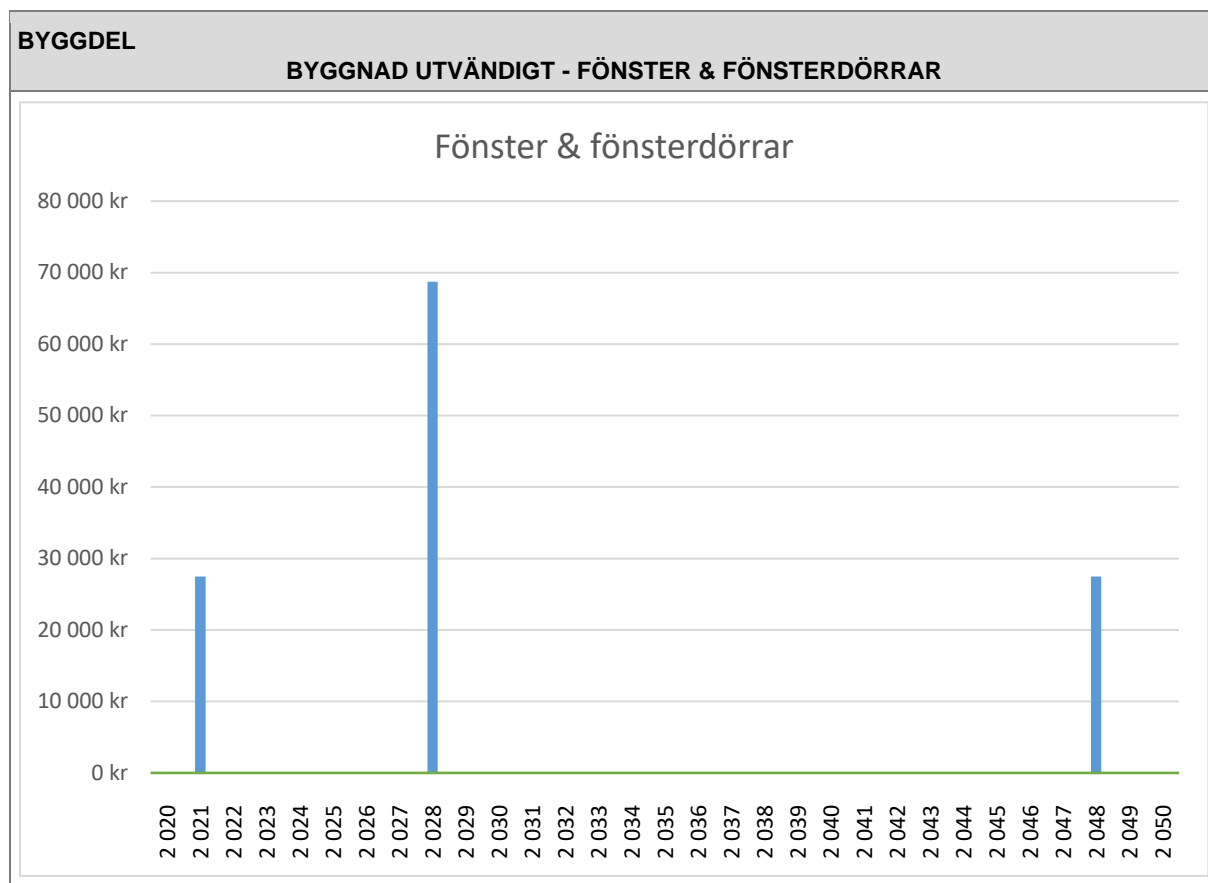
Underhåll avser fönster tillhörande tvättstugan (Tabell 11).

Styrelsen föreslår att underhåll av fönster på tvättstugan primärt utförs av föreningens medlemmar under någon av gemensamhetsdagarna för att minska de nedan redovisade kostnaderna.

Tabell 11 Byggnad utvändigt - fönster & fönsterdörrar.

BYGGDEL						
BYGGNAD UTVÄNDIGT - FÖNSTER & FÖNSTERDÖRRAR						
Avser underhåll av gemensamhetsbyggnads samtliga fönsterpartier, såsom kittning & målning. Inkl. underhåll av fönsterplåt. Underhållsintervall nr 1 - 2.						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Fönsterpartier – Trä Underhåll	11	st	10	1957/2020	27 500	2021
Fönsterpartier – Trä Byte	11	st	40	1957	68 750	2028
Fönsterpartier – Trä Underhåll	11	st	10	-	27 500	2048





5.7 | BYGGNAD UTVÄNDIGT - ENTRÉER, DÖRRAR & PORTAR

Underhåll avser alla entréportar på gemensamhetsanläggningar samt garageportar (Tabell 12).

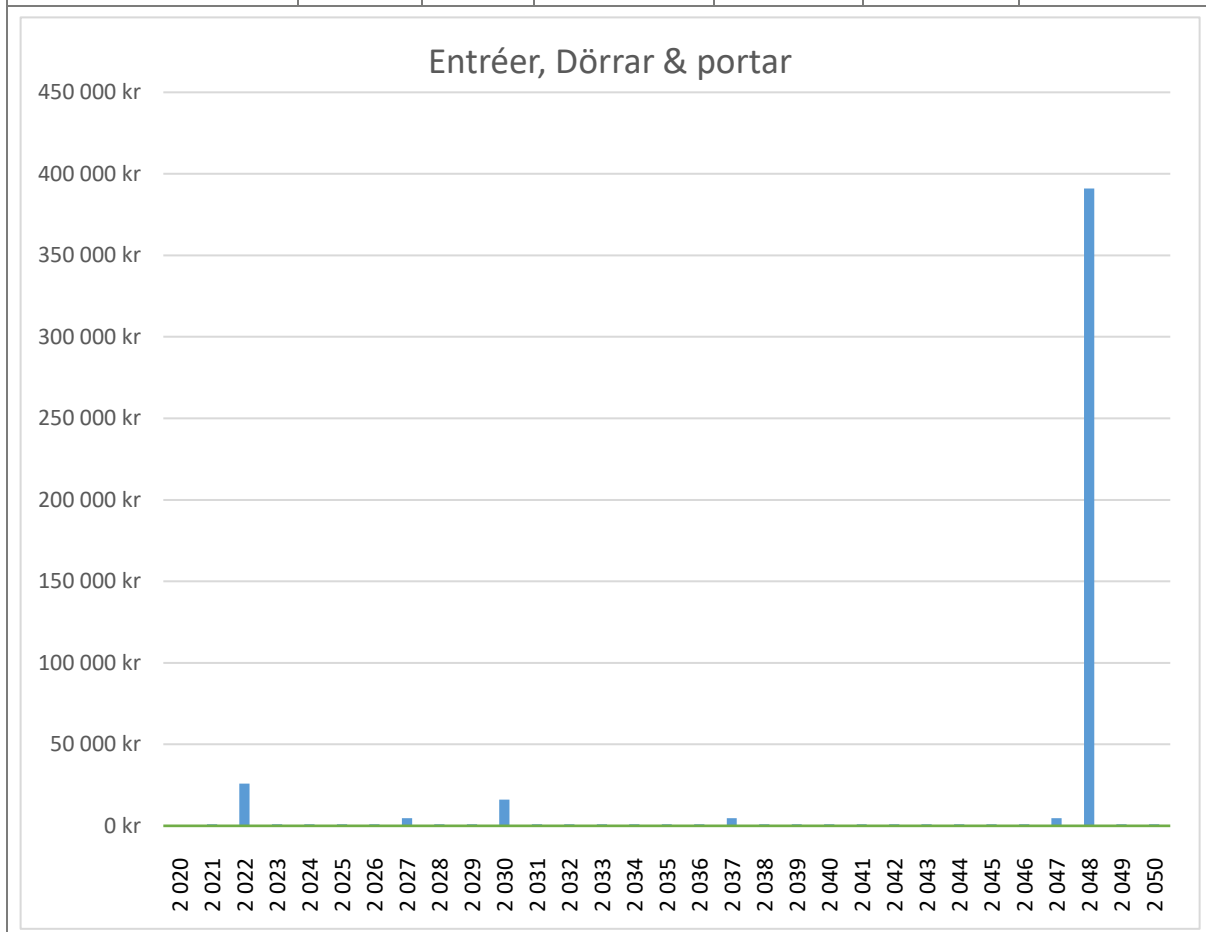
Styrelsen föreslår att underhåll av dörren till värmecentral och garageportar primärt utförs av föreningens medlemmar under någon av gemensamhetsdagarna för att minska de nedan redovisade kostnaderna.

Tabell 12 Byggnad utvändigt - entréer, dörrar & portar.

BYGGDEL						
BYGGNAD UTVÄNDIGT - ENTRÉER, DÖRRAR & PORTAR						
Avser summa avsatt för underhåll av entréport tillträdande värmecentralen, såsom ytskiktetsbehandling. Underhållsintervall nr 1 - 3.						
Entréportar tillträdande tvättstuga & förråd i garagebyggnader.						
Avser summa avsatt för utbyte av samtliga garageportar						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Entréparti – Värmecentral Underhåll	1	st	10	2016	3 750	2027



BYGGDEL						
BYGGNAD UTVÄNDIGT - ENTRÉER, DÖRRAR & PORTAR						
Entréparti – Värmecentral Underhåll	1	st	10	-	3 750	2037
Entréparti – Värmecentral Underhåll	1	st	10	-	3 750	2047
Entréparti – Tvättstugan Byte	1	st	10	2020	15 000	2030
Entréparti – Förråd Byte	2	st	10	-	25 000	2022
Garage Port Byte	26	st	30	2019	390 000	2049
Garage Port Underhåll	26	st	-	2020/2021	1000	2 ggr/ år



5.8 | BYGGNAD INVÄNDIGT - DRIFTUTRYMMEN (UNDERCENTRAL)

Underhåll avser invändigt underhåll av värmecentralen (Tabell 13).

Styrelsen föreslår att detta underhåll primärt utförs av föreningens medlemmar under någon av gemensamhetsdagarna för att minska de nedan redovisade kostnaderna.

Tabell 13 Byggnad invändigt – driftutrymmen (undercentral).

BYGGDEL						
BYGGNAD INVÄNDIGT – DRIFTUTRYMMEN (UNDERCENTRAL)						
Avser underhåll av tak & vägg i gemensam värmecentral, såsom målning.						
Avser underhåll av golv i gemensam värmecentral, såsom dammbindning.						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Tak & vägg Målning	58	m ²	30	2018	18 125	2035
Golv Underhåll	14	m ²	20	2018	5 250	2035

År	Kostnad (kr)
2020	0
2021	0
2022	0
2023	0
2024	0
2025	0
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0
2031	0
2032	0
2033	0
2034	0
2035	23 375
2036	0
2037	0
2038	0
2039	0
2040	0
2041	0
2042	0
2043	0
2044	0
2045	0
2046	0
2047	0
2048	0
2049	0
2050	0

5.9 | BYGGNAD INVÄNDIGT - TVÄTTSTUGAN

Underhåll avser underhåll av tak & väggar i samtliga utrymmen i gemensamhetsbyggnad, såsom målning men inkluderar inte styrelselokal eller värmecentral (Tabell 14).

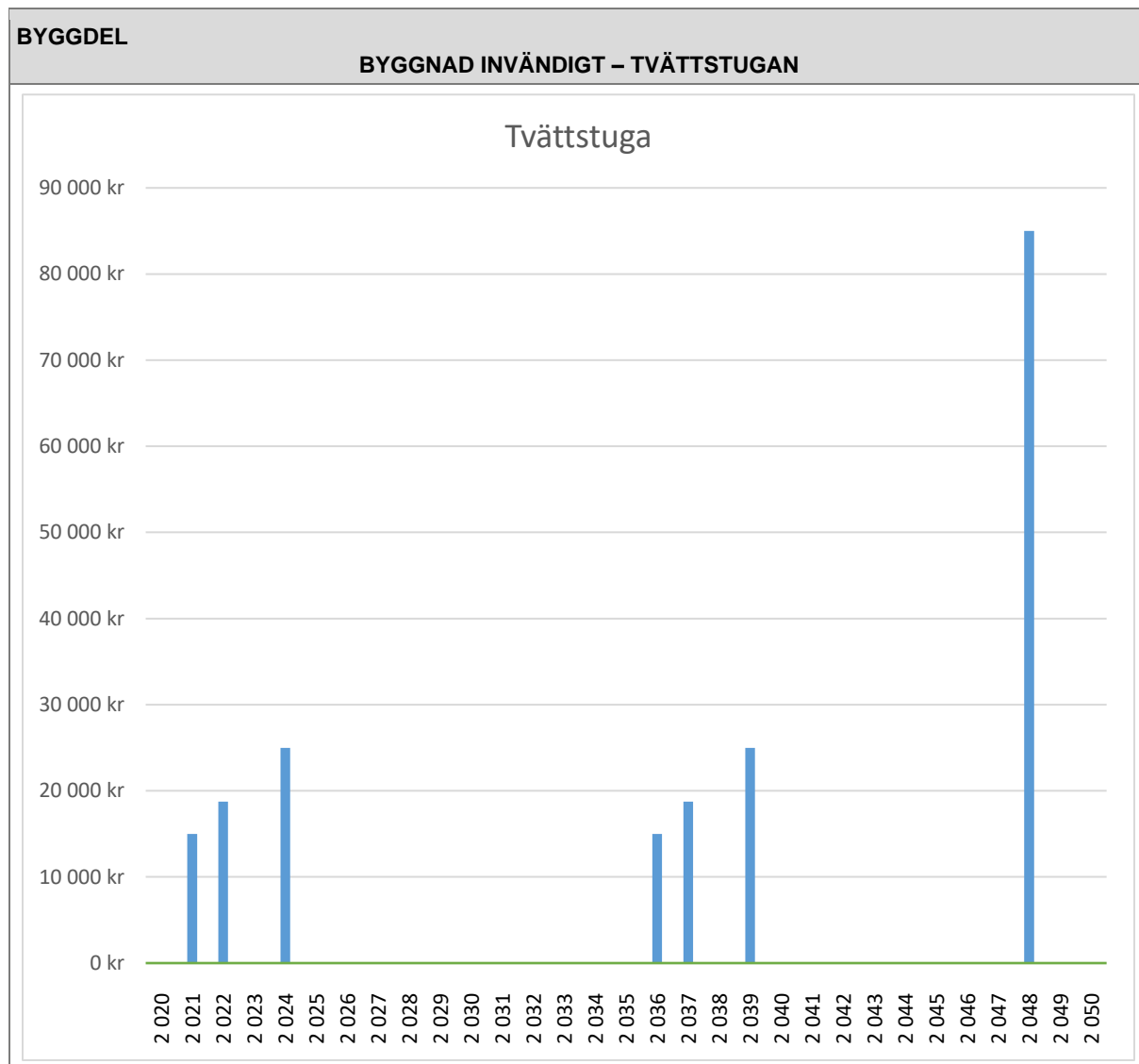


Styrelsen föreslår att detta underhåll primärt utförs av föreningens medlemmar under någon av gemensamhetsdagarna för att minska de nedan redovisade kostnaderna.

Tabell 14 Byggnad invändigt – tvättstugan.

BYGGDEL						
BYGGNAD INVÄNDIGT – TVÄTTSTUGAN						
Underhåll av tak & vägg i samtliga utrymmen i gemensamhetsbyggnad, såsom målning. Exkl. styrelselokal & värmecentral. Underhållsintervall nr 1 - 2.						
Avser utbyte av samtlig klinker på golv i gemensamhetsbyggnad.						
Avser underhåll av samtliga betonggolv i gemensamhetsbyggnad, toalett & elcentral, såsom epoximålning. Underhållsintervall nr 1 - 2.						
Avser summa avsatt för underhåll eller utbyte av inredning i tvättstuga, såsom tvättbänkar i trä. Underhållsintervall nr 1 - 2.						
Avser summa avsatt för underhåll eller utbyte av inredning i tvättstuga, såsom tvättkorgar. Underhållsintervall nr 1 - 2.						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Tak & vägg Målning	284	m ²	15	-	20 000	2024
Tak & vägg Målning	284	m ²	15	-	20 000	2039
Golv – Klinker Byte	85	m ²	40	-	85 000	2048
Golv - Betong/Epoxi/PU Underhåll	4	m ²	15	-	5 000	2024
Golv - Betong/Epoxi/PU Underhåll	4	m ²	15	-	5 000	2039
Tvättstuga – Inredning Byte	1	st	15	2001	15 000	2021
Tvättstuga – Inredning Byte	1	st	15	-	15 000	2036
Tvättstuga – Tvättkorg Byte	2	st	15	-	18 750	2022
Tvättstuga – Tvättkorg Byte	2	st	15	-	18 750	2037





5.10| BYGGNAD INVÄNDIGT - GARAGE

Underhåll avser invändigt underhåll av garageutrymmen samt asfaltering av dessa Tabell 15.

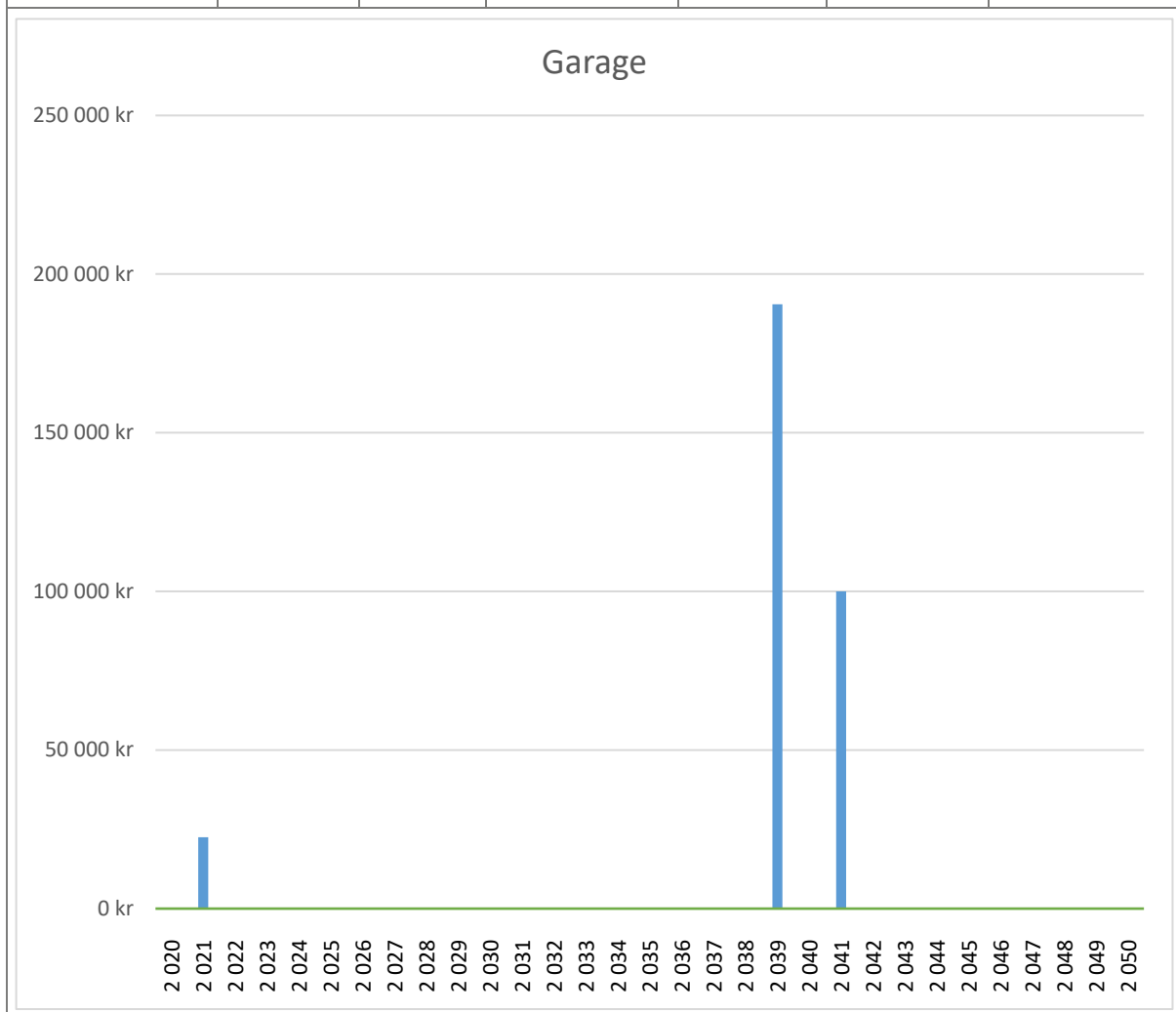
Styrelsen föreslår att detta underhåll primärt utförs av föreningens medlemmar under någon av gemensamhetsdagarna för att minska de nedan redovisade kostnaderna.

Tabell 15 Byggnad invändigt – garage.

BYGGDEL
BYGGNAD INVÄNDIGT – GARAGE
<p>Invändigt underhåll av garagebyggnader, såsom platsvis byte fuktangripna/skadade byggskivor, reglar & brädor mm, samt betongreparation vid garagebyggnaders skadade grundläggning/sockel.</p> <p>Avser omläggning av samtlig asfaltsbeläggning i garagebyggnader. Inkl. uppmarkering P-platser.</p> <p>Underhållsintervall nr 1.</p>



BYGGDEL						
BYGGNAD INVÄNDIGT – GARAGE						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Tak & vägg Underhåll	9	st	20	2019-2020	22 500	2021
Tak & vägg Underhåll	26	st	20	2019-2020	100 000	2041
Mark - Golv – Asfalt Omläggning	381	m ²	20	2019-2020	190 500	2039



5.11 | BYGGNAD INVÄNDIGT - STYRELSELOKAL

Underhåll avser underhåll av styrelselokalen (Tabell 16).

Styrelsen föreslår att detta underhåll primärt utförs av föreningens medlemmar under någon av gemensamhetsdagarna för att minska de nedan redovisade kostnaderna.



Tabell 16 Byggnad invändigt – styrelselokal.

BYGGDEL						
BYGGNAD INVÄNDIGT – STYRELSELOKAL						
Avser underhåll av väggar i styrelselokal, såsom målning. Underhållsintervall nr 1 – 2. Avser utbyte av skadade akustikplattor i tak i styrelselokal. Underhållsintervall nr 1 – 2. Avser utbyte av plastmatta på golv i styrelselokal.						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Styrelselokal – Vägg Målning	42	m ²	15	-	10 500	2025
Styrelselokal – Vägg Målning	42	m ²	15	-	10 500	2040
Styrelselokal – Tak Byte	15	m ²	20	-	7 500	2040
Styrelselokal – Golv Byte	15	m ²	20	-	11 250	2040

År	Kostnad (kr)
2020	0
2021	0
2022	0
2023	0
2024	0
2025	10 500
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0
2031	0
2032	0
2033	0
2034	0
2035	0
2036	0
2037	0
2038	0
2039	0
2040	29 250
2041	0
2042	0
2043	0
2044	0
2045	0
2046	0
2047	0
2048	0
2049	0
2050	0

5.12| VA, VVS, KYL-, OCH PROCESSMEDIUMSYSTEM



5.12.1 | VA-, FJÄRRKYLNET, VATTEN & AVLOPP

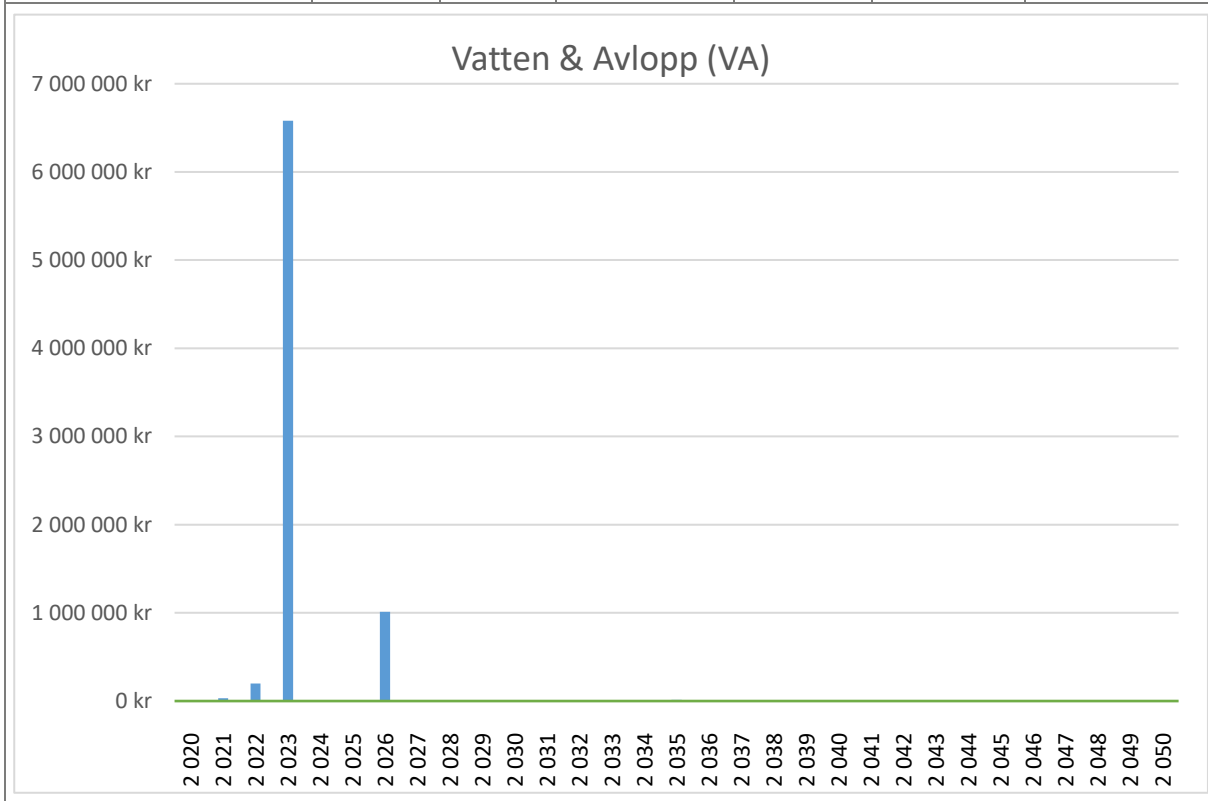
Underhåll avser avloppssystemet i sin helhet och tappvattenledningar samt djupare inspektion för kontroll av nuvarande skick (Tabell 17).

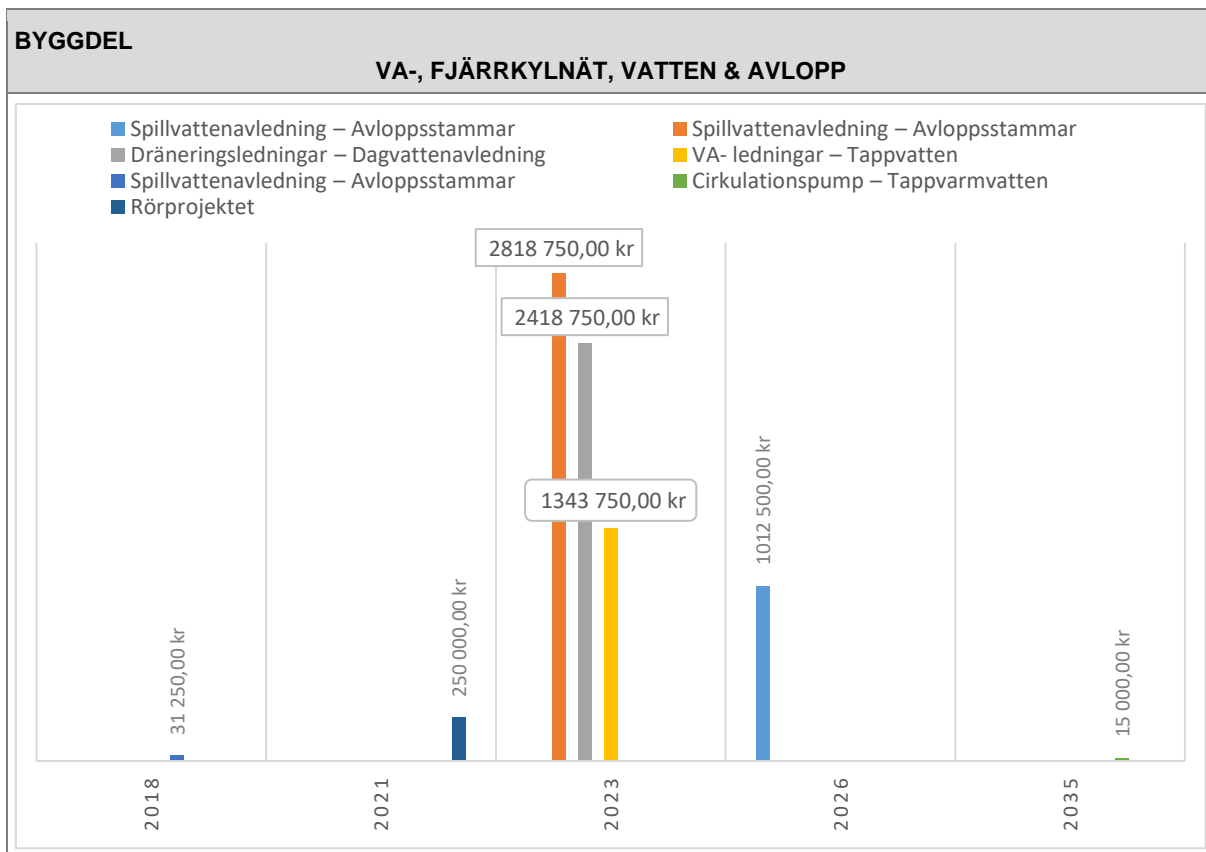
Tabell 17 VA-, fjärrkylnet, vatten & avlopp.

BYGGDEL						
VA-, FJÄRRKYLNET, VATTEN & AVLOPP						
<p>Avser utbyte avloppsstammar i 18 hus (idag relinade stammar). <i>Exkl. föreningens servis- och huvudledningar vilka planläggs individuellt.</i></p> <p>Avser utbyte i sin helhet föreningens samtliga servis- och huvudledningar betjänande avlopps-system. Inkl. gemensamhetsbyggnad.</p> <p>Avser utbyte i sin helhet föreningens samtliga servis- och huvudledningar betjänande dagvattenavledning. Inkl. gemensamhetsbyggnad, garagebyggnader & tomtmark.</p> <p>Avser utbyte i sin helhet föreningens samtliga tappvattenledningar betjänande bostadshus, garagebyggnader & gemensamhetsbyggnad.</p> <p>Avser fördjupad kontroll av föreningens system för dagvattenavledning, såsom filmning, för att kunna konstatera teknisk status samt om utbyte av dessa ledningar kan skjutas på i underhållsplanen.</p> <p>Avser utbyte 1 st. äldre cirkulationspump i värmecentral betjänande tappvarmvattenframledning.</p> <p>Rörprojektet; Avloppsstammar i krypgrunder i 22 st hus, relining av avloppsledningar i 18 hus samt relining av service och huvudledningar i Äggskedens Samfällighetstörening, April- och Augustigatan, 2013.</p>						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Spillvattenavledning – Avloppsstammar Byte	18	hus	60	1957	1 012 500	2026
Spillvattenavledning – Avloppsstammar Byte	41	hus	60	1957	2 818 750	2023
Dräneringsledningar – Dagvattenavledning Byte	43	hus	30	1957	2 418 750	2023
VA- ledningar – Tappvatten Byte	43	hus	60	1957	1 343 750	2023
Spillvattenavledning – Avloppsstammar Kontroll	1	st	10	1957	31 250	2021



BYGGDEL						
VA-, FJÄRRKYLNET, VATTEN & AVLOPP						
Cirkulationspump – Tappvarmvatten Byte	1	st	15	2020	15 000	2035
Rörprojektet Färdigställande	-	st	-	2013	200 000	2022





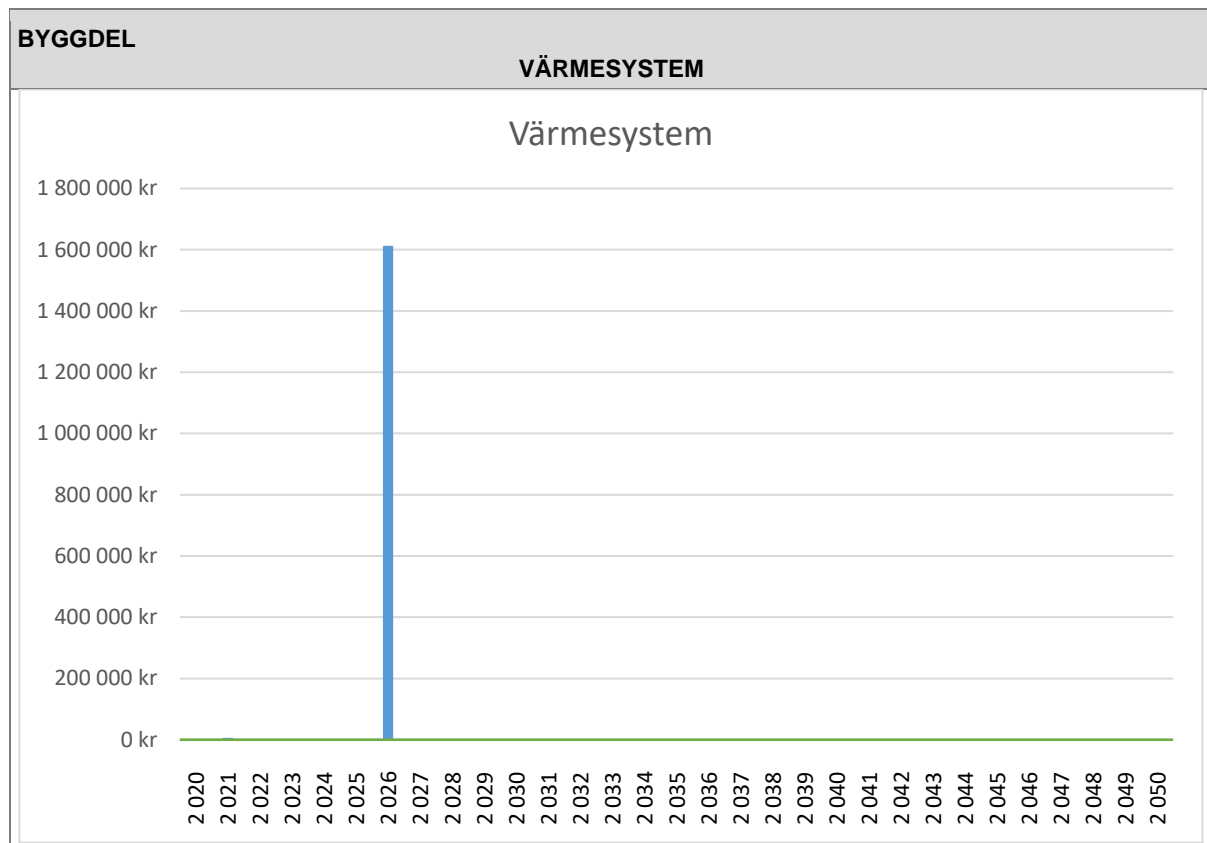
5.13 | VÄRMESYSTEM

Avser byte av värmeledning vilket förläggs till år 2026 i underhållsplanen dock planeras ett byte så snart det är ekonomiskt möjligt, tidigast år 2023 (Tabell 18).

Tabell 18 Värmesystem.

BYGGDEL						
VÄRMESYSTEM						
Avser utbyte i sin helhet föreningens samtliga värmeledningar betjänande bostadshus, garagebyggnader & gemensamhetsbyggnad. Inkl. kulvertledningar & radiatorer i gemensamhetsbyggnad & garagebyggnader.						
Avser utbyte 2 st. stamventiler vid rörledning mot tak i värmecentral vilka påvisar smärre läckage samt korrosion.						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Värmeledningar – Uppvärmning Byte	43	hus	60	1957	1 290 000	2026
Stamreglerventiler Byte	2	st	30	2021	6 250	2021





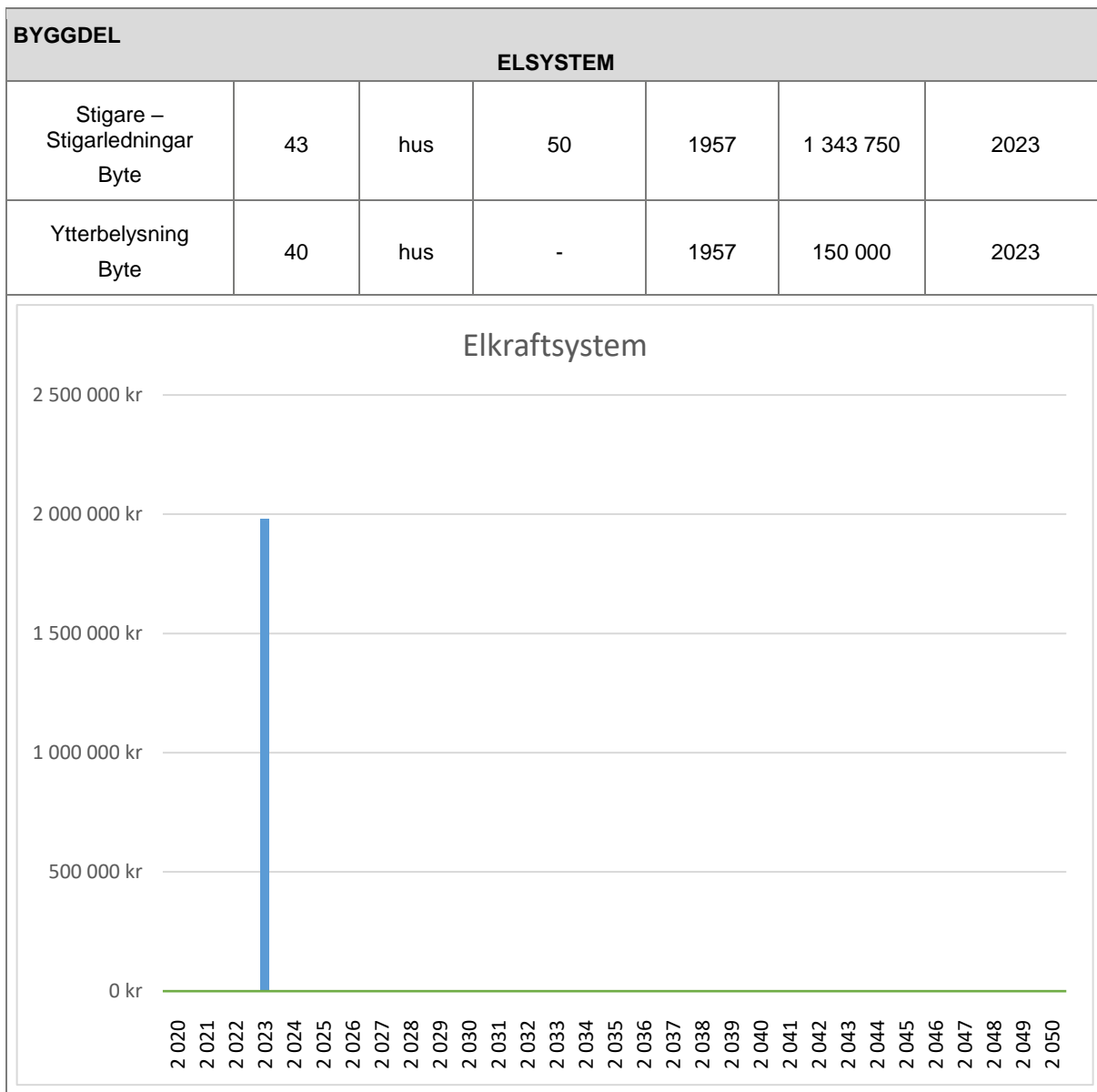
5.14| ELSYSTEM

Avser byte av elsystemet i sin helt djupare inspektion om nuvarande skick (Tabell 19).

Tabell 19 Elsystem.

BYGGDEL		ELSYSTEM				
Byte av föreningens samtliga elservise från gata/avlämningspunkt. Idag är 3 st. servicentraler medräknade, i gemensamhetsbyggnad resp. garagebyggnaders förrådsdel.						
Utbyte av föreningens samtliga elserviscentraler. Idag är 3 st. servicentraler medräknade, i gemensamhetsbyggnad resp. garagebyggnaders förrådsdel.						
Avser utbyte av föreningens samtliga elstigarledningar betjänande bostäder, garagebyggnader & gemensamhetsbyggnad. Exkl. lägenhetscentral enligt bedömning av föreningens ansvarsgränsning.						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Elservis från gatan Byte	3	st	50	1957	225 000	2023
Serviscentral Byte	3	st	50	1957	262 500	2023





5.15 | TRANSPORTSYSTEM - ANLÄGGNINGAR FÖR AVFALLSHANTERING

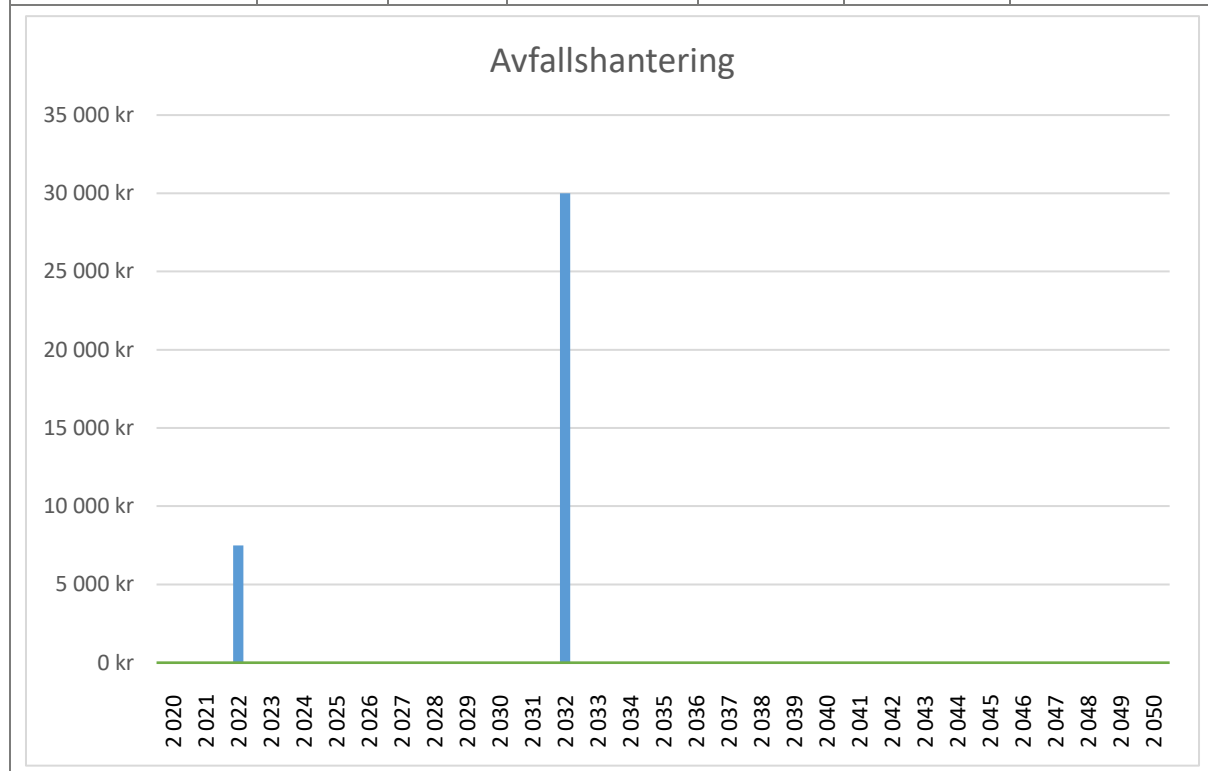
Avser byte av fallskärl (Tabell 20).

Tabell 20 Transportsystem - Anläggningar för avfallshantering.

BYGGDEL
TRANSPORTSYSTEM- ANLÄGGNINGAR FÖR AVFALLSHANTERING
Underhåll av avfallskärl på tomten. Underhållsintervall nr 1 – 2.



BYGGDEL						
TRANSPORTSYSTEM- ANLÄGGNINGAR FÖR AVFALLSHANtering						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Källsorteringskärl Byte	2	st	10		7 500	2022
Källsorteringskärl Byte	2	st	20		30 000	2032



5.16| TVÄTTSTUGEINSTALLATIONER

Avser byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkaggregat (Tabell 21).

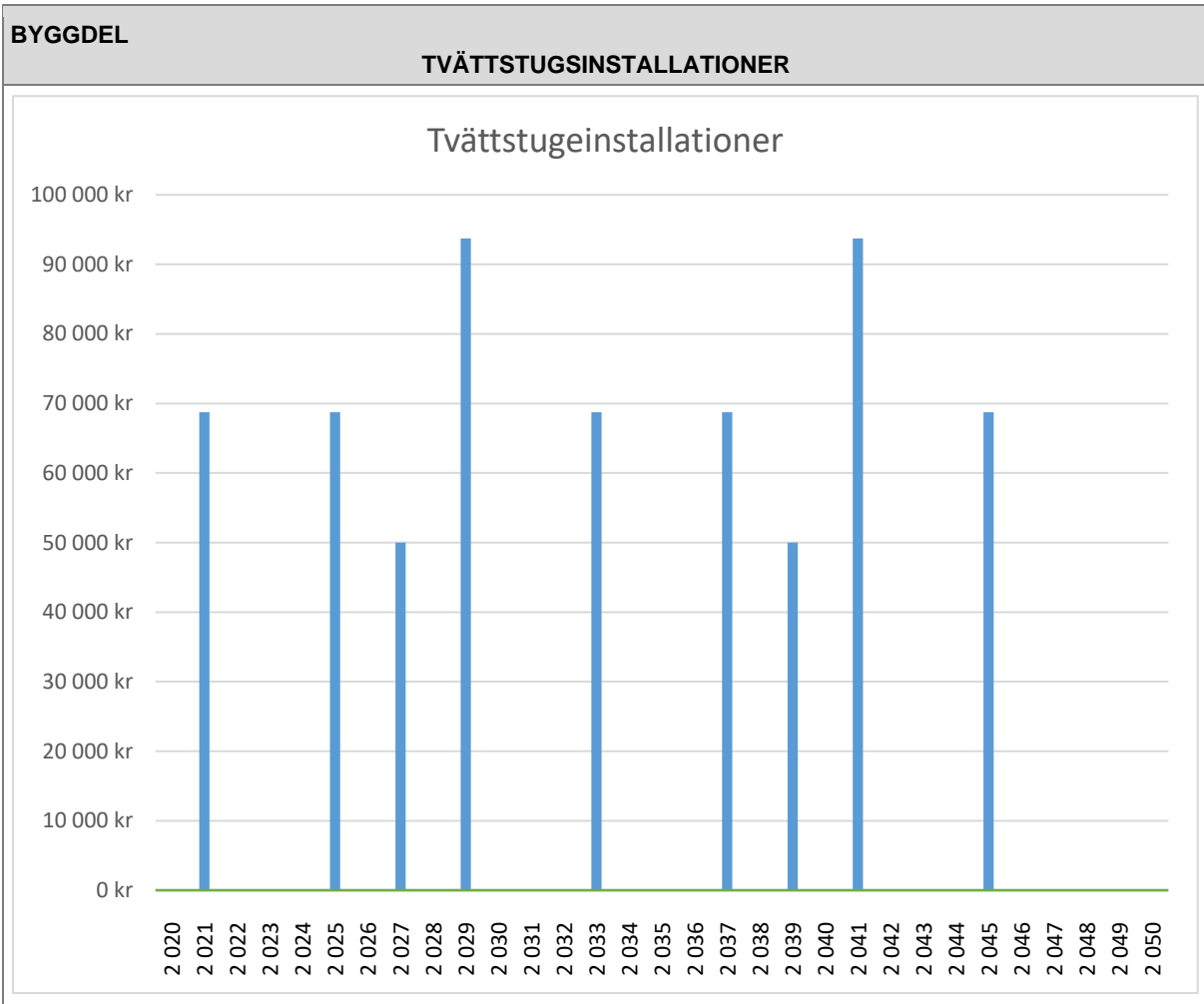
Tabell 21 Tvättstugsinstallationer.

BYGGDEL
TVÄTTSTUGSINSTALLATIONER
Avser utbyte av 1 st. tvättmaskin i gemensam tvättstuga. Underhållsintervall nr 1 – 3.
Avser utbyte av 1 st. tvättmaskin i gemensam tvättstuga. Underhållsintervall nr 1 – 2.
Avser utbyte av 1 st. tvättmaskin i gemensam tvättstuga. Underhållsintervall nr 1 – 2.
Avser utbyte av 1 st. torktumlare i gemensam tvättstuga. Underhållsintervall nr 1 – 2.
Avser utbyte av 1 st. torkaggregat i gemensamt torkrum. Underhållsintervall nr 1 – 2.



BYGGDEL						
TVÄTTSTUGSINSTALLATIONER						
ÅTGÄRD	MÄNGD	ENHET	LIVSLÄNGD	ÅTGÄRD SENAST	KOSTNAD	FÖRSLAG ÅTGÄRDSÅR
Tvättmaskin nr 1. Byte	1	st	12	2007	68 750	2021
Tvättmaskin nr 1. Byte.	1	st	12		68 750	2033
Tvättmaskin nr 1. Byte	1	st	12		68 750	2045
Tvättmaskin nr 2. Byte	1	st	12	2013	68 750	2025
Tvättmaskin nr 2. Byte	1	st	12		68 750	2037
Tvättmaskin nr 3. Byte	1	st	12	2017	68 750	2029
Tvättmaskin nr 3. Byte	1	st	12		68 750	2041
Torktumlare Byte	1	st	12	2015	50 000	2027
Torktumlare Byte	1	st	12		50 000	2039
Torkaggregat Byte	1	st	12	2017	25 000	2029
Torkaggregat Byte	1	st	12		25 000	2041





5.17 | SUMMERING AV POSTER OCH BUDGETERING

5.17.1 | INTERN BENÄMNING

I Tabell 22 förklaras och summeras de förkortningar som används i Tabell 23.

En summering av poster samt budgetering per post visas i Tabell 24 och en summering av poster samt budgetering per år visas i Tabell 25.

Tabell 22 Summering av förkortningar.

T1	Grönområden
T2	Asfaltläggning
T3	Fast utrustning på tomtmark
T4	Yttertak, skärmtak
T5	Fasaddelar & detaljer
T6	Fönster & fönsterdörrar
T7	Entréer, Dörrar & portar
T8	Undercentral
T9	Tvättstuga
T10	Garage
T11	Styrelselokal
T12	Vatten & Avlopp (VA)
T13	Värmesystem
T14	Elkraftsystem
T15	Avfallshantering
T16	Tvättstugeinstallationer



Tabell 23 Översikt av kostnader per år.

ÅR	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T14	T15	T16	Summa
2021	0	0	19 500	0	30 000	27 500	1 000	0	15 000	22 500	1 000	31 250	6 250	0	0	68 750	222 750
2022	0	0	0	127 313	0	0	26 000	0	18 750	0	0	200 000	0	0	7 500	0	429 563
2023	0	2 500	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	6 581 250	0	1 981 250	0	0	8 566 000
2024	10 000	142 000	0	0	0	0	1 000	0	25 000	0	0	0	0	0	0	0	178 000
2025	0	0	0	0	0	0	1 000	0	0	0	10 500	0	0	0	0	68 750	80 250
2026	0	761 500	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	1 012 500	1 612 500	0	0	0	3 387 500
2027	0	0	0	237 375	0	0	4 750	0	0	0	0	0	0	0	0	50 000	292 125
2028	0	0	0	0	0	68 750	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69 750
2029	0	0	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	93 750	94 750
2030	0	0	0	69 000	135 000	0	16 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220 000
2031	0	0	19 500	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20 500
2032	0	0	0	30 000	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	30 000	0	61 000
2033	0	0	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	68 750	69 750
2034	10 000	0	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11 000
2035	0	0	0	0	0	0	1 000	23 375	0	0	0	15 000	0	0	0	0	39 375
2036	0	0	0	0	0	0	1 000	0	15 000	0	0	0	0	0	0	0	16 000

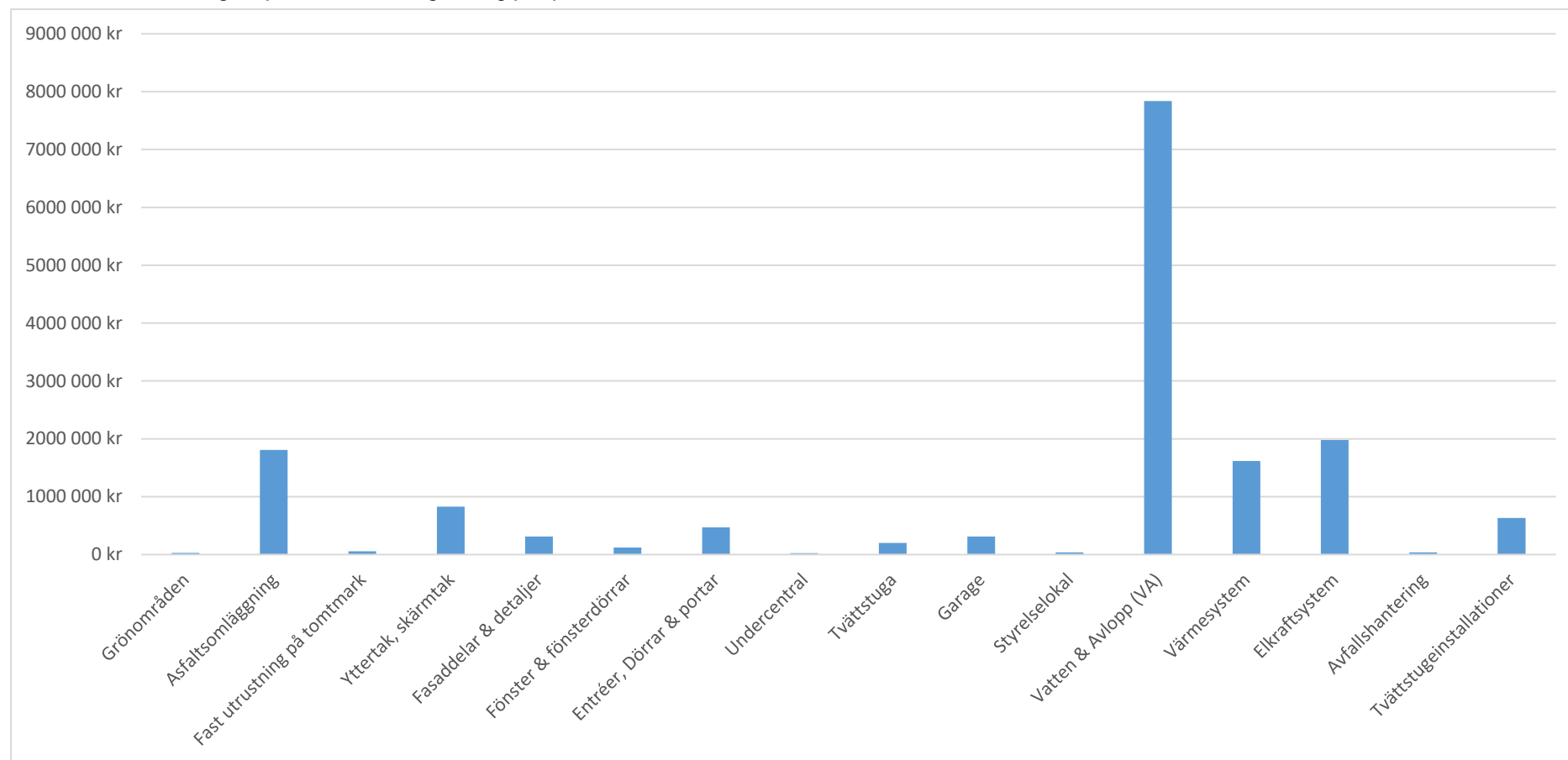


UNDERHÅLLSPLAN 2021 - 2051
 ÄGGSKEDENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

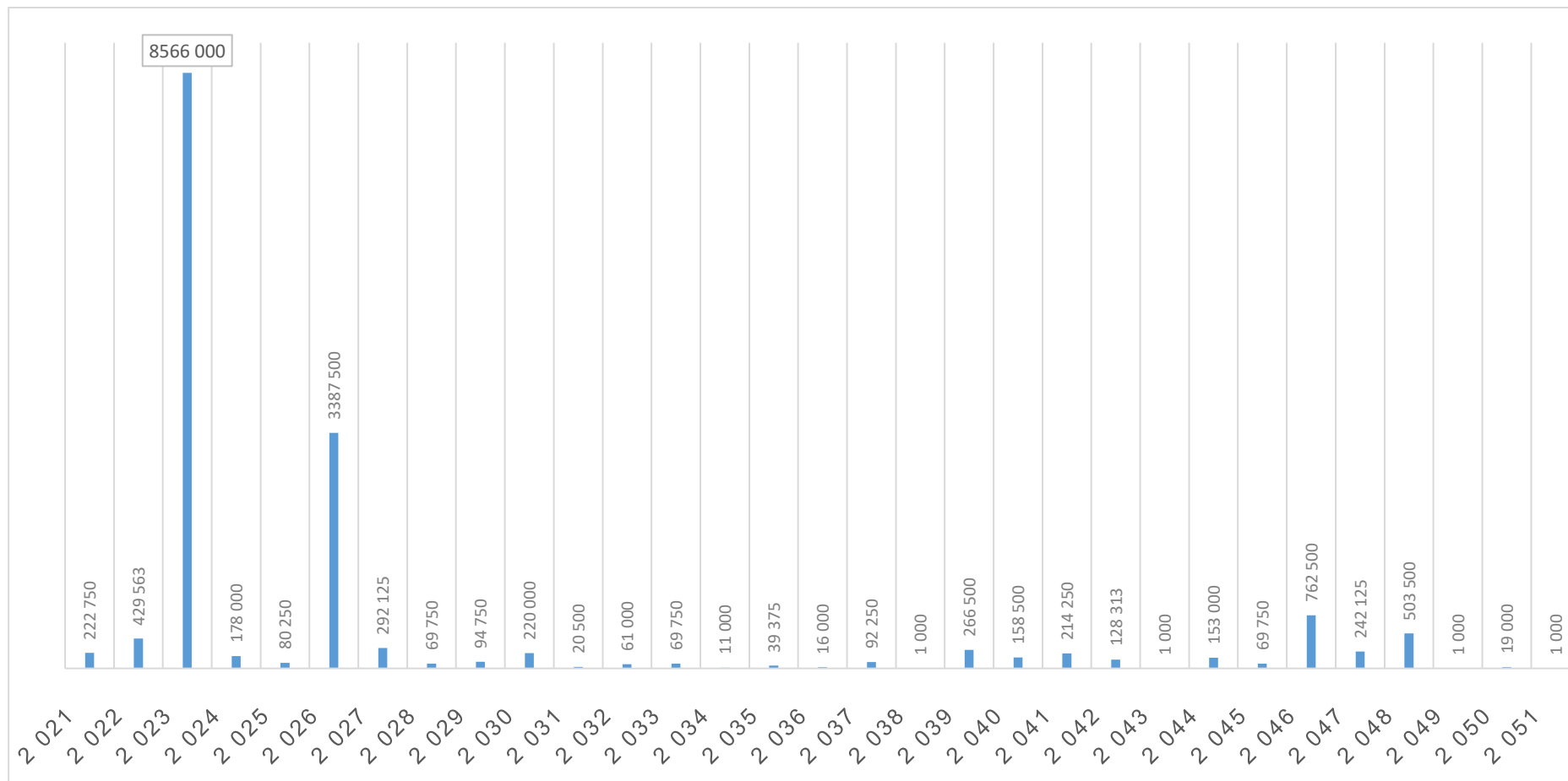
ÅR	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12	T13	T14	T15	T16	Summa
2037	0	0	0	0	0	0	4 750	0	18 750	0	0	0	0	0	0	68 750	92 250
2038	0	0	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 000
2039	0	0	0	0	0	0	1 000	0	25 000	190 500	0	0	0	0	0	50 000	266 500
2040	0	0	0	0	128 250	0	1 000	0	0	0	29 250	0	0	0	0	0	158 500
2041	0	0	19 500	0	0	0	1 000	0	0	100 000	0	0	0	0	0	93 750	214 250
2042	0	0	0	127 313	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128 313
2043	0	0	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 000
2044	10 000	142 000	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153 000
2045	0	0	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	68 750	69 750
2046	0	761 500	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	762 500
2047	0	0	0	237 375	0	0	4 750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	242 125
2048	0	0	0	0	0	27 500	391 000	0	85 000	0	0	0	0	0	0	0	503 500
2049	0	0	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 000
2050	0	0	0	0	18 000	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19 000
2051	0	0	0	0	0	0	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 000
SUM	30 000	1 809 500	58 500	828 376	311 250	123 750	472 250	23 375	202 500	313 000	40 750	7 890 000	1 618 750	1 981 250	37 500	631 250	16 372 001



Tabell 24. Summering av poster samt budgetering per post.



Tabell 25. Summering av poster samt budgetering per år.



6 | GEMENSAMHETSDAGAR

Äggskedens samfällighetsförening har två gemensamhetsdagar, en på våren och en på hösten, där föreningsmedlemmar hjälper till med diverse uppgifter rörande föreningens gemensamma anläggningar.

Som ett steg i att försöka hålla nere utgifterna samt påbörja och fortsätta med mycket nödvändigt underhåll kommer en del av underhållsplanens uppgifter att förläggas på dessa dagar.

Detta skall omfatta, i den utsträckning möjligt, följande områden:

- 5.1|Grönområden - Träd, Buskar, Häckar och Rabatter
- 5.3|Fast Utrustning på Tomtmark
- 5.4|Byggnad Utvändigt - Yttertak, Skärmtak
- 5.5|Byggnad Utvändigt - Fasaddelar & Detaljer
- 5.6|Byggnad Utvändigt - Fönster & Fönsterdörrar
- 5.7|Byggnad Utvändigt - Entréer, Dörrar & Portar
- 5.8|Byggnad Invändigt – Driftutrymmen (Undercentral)
- 5.9|Byggnad Invändigt – Tvättstugan
- 5.10|Byggnad Invändigt – Garage
- 5.11|Byggnad Invändigt – Styrelselokal



7 | FINANSIERING

De kommande 30 åren är föreningen i behov av substantiella medel för att planera och regelbundet underhålla samfällighetens gemensamma infrastruktur. Det finansiella behovet över dessa 30 år ligger i dagsläget på cirka 16.3 miljoner.

Finansiering sker huvudsakligen via följande:

- Finansiering via årsavgifter;
- Finansiering helt eller delvis via banklån;
- Finansiering via uttaxering från medlemmarna.

Historiskt, inom Äggskedens Samfällighetsförening, har avsättningar inte följt något särskilt nyckeltal vilket har medfört att ingen buffert har byggts upp för kunna genomföra regelbunden översyn eller underhåll.

Det nyckeltal som togs fram i samband med underhållsplanen för år 2018 för samfälligheten innebär en avsättning på 1 137 SEK/hushåll/månad och följer statistiska referensvärden samt liknande föreningar (Tabell 26). Detta är relevant nyckeltal även för år 2021.

Tabell 26 Nyckeltal för år 2021, 30 år.

Årskostnad	Avsättning
Årskostnad i snitt/år:	545 033 SEK
Årskostnad per hushåll/år	13 601 SEK
Årskostnad per hushåll/månad	1 133 SEK

Då samfälligheten tidigare inte följt någon underhållsplan, med avseende på regelbunden översyn och underhåll, så ligger de flesta kritiska kostnader inom de närmaste 10 åren.

Med hänsyn till skick och teknisk livslängd, och med hänsyn till problemen som samfälligheten haft med diverse läckage och felsökningar, anses det mer rimligt att titta på det finansiella behovet för de kommande 5 – 10 åren för att få en mer realistisk översyn över underhållsbehovet.

Ett nyckeltal med detta perspektiv skulle för föreningens medlemmar innebära en avsättning per hushåll på 2 825 SEK/hushåll/ månad (Tabell 27).

Tabell 27 Nyckeltal för år 2021, 10 år.

Årskostnad	Avsättning
Årskostnad i snitt/år:	1 351 019 SEK
Årskostnad hushåll/år	33 775 SEK
Årskostnad hushåll/månad	2 815 SEK

