

UNDERHÅLLSPLAN 2022 – 2042



BRF Skålpundet i Göteborg
Virveltorget 6
417 14 Göteborg



INNEHÅLL:

1 OBJEKT

2 SYFTE OCH OMFATTNING

3 UNDERLAG

4 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

5 SAMMANFATTNING AV UNDERHÅLLSBEHOV OCH AVSÄTTNING

- 5.1 YTTERTAKE
- 5.2 FASADER
- 5.3 FÖNSTER, ENTRÉDÖRRAR
- 5.4 KÄLLARPLAN
- 5.5 LOFTGÅNGAR
- 5.6 BALKONGER
- 5.7 TRAPPHUS
- 5.8 VENTILATION
- 5.9 VATTEN OCH AVLOPP
- 5.10 VÄRMEEANLÄGGNING
- 5.11 ELANLÄGGNING
- 5.12 BADRUM
- 5.13 HISSAR
- 5.14 ENERGIDEKLARATION

6 BILAGA TABELL 1 SPECIFIKATION AV MÄNGDER, AREOR OCH KOSTNADER

1 Objekt

Brf Skålpundet i Göteborg
769628-8138

Föreningen består av 49 st lägenheter i en huskropp.

Föreningens bostadsrättsyta är 2973 m².

Byggnadsåret är år 1968 med en totalombyggnad från kontor till lägenheter år 2015

Fastighetsbeteckning: Göteborg Brämaregården 60:3

2 Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för Brf Skålpundet. Genom att årligen avsätta pengar för dessa åtgärder skapar föreningen förutsättningar för att kunna genomföra renoveringar utan att behöva höja månadsavgifterna.

Driftskostnader ingår inte i denna plan.

Aktuell underhållsperiod är för de kommande 20 åren, men även underhållsbehov längre fram i tiden har uppskattats.

Underhållsplanen innehåller uppgifter om byggnadernas yttre delar, (yttertak, utvändiga fasader inkl. fönster, markplanering) samt allmänna utrymmen (trapphus, gemensamma ytor i källaren och våtutrymmen inne i lägenheterna under tätskikt, hiss). Dessutom bedöms ventilations-, rör- och elanläggningarna.

Endast underhållsåtgärder som erfordras för att bibehålla byggnadernas standard och beständighet har noterats. Energisparåtgärder eller ev. andra standardhöjande åtgärder förutsätts genomföras i samband med behov av underhållsåtgärder. Samtliga angivna uppskattningar av tider är ca tider.

3 Underlag

Byggnaden är byggd år 1968 och har totalrenoverats år 2015 och förutsätts vara välbyggda.

Besiktning av fastigheten har gjorts i april 2022.

Bedömning av behov av underhåll har utgått från besiktning och nyckeltal i *REPABs Fakta Underhållskostnader*.

De i bilaga 1 redovisade investeringskostnaderna måste ses som riktvärden inklusive moms, då det är svårt att exakt bedöma vad kostnaderna blir då arbetena skall utföras.

Konjunkturläget kan påverka kostnaderna avsevärt både positivt och negativt.

4 Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Betongplatta på mark i källaren
Bjälklag	Betong
Lägenhetsskiljande väggar	Betong/gips
Yttervägg/Fasad	Skivor/tegel/puts
Fönster fönsterdörrar	Treglas
Invändiga väggar	Gips på stålreglar
Yttertak	Gummiduk
Invändiga trappor	Betong
Ventilation	Självdug
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme



5 Sammanfattning av underhållsbehov och avsättning

5.1 YTTERTAK

Vid besiktningen bedömdes yttertakens kondition som god.
Yttertak är gummiduk och bedöms behöva bytas om ca 23 år 2045.
Livslängd på detta tak är 30 år.
Livslängd plåtdetaljer är 40 år.
Taket yta är 767 m².

5.2 FASADER

Total fasadyta inkl fönster och dörrar är 2376 m².
Tegelyta 606 kvm livslängd 80 år
Skivor 708 kvm livslängd 30 år
Puts 1062 kvm livslängd 30 år
Fasaden behöver ses över, bättras och kompletteras var 10:e år.
Vid besiktningen noterades blå rostgenomslag vid infästningar tak ovan loftgångar.
Vidare noterades fuktutfällning vid balkonger.



5.3 FÖNSTER, ENTRÉDÖRRAR

Fönsternas kondition bedöms som goda och är från år 2015.
Fönster och fönsterdörrar behöver bytas år 2055.
Det finns 315 st fönster och fönsterdörrar.
35 lägenhetsdörrar ut 14 st invändiga lgh dörrar.
14 st entrédörrar.
Justering byte vissa isolerglas som blir otäta med tiden efter 25 år.
Fönster och fönsterdörrar behöver bytas år 2055.
Entrédörrar har en livslängd om 60 år.



5.4 KÄLLARPLAN

I källaren uppmättes förhöjda fuktvärden mot granngaraget brf Linjalen. Källaren behöver målas rustas upp var 10 år.



5.5 LOFTGÅNGAR

Huset har 236 lm loftgång som har en beräknad livslängd om 50 år. Dessa behöver underhållas var 10:e år.

5.6 BALKONGER

Det finns 36 st balkonger som bedöms att vara i gott skick. Balkonger och loftgångar behöver renoveras var 10 år (ta bort lös betong och rostskydda frilagda armeringsjärn) samt bytas år 2065.

5.7 TRAPPHUS

Antal trapphus 2 st.
Bedöms behöva målas om och fräschas upp var 10 år förutom det löpande underhållet. Vid besiktningen noterades inga större skador.

5.8 VENTILATION

Huset har självdrag.
Eventuella åtgärder i lägenheterna bekostas av respektive lägenhetsinnehavare, såvida det inte har med kanaler att göra.
OVK besiktning skall utföras var 3:e år, kostnad för detta ingår i driften.
Avsättning rengöring av kanaler 6:e år.

5.9 VATTEN OCH AVLOPP

KV- och VV- ledningarna är från år 2015 och beräknas hålla till år 2055.



5.10 VÄRMEANLÄGGNING

Uppvärmningen sker med fjärrvärme.

Fjärrvärmeanläggningen har en översyn med jämna intervall.

Värmerör i huset bedöms hålla i 40 år och byts lämpligtvis samtidigt som KV och VV rören.

Termostater i lägenheterna behöver bytas med jämna mellanrum.

5.11 ELANLÄGGNING

Elen i huset är även den ny från år 2015.

Bedömningen är att all el behöver bytas om 50 år.

5.12 BADRUM

Besiktning av dessa bör göras löpande för kontroll av tätt ytskikt, läckande golvbrunnar, blandare etc.

Åtgärder finansieras av respektive lägenhetsinnehavare förutom rörledningar.

Vi byte av badrum är det lämpligt att även byta vatten och avloppsrör samt tätskikt.

Tätskikten behöver bytas var 30:e år och är bostadsrättshavarens skyldighet.

5.13 HISS

Det finns 2 st hissar i huset, den ena är äldre och den andra från år 2015, hissarna skall servas kontinuerligt, kostnaden för detta ingår i driften.

5.14 ENERGIDEKLARATION

Energideklaration är utförd, energideklaration skall finnas och skall utföras var 10:e år.

Brämaregården 2022-04-19

Johan Lundborg

Johan Lundborg
JL Projektledning AB