Arkitekter Ingenjörer

Bjerking AB
Joel Ringh
Telefon 010-211 81 70
joel.ringh@bjerking.se

Luthagen 9:11
Brf Hemfrid 9:11

PM Underhållsplan Luthagen 9:11

Följande PM innehåller ett antal generella underhållsåtgärder, med uppskattade intervall för olika byggnadsdelar i normalt svenskt klimat. Eftersom underhållsintervall är beroende av fastighetens läge, områdets klimat, m.m. kan underhållsintervallet i viss mån behöva justeras.

Värt att notera är att noterade skador som kan förvärra omkringliggande byggnadsdelar genast ska åtgärdas dvs. långt innan nästa underhållsintervall.

Inför bildande av bostadsrättsförening efterfrågas en budget för år 1. I och med att byggnaden är nyrenoverad finns ingen kostnad för år 1. För de nästkommande 10 åren redovisas en uppskattning av kostnader årligen i underhållsplanen.

Exteriört

Grundläggning

En översyn av grundläggning och källare en gång årligen för att upptäcka eventuella skador.

Fasad

Byggnaden är putsad med KC-bruk och avfärgad med en KC-färg. En avfärgning görs om 30 år. Putsen kompletteringslagas vartefter skador uppstår.

Vindsbjälklag

En översyn av vindsbjälklag, görs i den mån det är möjligt, årligen.

Yttertak

Yttertaket är belagt med Plannja Hard Coat 670X0,6 Svart01 EMK 21 250. På gavelsidorna finns det äldre takplåt som är målad med Bevego takfärg Ncs S9000-N. Garantibesik

Gällande yttertaket är det av vikt med täta inspektioner för att se standard och eventuella skador. En garantibesiktning sker efter under år 10.

Fönster

Fönstren är målade med Beckers perfekt Ncs S6020-G30Y. En årlig översyn av fönstren som t.ex. att se över tätningslister, spanjoletter, haspar, bör göras. År 8 i underhållsplanen skall en utvändig målning ske med tvättning, uppskrapning, oljning,

Verktyg: Brev / V-2 / 2009-03-13
Sparat: 2013-06-10
Dokument: \\bjeuppfs3\DATA\Uppdrag_i_Navet\13U23174\BV\Dok\Beskrivning\PM underhållsplan.docx

bättring, 1-2 strykningar. Eventuell kompletteringskittning sker även. Uppskattad budget 80 000 kr exkl. moms.

Entréparti

Entrédörrarna är utvändigt målade med Beckers perfekt Ncs S6020-G30Y.

År 8 i underhållsplanen skall en utvändig målning ske med tvättning, uppskrapning, oljning, bättring, 1-2 gånger strykning. Uppskattad budget: 10 000 kr exkl.moms.

Invändigt

112 500 kr
ink moms

Trapphus

En ommålning av invändiga ytor i trapphuset sker år 15 i underhållsplanen.

Badrum

Gällande badrum görs byten och renovering/underhåll vid behov.

Källare

Ommålning av gemensamma utrymmen i källare görs år 14 i underhållsplanen.

Tvättstugor

Tvättmaskiner, torktumlare bytes förslagsvis efter 15 år eller vid behov. Ommålning bör ske efter 16 år.

Allmänt underhåll VVS

Avstängningsventiler och ballofix kulventiler ska motioneras regelbundet.

Underhåll/besiktningar

Följande besiktningar och underhållsåtgärder bör göras varje år: Okulärbesiktning av tak och vind. Underhåll i form av rensning av foträna. Motionering av ballofix kulventil och avstängningsventiler.

Sotning och brandskyddskontroll av eldstäder (ej primära värmekällor) ska göras vart fjärde år. Elrevision bör göras vart fjärde år.

Garantibesiktning

Garantibesiktningar skall göras innan samtliga entreprenaders garantiers utgång under år 5 i underhållsplanen.

Verktyg: Brev / V-2 / 2009-03-13
Sparat: 2013-06-10
Dokument: \\bjeuppfs3\DATA\Uppdrag_i_Navet\13U23174\BV\Dok\Beskrivning\PM underhållsplan.docx

FASTIGHET: Luthagen 9:11
Brf Hemfrid 9:11

UNDERHÅLLSPLAN

UPPRÄTTAD: 2013-06-10
Uppdrag nr: 13U23174

Kostnader avser tusental exkl. moms T.ex. 80 avser 80 000 kr exkl. moms

FÖRSLAG TILL ÅTGÄRD	1	2					3					4				
ÅR	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Se PM underhållsplan																
UTVÄNDIGA YTOR																
Grundläggning																
Fasad																
Vindsbjälklag																
Yttertak / garantibesiktning																
Fönster											15					x
Entréparti									80							
Behandling av trallvirke / oljning									10							
		2		2		2		2		2		2		2		2
INVÄNDIGA YTOR																
Trapphus																
																X

Badrum																
Källare (eget arbetet/syn varje år)		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Tvättstugor																X

bjerking

Förslag till åtgärd																
Kontinuerliga besiktningar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Yttertak/vind, kontroll läckage		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	x	x	x	x	x
Rensning Foträna		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	x	x	x	x	x
Sotning/brandskyddskontroll				5			10			5				x		
Motionering av ventiler (eget arbete)		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Elrevision (frivillig)				5				5				5				5
Garantibesiktningar av entreprenadarbeten. Bygg, el, VVS, mark					50											