

UNDERHÅLLSPLAN



Bäckagård 1:296 och 1:293 Halmstad

qb3 projekt nr: 2022152

Malmö 2022-10-10

Upprättad av:

Veton Shala

Granskat av:

Fredric Ståhl



Östra Kanalgatan 6
211 46 Malmö

www.qb3.se

Bäckagård 1:296 och 1:293
qb3 projekt nr: 2022152
Underhållsplan

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 av 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 11 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 s k jordabalksbesiktning.

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 11 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 11 år.

Bäckagård 1:296 och 1:293
qb3 projekt nr: 2022152
Underhållsplan

- 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 nyttig 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: [Veton Shala](#)

Datum: 2022-10-10

Besiktning: 2022-09-28

Bäckagård 1:296 och 1:293
qb3 projekt nr: 2022152
Underhållsplan

1. Fastighetsfakta

1.1 Fastighetsuppgifter

Adress: Lummervägen 2A / 30A, Halmstad

Fastighetsbeteckning: Bäckagård 1:296 och 1:293

Byggår: 1997

Antal lgh: 98

Yta (BOA): 8 324 kvm

1.2 Byggnadstekniska uppgifter

Antal trapphus: 8st, 1st loftgång.

Källare: I atriumgård med pannrum, el-centraler och skyddsrum.

Vind: Ja, med lösullsisolering.

Fasader: Enstegstätade putsfasader samt träfasad.

Balkonger: Ja, 25st med gjutna balkongplattor.

Yttertak: Betongpannor.

Fönster: 3-glas träfönster.

Hiss: Nej

Portar/Dörrar: Lgh- och förrådsdörrar av trä. Portar av aluminium med glasinlägg.

Sophantering: På gård.

Värmeförsörjning: Vatten- och luftburen golvvärme.

Ventilation: Mekanisk frånluft.

Avloppsledningar: Från byggår.

Vattenledningar: Från byggår.

Värmeledningar: Från byggår.

El: Från byggår.

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: Genomförd och godkänd 2019.

Energideklaration: Utförd 2021.

SBA – Systematisk Brandskydds Arbete: Uppgift saknas.

Bäckagård 1:296 och 1:293
 qb3 projekt nr: 2022152
 Underhållsplan

1.3 Tidigare underhåll

År	Åtgärd
2016 - 2022	17st undercentraler utbyta
2017-2018	Målning av fasader, fönsterkarmar och dörrar
2016	Byte av vattenkulvert 10m (tappvatten)

1.4 Sammanfattning

Huvuddelarna som är upptagna i denna underhållsplan är utbyte av legalett aggregat, undercentraler, frånluftsfläktar och målning av fasader och fönster/dörrar. samt div. mindre underhåll som spolning av avlopp- och dagvattensystem.

2. Besiktningens utlåtande

2.1 Tomt, utemiljö och gård



Vy över tomt



Asfalterad markyta

Noteringar vid besiktning

Fastighet med asfalterade gångar och parkeringsplatser med omlagd asfalt på vissa ställen. Grönytor i form av gräsmattor och vegetation.

Avskiljande trästaket till parkeringsplatser samt väggavskiljare av trä till vissa uteplatser. Belysning i form av lyktstolpar och fasadarmaturer. Miljöhus på tomt med rullbara kärl.

Brunnar i området. Saknas uppgifter om dagvattensystemet är spolad eller filmad.

2st källartrappor med stålräcke. Förekommer algpåväxt på väggar/trappor samt rostskador på räcken.

Eventuella åtgärder och skötsel

Dagvattenledningar spolras och filmas ca vart 6:e år för att förhindra stopp och översvämningar samt för att säkerställa invändig status. Brunnar slamsugs.

Gångar och parkeringsplatser läggs om med ny asfalt vid behov. I ekonomiska planen har vi medräknat en kostnad för omläggning av ca 200 m² asfaltyta. Lyktstolpar och armaturer byts ut vid behov.

Källartrappor högtryckstvättas för borttagning av alger. Räcken blåstras och rostskyddsmålas.

Avskiljande trästaket samt väggavskiljare av trä målas återkommande, utförs i samband med målning av träfasader, se vidare i underhållsplanen.

2.2 Fönster, dörrar och portar



Lgh-fönster



Lgh-dörr



Förrådsdörr

Noteringar vid besiktning

3-glas fönster och fönsterdörrar av trä från byggår.

Ytterdörrar av trä till lägenheter, trapphus, förråd, miljöhus och källare. Lägenhetsdörrar i trapphus av trä.

Trapphusportar av aluminium med glasinlägg.

Eventuella åtgärder och skötsel

Fönster, fönsterdörrar och ytterdörrar målas utvändigt ca vart 8:e år beroende på hur utsatt virket är (avser ej lgh-dörrar i trapphus).

Målning utförs för att förhindra alltför uttjänt virke som kan ge upphov till fuktskador och röta i träet. I samband med denna åtgärd utförs även smörjning och justering som underhållsåtgärd för bibehållen livslängd.

Trapphusportar av aluminium har en lång teknisk livslängd och kräver minimalt med underhåll. Dock krävs smörjning och justering med jämna intervaller för bibehållen livslängd. Detta inkluderar även lgh-dörrar i trapphus.

2.3 Tak, fasad och balkonger



Takpannor med mossor Färgflagnig plåtdetalj / Puts- och träfasad Färgsläpp framsida balkongplatta/ Stålbalk med ytros

Noteringar vid besiktning

Tak med betongpannor med algpåväxt och mossor. Plåt till takhuvor samt avluftare på tak ser ut att vara utbyta. Färgflagnig på en plåtdetalj kunde noteras.

Fasader av puts och trä ommålade 2018. Balkar och pelare till carportar och balkonger med mindre ytros.

Balkonger med betongplattor och aluminiumräcke. På vissa balkongplattor förekommer färgsläpp på framsida balkongplatta.

Se ovan bilder.

Eventuella åtgärder och skötsel

Tak rengörs för borttagning av alger och mossor. Påtdetaljer ses över, färgflagad plåtdetalj ommålas.

Fasader av trä målas med jämna intervaller för att förhindra fuktskador. I samband med denna åtgärd målas även vindskivor, taksprång och utvändigt trätappa till loftgång. Balkar och pelare med ytros slipas och målas.

Balkonger besiktigas vart 10:e år för att säkerställa hållfastheten. Framsida balkongplattor ses över och kompletteringsmålas

2.4 Vind, trapphus och källare



Vind



Trapphus



Otäta genomföringar/hål

Noteringar vid besiktning

Vindar med lösullsisolering. Vid besiktningen besiktigades en vind invändigt och inga tecken på läckage kunde noteras. Avluftare noterades vara utbytt.

Trapphus med målade väggar och trappor av trä.

Källare i atriumgård med pannrum, el-centraler, och skyddsrum. Vid besiktningen noterades flertalet otäta genomföringar i bjälklag, se ovan bild. Husen runt atriumgård är bebyggda på befintlig källare enligt bygghandlingar från byggår.

Eventuella åtgärder och skötsel

Inom ramen för denna underhållsplan bedöms inga underhållsåtgärder föreligga gällande vindar och trapphus.

Genomföringar i källare ses över och tätas (avser samtliga otäta genomföringar i bjälklag).

2.5 Värme, El och ventilation



Legalett aggregat



Undercentral / fjärrvärmväxlare hushåll



Frånluftsfläkt/kryddhylla

Noteringar vid besiktning

Husen runt atriumgård har värme i form av vattenburen golvvärme (fjärrvärme) med fjärrvärmväxlare från år 2016. Övriga hus har värme i form av luftburen golvvärme (varm luft pumpas runt i plåtrör ingjutna i betongplattan). Varmluften värms av Legalett aggregat placerad i betongplatta/bjälklag som är kopplad till fjärrvärmväxlaren.

Enligt lämnad information är ca 20 st Legalett aggregat samt 33 av 44 undercentraler utbytta under årens gång.

I källare (atriumgård) noterades ärgade och rostskadade stamventiler, se ovan bild. Oisolerade värmeledningar samt skadad isolering till stamledningar noterades också. Vissa synliga värmeledningar i källare ser ut att vara av äldre årtal, troligtvis från tidigare fastighet.

El-system från byggår.

Ventilation genom mekanisk frånluft. OVK-Obligatorisk Ventilationskontroll genomförd och godkänd år 2019. Frånluftsfläktar är från byggår. Enligt lämnad information är ca 3-4st frånluftsfläktar utbytta under årens gång.

I källare (atriumgård) förekommer inplastade ventilationskanaler.

Eventuella åtgärder och skötsel

Ärgade och rostskadade stamventiler byts ut för att förhindra läckage. Värmeledningar bör isoleras för att förhindra värmeförluster. Skadad isolering kompletteras med ny isolering. I övrigt har värmeledningar en lång teknisk livslängd.

Legalett aggregaten är från byggår och har därmed passerat sin tekniska livslängd. Kvarvarande Legalett aggregat inkl. termostater byts ut.

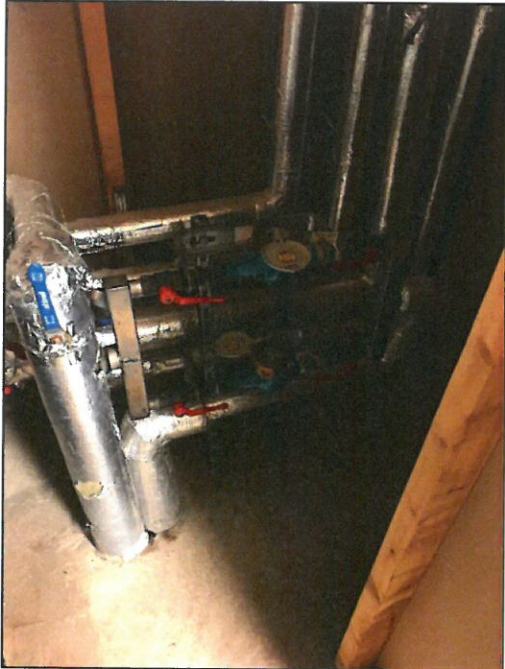
Kvarvarande undercentraler/fjärrvärmväxlare byts ut.

El-systemet bör besiktigas ca vart 10:e år för att upptäcka ev. felinstallationer och brandrisker.

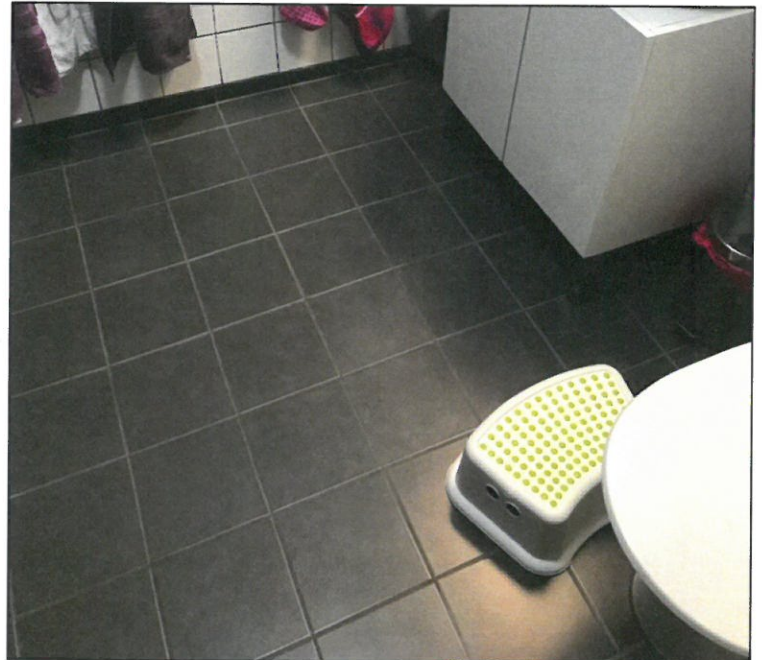
OVK utförs vart 6:e år. Frånluftsfläktar byts ut inom ramen för denna underhållsplan.

Inplastade ventilationskanaler ses över och säkerställs.

2.6 Avlopp- och vattenledningar och badrum



Inkommande vattenservice



Omlagt golv

Noteringar vid besiktning

Vatten och avloppsledningar från byggår.

Vid besiktningen besiktigades 10st badrum. Ca hälften av dessa badrum är renoverade med omlagda golv eller omlagda väggar pga. fuktproblematik. I ett badrum noterades håligheter i fogar och i ett annat badrum noterades ev. bom bakom kakelplattor vid fönster. Några fuktskador kunde ej noteras.

Eventuella åtgärder och skötsel

Avloppsledningar spolas och filmas ca vart 6:e år för att förhindra stopp och översvämningar.

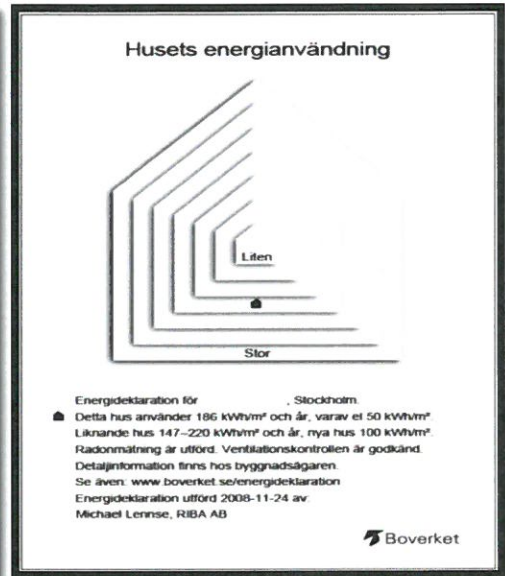
Vid besiktning av badrum kunde inga fuktskador noteras, dock kan fördjupad undersökning vara lämpligt i badrum med bom bakom kakelplattor.

Badrum med håligheter i fogar kompletteras med ny fog.

2.7 Övrigt



Illustrationsbild - Brandsläckare



Instruktionsbild - Energideklaration

Noteringar vid besiktning

Saknas uppgifter om SBA - Systematiskt Brandskyddsarbete - där brandronder går och dokumenteras.

Energideklaration utförd 2021.

Eventuella åtgärder och skötsel

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

Energideklaration måste förnyas vart 10:e år och skall anslås i informationstavlor.

Bäckgård 1:296 och 1:293, Halmstad Underhållsplan år 2023 - 2033

Nedan priser är inkl. moms
omg = omgång

Utemiljö	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	A-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Dagvattenledningar	Spolning och filmning	6	2024	1	omg	70 000	70 000	-	70 000	-	-	-	-	-	70 000	-	-	-
Gångar och P-platser	Ny asfalt	30	2031	200	m2	500	100 000	-	-	-	-	-	-	-	-	100 000	-	-
Källartrappor	Tvätt + blåsning och rostskyddsmålning räcke	15	2024	2	omg	20 000	40 000	-	40 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Belysning	Byte och underhåll av armaturer	25	2027	1	omg	50 000	50 000	-	-	-	-	50 000	-	-	-	-	-	-
Fönster, dörrar och portar	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	A-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Fönster och fönsterdörrar	Målning utsida (1 x strykning)	8	2026	910	st	3 500	3 185 000	-	-	-	3 185 000	-	-	-	-	-	-	-
Ytterdörrar av trä (lgh-dörrar och övriga ytterdörrar)	Målning utsida (2 x strykning)	8	2026	157	st	3 000	471 000	-	-	-	471 000	-	-	-	-	-	-	-
Fönster och fönsterdörrar	Smörjning och justering	10	2026	910	st	250	227 500	-	-	-	227 500	-	-	-	-	-	-	-
Lgh-dörrar och trapphusportar	Smörjning och justering	10	2026	42	st	350	14 700	-	-	-	14 700	-	-	-	-	-	-	-
Tak, fasad och balkonger	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	A-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Tak	Tvätt	20	2025	12 900	m2	70	903 000	-	-	903 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Träfasader inkl. avskiljande trästaket och väggavskiljare uteplats	Målning	8	2026	1 700	m2	275	467 500	-	-	-	467 500	-	-	-	-	-	-	-
Taksprång inkl. vindskivor	Målning	8	2026	2 400	m1	360	864 000	-	-	-	864 000	-	-	-	-	-	-	-
Stålbalkar till carportar, loftgång och balkonger atriumgård, ca 236 m1 + trätappa loftgång och framsida balkongplattor	Målning (slipning vid behov) + kompletteringsmålning framsida balkongplatta	10	2026	1	omg	150 000	150 000	-	-	-	150 000	-	-	-	-	-	-	-
Balkonger	Funktionsbesiktning	10	2026	1	omg	12 000	12 000	-	-	-	12 000	-	-	-	-	-	-	-

Wind, trapphus och källare	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	A-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Källare atriumgård	Tätning av genomföringar i bjälklag		2024	1	omg	40 000	40 000	-	40 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stämventiler atriumgård	Byte		2024	10	omg	3 000	30 000	-	30 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
El värme och ventilation	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	A-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Undercentral / fjärrvärmväxlare hushåll (44-33)	Byte	20	2027	11	st	60 000	660 000	-	-	-	-	660 000	-	-	-	-	-	-
Ventiler och pumpar till fjärrvärmväxlare hushåll och fjärrvärmväxlare atriumgård	Byte och underhåll	15	2027	1	omg	150 000	150 000	-	-	-	-	150 000	-	-	-	-	-	-
Legalt aggregat inkl. termostat	Byte	15	2023	64	st	23 000	1 472 000	1 472 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Franlufsfäkt	Byte	25	2028	94	st	10 000	940 000	-	-	-	-	-	940 000	-	-	-	-	-
OVK	Besiktning och åtgärder	6	2025	1	omg	25 000	25 000	-	-	25 000	-	-	-	-	-	25 000	-	-
El	Funktionsbesiktning	10	2024	1	omg	15 000	15 000	-	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avlopp- och vattenledningar och badrum	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	A-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Spillvattenledningar	Spolning och flimning	6	2024	98	lgh	1 200	117 600	-	117 600	-	-	-	-	-	117 600	-	-	-
Övrigt	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	A-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Energideklaration	Besiktning	10	2029	1	st	10 000	10 000	-	-	-	-	-	-	10 000	-	-	-	-

Bäckgård 1:296 och 1:293, Halmstad
Underhållsplan år 2023 - 2033

Ekonomisk sammanställning per år											
2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
1 472 000	312 600	928 000	5 391 700	860 000	940 000	10 000	187 600	125 000	0	0	
Totalsumma 11 - årsplan											10 226 900 kr