

UNDERHÅLLSPLAN



Brf Solvädersbyn

Göteborg

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	iskopsgården 61:100-61:118, 103:3-103:8
Adress	Solvädersbyn, Göteborg
Byggår	1996

Antal lägenheter	125 st	Total boarea (BOA)	12 595 m ²
------------------	--------	--------------------	-----------------------

KORT BESKRIVNING

Området består utav 125 småhusenheter/parhus i tre storlekar med tillhörande tomter. I området finns även 13 sophus samt ett förvaltarkontor och ett föreningskontor. Till området hör även bil- och gångvägar samt parkeringsplatser.

Grund	Prefabricerad isolerad kryppgrund
Stomme	Trä
Fasader	Trä
Tak	Betongpannor (bostadshus) Papp (sophus)
Ventilation	Mekanisk frånluft med återvinning (FX)
Värme	Direktverkande el
Vatten och avlopp	Avloppsrör av plast. Varm- och kallvattenledningar av koppar.
El	Egna elmätare för lägenheter.

ARKITEKTUR

Objektets arkitektur kännetecknas av utspridda gårdar omgärdade av trivsam bebyggelse av villakarakter. Här har varje bostadsrättsinnehavare sin egna lilla plätt med möjlighet att njuta av naturen från sin uteplats och egna trädgård. Perfekt för den villasugna storstadsmänniskan.

Med långsiktigt och planerat underhållsarbete står fastigheten stadigt kvar i många år framöver.

Alla hus är konstverk, oavsett utformning och tidsepok. Med sina tidstypiska detaljer och material är de viktiga kulturhistoriska objekt som bjuder kommande generationer på en lärorik resa bakåt i tiden. Underhållet ska givetvis ta hänsyn till det arkitektoniska uttrycket och ska bevara husets säregna uttryck, något vi lägger stor vikt vid i underhållsplaneringen.

HISTORIK

Nedan följer en kronologisk sammanställning av de större underhållsåtgärder som genomförts på fastigheten. Den grundar sig på information som erhållits från fastighetsägaren. För att kunna bedriva ett framgångsrikt underhållsarbete är det viktigt att denna historik hålls uppdaterad kontinuerligt, minst på årlig basis. På så vis kan framtida beslutsfattare se vad som gjorts och när, och på så vis bättre kunna planera framåt.

ÅR	Underhållsåtgärder
2018-2020	Målning och byte av rötskadad panel på fasader
2020	Sotning av imkanaler
2019	Ny energideklaration
2017	Besiktning av krypgrunder
2009	Byte av varmvattenberedare

MARK

Samtliga markytor ytor ägs av Göteborgs kommun men upplåts av föreningen genom tomträtt, vilket innebär att föreningen betalar en årlig tomträttsavgäld för dessa ytor.

FASADER

Fasaderna består av träpanel.

Takfoten är av trä.

SOCKEL

Socklarna består av obehandlad betong. Skicket är fint.

DÖRRAR

Dörrarna till bostäderna är av trä. Förrådsdörrarna är nyligen bytta och därför också i fint skick.

FÖNSTER

Fönstren är av trä.

PLÅT

Stuprör och hängrännor är gjorda av varmgalvat och målat stål. Skicket är bra.

TAK

Bostadshusens tak är beklädda med betongtakpannor och under dessa finns läkt och underlagspapp.

VÄRME

Husen värms upp med direktverkande el via element. Lägenhetsinnehavarna står själva för underhållet av dessa, enligt föreningens stadgar. Som kompletterande uppvärmning har flertalet boende låtit installera luftvärmepumpar. Även dessa ansvarar de boende för. Inga poster kring dessa installationer behöver därför noteras i denna underhållsplan som enbart rör föreningens planerade underhåll.

VENTILATION

Fastigheten är försedd med mekanisk frånluftsventilation med återvinning (FX). Det innebär att friskluften kommer in via ventiler i fasaderna samt spaltventiler i fönstrens ovankant. Köksfläktarna ovanför spisarna evakuerar förbrukad luft direkt ut i en separat kanal. Frånluftsvärmepumparna i lägenheternas badrum återvinner energi från ventilationsluften via frånluftsdon monterade i bl.a. badrummen. Den återvunna energin tillförs varmvattnet via inbyggd kondensorslinga. Samtliga värmepumpar byttes ut 2009. De har en förväntad livslängd på 15 år.

För husen krävs ingen återkommande obligatorisk ventilationskontroll (OVK) eftersom husen är av typen en- och tvåbostadshus.

ENERGIDEKLARATION

Energideklaration för samtliga huskroppar utfördes 2009 och 2019. Enligt [Lag \(2006:985\) om energideklaration](#) för byggnader, ska energideklaration utföras var 10:e år, vilket läggs in i planen. Syftet med energideklarationen är först och främst att minska miljöbelastningen från Sveriges fastighetsbestånd, vilken är stor. Samtidigt får fastighetsägaren en god överblick över energianvändningen och får på så sätt underlag för att utföra åtgärder som även kan spara stora summor pengar.

VATTEN

Vattenledningarna är av koppar. Dessa har en livslängd långt utöver planens tidshorisont.

AVLOPP

Avloppsstammarna är av plast. De har nu uppnått en ålder på 25 år och är fortfarande i gott skick. En förväntad livslängd på minst 50 år kan förutsättas.

EL

Föreningens ansvar för elanläggningen gäller fram till lägenheternas gruppcentraler. Därefter tar de boendes ansvar vid. Elcentralerna och stamledningarna har en mycket lång livslängd. När bytesbehov föreligger är det snarare av modernitetsskäl än att utrustningen rent fysiskt blivit utsliten.

UNDERHÅLLSPLAN 2021-2025

År	Läge	Namn	Status
År 2021			
2021	EI	byte gatubelysning galvade	löpande
2021	Generellt	byte ventiler grund	löpande
2021	lekplatser	tillsyn och underhåll enligt EU standard	löpande
2021	bostadshus	Målning entrédörrar	Planerad
År 2022			
2022	Gemensamma ytor	Oljning/byte trästaket p-platser, Flygvädersgatan	planerad
2022	Sophus	Byte av dörrar	Planerad
År 2023			
2023	lekplatser	byte av sand	planerad
År 2024			
2024	bostadshus	byte av frånluftsvärme/varmvatten pumpar	planerad
År 2025			
2025	lekplatser	tillsyn och underhåll enligt EU standard	planerad