



BESIKTNINGSRAPPORT TILL UNDERHÅLLSPLAN



2023-2073

BRF Alen 9

Färjemansgatan 34
254 40 Helsingborg



INNEHÅLL:

1 OBJEKT

2 SYFTE OCH OMFATTNING

3 UNDERLAG

4 KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING

5 SAMMANFATTNING AV UNDERHÅLLSBEHOV OCH AVSÄTTNING

5.1	GEMENSAMMA UTRYMMEN/GARAGE
5.2	YTERTAK
5.3	FASADER
5.4	FÖNSTER,DÖRRAR
5.5	BALKONG/TAKTERRASS/ALTAN
5.6	UTEMILJÖER
5.7	VENTILATION
5.8	VATTEN OCH AVLOPP
5.9	ELANLÄGGNING
5.10	VÅTRUM
5.11	VÄRMESYSTEM
5.12	ENERGIDEKLARATION

BILAGA 1 TEKNISKA LIVSLÄNGDER

1 Objekt

Brf Alen 9 med org no 769616-0626
Färjemansgatan 34
254 40 Helsingborg
Belägen i Helsingborgs kommun
Föreningen består av 4 lgh i 1 huskropp.
Föreningens bostadsrättsyta är 320 m² exkl en hyresrätt i källaren.
Byggnadsåret är 1929
Fastighetsbeteckning: Helsingborg Alen 9.

2 Syfte och omfattning

Underhållsplanen utgör underlag för vilka underhållsåtgärder och utgifter för detta som kan bli aktuella för Brf Alen 9. 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 50 åren, men även underhållsbehov längre fram i tiden kan ha uppskattats.

Besiktningen innehåller uppgifter om byggnadernas yttre delar, (yttertak, utvändiga fasader inkl. fönster och markplanering) samt uteplatser och våtutrymmen inne i lägenheterna. 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 1929 och bedöms efter besiktning vara välbyggd. Besiktning av fastigheten har gjorts i augusti 2023 utan några större anmärkningar. Bedömning av behov av underhåll har utgått från besiktning och nyckeltal i *REPABs Fakta Underhållskostnader*. Vidare underlag är utdrag ur fastighetsregistret, huspärm och energideklaration. De i underhållsplanen 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/källare
Stomme	Betong/trä
Fasad	Tegel
Fönster fönsterdörrar	Trä
Invändiga väggar	Trä/tegel/puts
Yttertak	Tegeltakpannor
Hängrännor m.m	Plåt
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme
Ventilation	Självdrag
Vatten och avlopp	Kommunalt



5 Sammanfattning av underhållsbehov och avsättning

5.1 GEMENSAM UTRYMMEN/GARAGE/TRAPPHUS

Föreningen har 2 st garage i en byggnad, källare med förråd, tvättstuga och en uthyrd lägenhet. Vidare finns på tomten ett växthus. Växthus bedöms ha en teknisk livslängd som håller till år 2040. Tvättstugeutrustning byttes år 2018 och kommer att behöva bytas år 2028. Den uthyrda lägenheten renoverades år 2022.

5.2 YTTERTAK

Yttertaken består av lertegelpannor betongtakpannor på huvudbyggnaden och garage. Vid besiktningen noterades att pannorna är äldre men pappan under nyare och det bedöms behöva bytas år 2047, då det troligtvis byttes när föreningen bildades år 2007. Yta lertegeltakpannor är 224 m².



5.3 FASADER

Fasader består av tegel och en viss del plåt. Yta tegelfasad inklusive fönster och gesims är 336 m². Vid besiktningen bedömdes fasadens skick som mycket gott. Om fasaden underhålls och kompletteras var 10:e år är den tekniska livslängden för denna fasad lång.





5.4 FÖNSTER, DÖRRAR

Det finns 4 st lägenhetsdörrar, 3 st nyare och 1 st äldre, den äldre behöver bytas om ca 30 år.
Det finns även en trädgårdsdörr.

Utbyggnaden mot söder är byggd år 1988 och inrymmer 17 st fönster och 2 st fönsterdörrar.
Dörren till balkongen byttes år 2017.

Fönster, dörrar och portar behöver underhållas/målas var 10:e år.

Nästa gång bedöms vara år 2028.

Byte av nyare fönster samt renovering av äldre år 2038.

Fönster äldre 29 st

Fönster nyare (1988) 17 st

Fönsterdörrar 3 st

Källarfönster 16 st

Entréparti 1 st

Garageportar 2 st

Utvändig dörr till källaren 1 st.

Totalt 70 st enheter





5.5 BALKONG/TAKTERRASS/ALTAN

Föreningen har 1st balkong, 1 st takterrass och 1 st altan.
Dessa behöver en översyn var 10:e år och den tekniska livslängden för dessa är 50 år.
Dessa bedöms behöva bytas år 2057.



5.6 UTEMILJÖER

Till föreningen hör gräsmatta samt hårdgjorda ytor, staket/räcken, planteringar samt ett växthus.
Snöröjning mm ingår inte i underhållsplanen utan i driften.
Eventuella kompletteringar av växter mm görs i den årliga budgeten.
Dränering av fastigheten göddes ut utfördes år 2007, denna beräknas hålla + 60 år.
Vid besiktningen noterades inga höga fuktvärden i källaren.

5.7 VENTILATION

Husen har självdrag.
Avsättning rengöring av kanaler görs var 6:e år i samband med OVK.
OVK ingår i driftsbudgeten.

5.8 VATTEN OCH AVLOPP

KV- och VV- ledningarna bedöms ha en livslängd om ca 50 år.
Ansvaret för dessa åligger föreningen.
En spolning av avloppen utfördes år 2020.
År 2020 utfördes även en relining från huset till gatan.
Vid besiktningen noterades en del rör i källaren är äldre och vissa delar av dessa är i behov av byte.
Avsättning för spolning av ledningar görs i underhållsplanen och skall göras var 5:e till var 10:e år.

5.9 ELANLÄGGNING

En elanläggning har en beräknad teknisk livslängd om ca 60 år.
Det bedöms att en stor del av elen byttes år 2007 och framåt.
En översyn av elen görs lämpligast var 10:e år.

5.10 VÅTRUM

Besiktning av dessa bör göras löpande för kontroll av tätt ytskikt, läckande golvbrunnar, blandare etc.
Åtgärder t.o.m tätskikt finansieras av respektive lägenhetsinnehavare, rör finansieras av föreningen.
Vi byte av badrum är det lämpligt att även byta/se över vatten och avloppsrör.



5.11 VÄRMESYSTEM

Värmesystemet är fjärrvärme.

Värmeväxlaren byttes år 2017 av Öresundskraft.

Värmeledningar och radiatorer är äldre och kommer att behöva bytas inom en 15 års period.



5.12 ENERGIDEKLARATION

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

Helsingborg 2023-08-05

Johan Lundborg

Johan Lundborg
JL Projektledning



BILAGA 1

UNGEFÄRLIGA TEKNISKA LIVSLÄNGDER FÖR
OLIKA BYGGNADSDELAR

Fasader	År	Terrasser/balkonger, altaner/ utomhustrappor	År
Träpanel (utbyte)	40	Tättskikt (asfalts baserade tättskikt)	35
Träpanel (intervallmålning)	10	Plåt	35
Puts tjockputs 2cm (renovering/omputsning)	30	Betongbalkonger armering, exkl. tättskikt	50
Asbestcementplattor (eternitplattor)	30	Yttertakskonstruktioner	
Fönster/dörrar		Takpapp låglutande/platta konstruktioner	20
Isoleringsglasfönster (blir otäta med tiden)	25	Gummiduk låglutande/platta konstruktioner	30
Byte fönster	40	Takpapp under takpannor av betong, tegel	35
Byte dörrar (inne/ute)	35	Takpannor av betong/tegel	40
Målning fönster/dörrar	10	Korrugerad takplåt med underliggande papp	35
Dränering/ utvändigt fuktskydd		Bandfälsad plåt, fälsad plåt med underliggande papp.35	
Dräneringsledning och utvändigt fuktisolering.	30	Böjprov på plåten kan alltid beställas	
Dagvattenledning utanför fastighet	50	Plåtdetaljer (runt skorstenar, ventilation etc.)	35
Vitvaror		Hängrännor/stuprör	25
Kyl, frys, diskmaskin, spis, spishäll, tvättmaskin, torktumlare.	10	Skorsten (renovering/murning skorstenstopp, tätning 40	
Övriga installationer		rökkanaler) Kontrollera alltid med sotare om status	
Avloppsledningar	50	Uppvärmningskällor	
Avloppstank	30	Värmeväxlare El-panna Frånluftsvärmepumpar	20-
Värmeledningar kall Varmvattenledningar	50	Bergvärmepump Oljepanna	30
Varmvattenberedare, el-radiator, Expansionskärl	20	Sanitetsgods, wc, badkar	30
Våtrum samt tvätt		Badkar bubbel	10
Förväntad livslängd för pvc mattor samt	20-30	Värmegolv	
underliggande rollat tättskikt under kakel och		Elvärmeslingor i våtutrymme	30
klinkers. Kvalitetsdokument skall överlämnas av		Elvärmeslingor i golv	25
entreprenör som är certifierad av		Vattenburna slingor i golv	30
branschorganisationerna, efter avslutat arbete.			
Våtrum kan även utföras i egen regi och i de fallen			
är det av vikt att man som köpare före förvärvet			
förhör sig om hur utrymmet är utfört.			