



**OLDEN**  
BYGG & MILJÖ

**Övre Skogens Samfällighet  
Lönnv, Lövskovsv, Pilv, Gullregnsv, Oxelv**

**UNDERHÅLLSPLAN 50 ÅR**



**GÖTEBORG 2023-04-14**



**1. Innehåll**

<b>1.</b>	<b>INNEHÅLL</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>BAKGRUND</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>OMFATTNING</b> .....	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>METOD</b> .....	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>ALLMÄNT</b> .....	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>FASTIGHETSBEKRIJVNING</b> .....	<b>5</b>
<b>7.</b>	<b>HISTORIK</b> .....	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>BEFINTLIG KONDITION</b> .....	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>MILJÖFARLIGT AVFALL (MFA)</b> .....	<b>9</b>
<b>10.</b>	<b>KOMMENTARER</b> .....	<b>11</b>
<b>11.</b>	<b>CHECKLISTA FÖR ÅRLIGT UNDERHÅLL</b> .....	<b>13</b>

## 2. Bakgrund

Olden Bygg & Miljö har av Övre Skogens Samfällighet fått i uppdrag att upprätta en 50-årig underhållsplan till fastigheterna i Beslut daterat 1978-12-21 från Fastighetsbildningsmyndigheten i Göteborgs Lantmäteridistrikt.

## 3. Omfattning

Samfälligheten omfattar ett kvartershus, två lekplatser, tre garage, parkeringsplatser, körytor, gångvägar, dagvatten-, spillvatten-, kallvatten- och dräneringsledning i mark samt buskar och träd och grönytor. Samfälligheten är indelad i 7st gemensamhetsanläggningar.

Underhållsplanen omfattar underhållsarbeten under kommande 50 år.

## 4. Metod

En okulär underhållsbesiktning utfördes under månad februari år 2023. Besiktningen utfördes från markplan och inifrån byggnader.

## 5. Allmänt

Underhållsplanen är till för att styrelsen aktivt skall kunna planera det faktiska underhållet av fastigheten i tiden, dvs en styrelses främsta ansvar. Underhållsplanen förenklar detta ansvar och tydliggör samtidigt hur mycket underhållet faktiskt kostar, vilket också ger en rimlig avgiftsnivå. Med ett aktivt underhållsarbete ökar fastigheten i värde och de långsiktiga underhållskostnaderna minskar. Banker, försäkringsbolag samt potentiella nya medlemmar förutsätter idag ett aktivt underhållsarbete.

Man ska inte blanda ihop underhållsfonden och avsättning till underhållsfonden då de inte hör ihop med värdet i vad den faktiska underhållsplanen ger. Avsättning till underhållsfonden är enbart en bokföringstransaktion som inte omfattar riktiga pengar utan endast redovisas i samband med bokslut och årsstämma.

Underhållskostnaderna varierar mellan olika typer av fastigheter och är svår att precisera, dock finns det schabloner för avsättning från ca 150 kr/m<sup>2</sup> till 350 kr/m<sup>2</sup> men avser då bostadsrättsföreningar med en större byggnad och mindre omfattning mark osv.

Er fastighet är på ca 55 000 m<sup>2</sup> och innefattar flera mindre byggnader samt mark och EL och VVS vilket innebär att er avsättning, schablonmässigt, inte passar in. Observera att samtliga privata fastigheter ingår i dessa ytor. Det saknas idag schabloner för avsättning avseende samfälligheter och därför kan vi endast följa det som underhållsplanen ger när all data är insamlad och registrerad i själva underhållsplanen.

Idag bör ni ha en avsättning på 293 000 kr per år, enligt denna underhållsplan.

Observera att omkostnader, så som ställning, projektering, projekt- och byggledning, besiktning och byggherrekostnader m.m, INTE är inräknade i underhållskostnaderna.

## 6. Fastighetsbeskrivning

Fastighetsbeteckning	Mölnlycke 1:56 – 1:157
Fastighetens adress	Gullregnsv, Oxelv, Lövskogsv, Pilv, Lönnv Mölnlycke
Typ av fastighet	Gemensamhetsanläggningar GA1-GA7
Byggår	1978
Arkitekt	Okänt
Konstruktör	Okänt
Totalentreprenör	Okänt
VVS	Okänt
EL	Okänt
Tomt	Friköpt
Markareal	Området omfattar ca 55 000 kvm
Ventilation	Självdrag
Värme	Direkt-EL

### **Kvartersstuga**

Grundläggning	Ritningar saknas men kan vara platta på mark
Ytterväggar	Fasader av träpanel på träregelstomme
Fönster och dörrar	Fönster av målat trä med 3-glas isolerruta
Entrédörrar	Entréparti av målat trä med sidoljus
Yttertak	Takstol med råspont, papp, läkt och betongpannor
Garage	
Grundläggning	Platta på mark
Ytterväggar	Fasader av träpanel på träregelstomme
Portar	Vippportar av modell äldre samt nyare rullportar av aluminium
Yttertak	Takstol med plast, läkt och vågprofilerad plåt

## 7. Historik

### Kvarterstuga

Energideklaration  
Systematiskt brandskyddsarbete  
Elrevisionsbesiktning  
Tak  
Fasader  
Fönster  
Dörr

### Utfört

Ej utfört, är ett krav  
Inlett 2023  
Nej, obligatoriskt  
Original  
Ommålning 2010  
Original samt vissa 2018  
Original

### Avlopp, dagvatten, belysning mm

Gatubelysning  
Körytor  
Parkeringsplatser, linjemålning  
Gångvägar  
Spolning dagvattenledningar  
Spolning dräneringsledningar  
Spolning spillvattenledningar

Kommunens?  
Enstaka lagningar  
Nej  
Nej  
Nej  
Nej  
Nej

### Lekplatser

Besiktning  
Sandytor  
Sand i sandlådor  
Lekhus byte  
Lekhus renovering  
Bänkbord  
Pelarbord  
Vippgunga  
Träningsutrustning  
Gungställning

Nej  
Nej  
Bytt vart 5:e år  
15 år  
Nej  
Original  
Original  
Original  
Original  
Original

### Garage

Garageportar  
Tak  
Fasader  
Systematiskt brandskyddsarbete (SBA)  
Elrevisionsbesiktning

Original samt vissa bytta  
2018  
2018  
Nej, obligatoriskt  
Nej, obligatoriskt

## 8. Befintlig kondition

### Kvarterstuga utvändigt

- Sockel i relativt god kondition, mer en estetisk fråga
- Fasad i relativt dålig kondition med mycket färgskador och något matt färg
- Takavvattning i relativt dålig kondition, stuprör och hängrännor är matta i färgen och har flera färgsläppor, markrör sticker upp i dagern och är helt matta i färgen, troligtvis är dessa spröda.
- Fönster och dörr i relativt dålig kondition, färgskador på botten avtar uppåt, funktionsprov ej utfört på fönster. Isolerrutor varierar i årtal.
- Ramp och trappa i relativt god kondition, aningen smutsiga
- Takpannor i relativt dålig kondition, smutsiga

### Kvarterstuga invändigt

- Hall i relativt god kondition, nyare plastmatta med uppvik, målade väggar med en del märken
- WC i relativt god kondition, nyare plastmatta med uppvik
- Pentry i relativt god kondition, vitvaror nyare.
- Allrum i relativt god kondition, märken på väggar
- Omklädnings/dusch i relativt god kondition, original plastmatta på golv med uppvik, original plastmatta på vägg, målade väggar med märken
- Bastu i relativt god kondition

### Garage

- Fasadpanel i god kondition, ändträ dålig färgtäckning
- Garageportar i varierande kondition, några original i sämre kondition och några nyare i relativt god kondition
- Takplåt i relativt god kondition, matt färg och enstaka färgsläppor
- Betongsockel i relativt god kondition, enstaka skador

### **Körtytor/gångvägar/belysning**

- Asfalt i körtytor i relativt god, lappad genom åren
- Asfalt i gångvägar i varierande kondition, någon asfalt helt ny och större omfattning original asfalt med enstaka lagningar

### **Lekplatser**

- Sandytor och anslutande gräsytor i relativt dålig kondition
- Lekutrustning i varierande kondition, enstaka nyare utrustning och större omfattning original utrustning med flera skador
- Sand i sandlådor i relativt dålig kondition
- Bänkar och bord i relativt dålig kondition

### **Träd och buskar**

- Träd och buskar i relativt god kondition

### **Ledningar i mark och brunnar**

- Ledningar i mark ej besiktade, uppgifter saknas
- Brunnar invändigt ej besiktade, uppgifter saknas. Brunnslöck ser ut att vara i god kondition och inga direkta sättningar kunde konstateras
- Avstängningsventiler ej besiktade, uppgifter saknas



## 9. Miljöfarligt avfall (MFA)

### Allmänt

Vid hantering MFA skall alltid myndigheterna underrättas. Byggherren (byggherren = den som låter utföra arbeten) ansvarar för att korrekta anmälningar (bearbetningstillstånd) upprättas och översänds till berörda myndigheter. Företag och personal som utför sanering skall vara certifierade.

### Radon

Radon är en gas som kan förekomma i byggmaterial, i marken samt i vattnet.

Utifrån SGU's kartvisare avseende Gammastrålning från Uran i berg bedömer vi att fastigheten är belägen i ett område med **låg risk** för markradon.

Mellan 1920-talet och slutet på 1970-talet användes ett byggmaterial som kallas "blåbetong" och detta material kan avge radon. Er fastighet uppfördes på slutet av 1970-talet och det finns därför **viss risk** att det finns radon i visst byggmaterial. Vi har inte haft tillgång till byggritningar där det framgår vilka material som använts och vi kan därför inte bedöma denna risk.

Vi har ej heller undersökt vattnet.

En radonmätning ska utföras var 10 år.

### Asbest

Asbest är ett miljöfarligt ämne som användes i byggmaterial förr då det ansågs ha en hög mekanisk hållfasthet samt hög termisk isoleringseffekt. I Sverige förbjöds all användning av asbest 1982. Vi har inte utfört provtagning och kan därför inte helt utesluta förekomst av asbest i er fastighet. I garage kan det finnas fibercementskivor som kan innehålla asbest, det är inte helt ovanligt då det var ett billigt och tåligt material i kalla utrymmen. Asbest kan också finnas i mattlimmer och kakel- och klinkerfog och fix samt gamla mjukfogar och fönsterkitt. Gammal rörisolering som ser ut som målad gasbinda kan innehålla asbest, speciellt i böjarna.

Är man osäker ska arbeten där ovan redovisade material ingår alltid föregås av provtagning. Det är bra om provtagning utförs redan vid projektering så att det inte uppstår onödiga och kostsamma produktionsstopp i projekten eller ofta kraftigt ökade budgetar.

### **PCB/Klorparafiner**

PCB är ett miljöfarligt ämne som kan finnas i gamla mjukfogar, kondensatorer i belysningsarmaturer eller oljepannor, massagolv samt gamla isolerglaskassetter.

Klorparafiner kan finnas i fogmassor och PVC-mattor varför viss risk av förekomst i fastigheten finns. Användandet har minskat kraftigt under 1990-talet, främst efter 1996. Vid sanering av klorparafiner krävs ingen anmälan till Naturvårdsverket, dock skall sanering föregås av en arbetsmiljömässig riskbedömning.

Er fastighet kan innehålla PCB eller klorparafiner av någon sort.

### **Asfalt och tjärasfalt**

I vägar och asfalterade ytor kan det förekomma både gammal och ny asfalt i olika lager. Asfalt tillverkad före 1975 innehåller stenkoltjära vilket i sin tur innehåller polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och vilka är cancerogena och påverkar människan, djur och natur.

I det fall asfalt innehåller PAH:er så ska asfalten deponeras vilket medför ökade kostnader. Vid rivning av asfalt tas prover som vidimerar vad asfalten består av. I ert fall borde det rimligtvis inte finnas PAH:er.

### **Riskbedömning**

Er fastighet är belägen i ett område där risken för markradon är minimal, provtagning måste ni ändå utföra enligt lag vart 10:e år.

Er fastighet är uppförd i slutet på de perioder som tidigare omfattats av olika mängder av radon, asbest, PCB samt klorparafiner och därför kan det inte helt uteslutas att förekomst av dem finns.

Ni kan utföra en undersökning av det direkt eller avvakta tills ni ska utföra framtida projekt.

Vad gäller förekomsten av PCB borde ni redan utfört en sådan inventering och registrerat den.

## **10. Kommentarer**

Lekplatser bör kontrolleras en gång per år, samtidigt byter man ut eller renoverar enstaka utrustning. Sand i sandlåda ska ersättas vart annat år.

I ert fall rekommenderar vi att ni anlitar en certifierad besiktningsman en första gång så att ni säkerställer era lekplatsers säkerhet omgående.

Fönster och dörrar måste underhållas kontinuerligt, då håller de längre. Fönster och dörrar måste smörjas enligt leverantörens anvisningar, det kan vara idé att låta fastighetsskötaren utföra detta en gång till två gånger per år.

Kring fönster och dörrar i fasader ska det finnas en tätning. Ofta har man inte bytt tätning sedan byggnaden uppfördes och de flesta tätningar som finns på marknaden håller inte så länge, kanske bara 10-20 år. Att se över tätningarna är viktigt så att man inte förlorar energi i form av uppvärmning.

I fönster och dörrar finns det oftast två viktiga tätningar, en mellan karmen och väggen och en mellan den öppningsbara fönsterbågen och karmen. Mellan karmen och väggen rekommenderar vi att ni använder er av isoleringsdrev, bottningslist och mjukfog samt mellan bågen och karmen en o-list av UV-beständigt gummi och vilken monteras med silikon.

Takavvattning bör rensas minst en gång per år, gärna två.

Spillvatten-, dagvatten- och dräneringsvattenledningar bör underhållspolas med ett intervall på 5 - 12 år. Avloppet från köket brukar vara det som genererar flest akuta uttryckningar från spolfirmorna. Att inte underhålla spillvattensystemet kan föranleda dyra åtgärder i samband med fuktskador i fastigheten. Oavsett vem som orsakar skadan är det styrelsens ansvar att åtgärda akut. Det kan också vara en god idé att filma rören med jämna mellanrum så att man ser eventuella skador eller brister innan de skapar större skador. Kontinuerligt bör även samlingsbrunnar slamsugas så de inte blir täta och skapar översvämningar.

Att rengöra golvbrunnen, minst en gång i månaden, är också en relativt enkel åtgärd för att slippa kostsamma åtgärder på grund av fuktskador, detta bör förtydligas till medlemmarna.

Avstängningsventiler på VVS-systemet bör underhållas regelbundet. Minst en gång per år bör ventilerna konditioneras (vridas av och på), detta gäller både invändigt och utvändigt i gatan. Akuta uttryckningar är betydligt mer kostsamma än planerade arbeten.

Systematiskt brandskyddsarbete är ett lagkrav och ska utföras årligen. Det finns checklistor på internet som man kan följa alternativt kan man anlita en konsult. Läs mer på:

<https://www.msb.se/sv/amnesomraden/skydd-mot-olyckor-och-farliga-amnen/brandskydd/ansvar-sba-och-skriftlig-redogorelse/>

Lyktstolpar kan vara bra att kontrollera om de är placerade i gräsytor. Det är vanligt att man klipper gräset runt stolparna med en trimmer och tråden kan ofta gå emot stolpen och efter några år har den skyddande galvaniseringen slitits ut och stolparna börjar korrodera. Detsamma gäller anslutningarna i mark kring stuprören, ofta sticker en del av markröret upp och ansluter mot stupröret och detta rör är består oftast av plast vilken inte är UV-beständig och blir därför ganska spröda efter några år. Sprödheten gör att det lätt kan gå hål på rören som börjar läcka vilket då kan skapa fuktproblem kring byggnadens bottenplatta.

Buskar och träd ska inte växa tätt mot fasader. Dels kan rötterna skada ledningar i marken dels kan buskar och träd skymma för solen så att fasadytorna inte torkar ut som de ska när de blivit uppfuktade. Ytor som skymms från solen får alltid ett kortare underhållsintervall.

Längs fasader är det viktigt att hålla rent från jord och ogräs. Det bör vara en yta av ca 30-40 cm med makadam i markduk kring en fasad så att regnvatten inte skvätter upp mot undersidan av träpanelen. Ibland finns det hårdgjorda ytor, t ex asfalt eller betongplattor kring t ex garage, och då måste dessa utföras med fall från byggnaden så att vatten skvätter och rinner ut från byggnaden.

Fasadpanel bör inte ansluta tätt mot mark eller mot anslutande plåtbeslag. Det bör vara ett avstånd av minst 3 cm mot bleck samt minst 15 cm mot mark.

Fasadpanel måste målningsbehandlas noga på ändträt, dvs den kapade sidan nertill. De flesta skador på panel sker oftast på denna del av brädan.

Dagens ytterväggar på byggnader är betydligt mer isolerade och täta och för att spara energi är det bra om man passar på att tilläggsisolera i samband med panelbyte.

Rampen till kvarterstugan lutar kraftigt och saknar halkskydd. Rampen är inte heller tillgänglig pga den kraftiga lutningen, det finns dock inget krav på åtgärd av lutningen då de nyare kraven inte gäller äldre byggnader. Halkskyddet bör ni dock försöka åtgärda.

### ***11. Checklista för årligt underhåll***

Benämning	Anmärkning	Sign/datum
Gräsytor		
Asfaltsytor		
Brunnar		
Avstängningsventiler		
Gatubelysning		
Träd		
Buskar		
Belysning garage utv/inv		
Belysning kvarterstuga utv/inv		
Sandytor		
Sandlådor		
Lekhus		
Gungor		
Klätterställning		
Bord/bänkar		
Rutschkanor		
Träningsredskap		
Fasader kontroll/tvätt		
Tak kontroll/tvätt		
Rensa hängrännor/stuprör/tubrör		
Smörjning fönster/dörrar		
Justering/tätning fönster/dörrar		