

Samfällighetsföreningen Tidlösa

Denna underhållsplan för avloppsanläggning, garage och gångväg är upprättad av B Flodström Konsult AB.

Planen är upprättad efter inventering och syn på plats under september 2019 samt uppgifter från samfällighetens styrelse.

Underhållsplan

Angivna frekvenser och å-priser är hämtade från Incits Underhållskostnadsbok och är att betrakta som genomsnittliga priser för riksgenomsnittet och är endast ett hjälpmedel för planering.

Sammantagna entreprenadkostnader för ett genomförande måste alltid beräknas med utgångspunkt från en genomförd förstudie med tillhörande kalkyler.

Byggnadsdel/ installationsdel. Åtgärd	Åtgärds- frekvens	Senast	Nästa	Mängd	Pris.Kostnads- läge 2019
Garagebyggnad					
Plåttak. Byte av plåt	60 år		2050	180 m ²	60 000 kr
Plåttak. Målning	30 år		2020	180 m ²	20 000 kr
Stuprör hängrännor. Byte/renovering	40 år		2020	20 m	10 000 kr
Fasader, Trä målning	15 år		2021	110 m ²	50 000 kr
Fasader. Trä, renskrapning och lagning	30 år		2030	110 m ²	150 000 kr
Portar. Byte	10 år		2022	6 st	90 000 kr
Portar. Justering	10 år		2022	6 st	12 000 kr
Elanläggning. Byte av ledningar, strömställare m m	40 år		2025	1 st	25 000 kr
Elanläggning. Byte armaturer ytterbelysning.	20 år		2020	2 st	5 000 kr
Gångväg					
Grus, omläggning hela ytan	20 år		2025	500 m ²	100 000 kr
Grus, lagning 20% av ytan	5 år		2030	500 m ²	10 000 kr
Avloppsledningar					
Avlopp utvändigt. Rensning.	12 år		2025	300 m	60 000 kr
Avlopp utvändigt. Byte.	50 år		2035	300 m	900 000 kr
Kallvatten. Byte Vattenledning koppar	50 år		2035	300 m	450 000 kr
⁽¹⁾ Kallvatten. Byte vattenledning koppar	50 år		2035	300 m	450 000 kr
⁽¹⁾ Kallvatten. Byte avstängningsventiler mark	40 år		2025	115 st	115 000 kr

⁽¹⁾ Åtgärderna redovisas som tilläggskostnader om gränsdragningarna mellan kommunen – samfälligheten - fastighetsägaren skulle vara på annat sätt än vad som kunnat antagits, d v s att samfälligheten ansvarar för ventiler i gata och kallvattenledning inom byggnad.

Kommentarer kring iakttagelser vid statusbesiktningarna.

Garage.

Byggnadens träpanel är delvis angripen av röta och sannolikt bör delar av panelen bytas inför målning

Taket är av typ profilerad plåt och målning är ej rekommendabelt. I samband med korrosions- och/eller andra skador föreslås ett komplett byte.

Angående elanläggningen föreslås en komplett nyinstallation med hänsyn till anläggningens ålder, elsäkerhet och brandrisker.

Garageportarna är av sådan typ att underhåll betyder byte av portar. Justering av stängningsfunktionen har begränsningar i portarnas ålder och sannolik avsaknad av delar.

Gångväg

Gångvägens underhåll har varit bristfälligt under många år. Vid statusbesiktningen konstaterades att grus delvis saknas, geo-duk ligger öppen samt en icke oansenlig mängd ogräs växer här och där.

Föreslås att en komplett omläggning av såväl bärlager som topplager utförs.

I samband med omläggningen bör alla enskilda fastigheters buskage, murar och andra avgränsningar mot gångvägen justeras av respektive fastighetsägare.

Vatten och avlopp

Avloppsledningarna konstaterades vara av god kvalitet samt relativt befriade från beläggningar vid renspolningen 2013.

Det är dock inte helt tydligt var anslutningspunkterna för vatten och avlopp mellan kommunen, samfälligheten och fastighetsägarna de facto är. De uppgifter som redovisas ovan är baserade på de markritningarna som användes vid spolningen 2015.

Uppgifter om längdmeter rör och antal ventiler får korrigeras efter en uppföljning av vad avtalen mellan parterna föreskriver.

Stockholm 2019-10-21

Björn Flodström

B Flodström Konsult AB
Sankt Eriksplan 19A
113 32 STOCKHOLM