

Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen i Båstad

Underhållsplan 50 år

Organisationsnummer: 769642-9450

INNEHÅLL

1. Uppdrag
2. Uppdragsgivare
3. Underlag för underhållsplanen
4. Objektet
5. Utlåtande
 - 5.1 Byggnad
 - 5.1.1 Mark / grundläggning
 - 5.1.2 Stomme
 - 5.1.3 Fasad
 - 5.1.4 Tak
 - 5.1.5 Balkong
 - 5.1.6 Fönster / fönsterdörrar
 - 5.1.7 Lägenheter
 - 5.2 VVS-installationer
 - 5.2.1 Värmeproduktion och distribution
 - 5.2.2 Avlopp / vatten / sanitet
 - 5.2.3 Ventilation
 - 5.3 EI-installationer
6. Kostnader för att åtgärda brister
 - 6.1 Byggnad
 - 6.1.1 Mark / grundläggning
 - 6.1.2 Stomme
 - 6.1.3 Fasad
 - 6.1.4 Tak
 - 6.1.5 Balkong
 - 6.1.6 Fönster / fönsterdörrar
 - 6.1.7 Lägenheter
 - 6.2 VVS-installationer
 - 6.2.1 Värmeproduktion och distribution
 - 6.2.2 Avlopp / vatten / sanitet
 - 6.2.3 Ventilation
 - 6.3 EI-installationer
7. Sammanfattning

1. Uppdrag

Att upprätta en underhållsplan för 50 år åt Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen i Båstad.

2. Uppdragsgivare

Bostadsrättsföreningen Kungaväntsalen.

3. Underlag för underhållsplanen

De åtgärder som anges i underhållsplanen grundar sig på tillgänglig skriftlig dokumentation, fysisk inspektion samt genomgång av ritningsmaterial.

De kostnader som redovisas i underhållsplanen baseras på erfarenhetsvärden från konkurrensutsatta upphandlingar av liknande åtgärder för byggnads- och installationsdelar. Tidpunkterna för åtgärderna har fastställts utifrån de normala tekniska livslängderna för de ingående materialen.

I underhållsplanen har endast åtgärder för vilka Bostadsrättsföreningen enligt stadgarna har underhållsansvaret beaktats.

4. Objektet

Fastighetsbeteckning	Båstad Eskilstorp 6:40
Adress	Stationsterrassen 20, 269 36 Båstad
Byggnad	Byggnad i 3 våningar med partiell källare
Byggnadsår	Ursprunglig byggnad uppfördes år 1884
Ombyggnadsår	Byggnaden har byggts om i flera omgångar, bl a år 1899 och 1936. I ett omfattande ombyggnadsprojekt under perioden 2017-2025 har byggnaden totalrenoverats med nya avloppsstammar, el- och värmesystem samt kök och badrum.
Fastighetens areal	1 132 kvm, marken innehas med äganderätt
Areor	Bostadsarea (BOA) 554 kvm Biarea (BIA) 17 kvm, förråd i källare Övrig area (ÖVA) 47 kvm, trapphus, korridor och centralrum
Lägenheter	5 st, varierande storlekar 44-158 kvm
Parkering	5 st utvändiga platser

Kortfattad byggnadsbeskrivning	
Undergrund	Sannolikt sandig friktionsmark
Grundläggning	Grundmurar i natursten och betong till friktionsmark
Mark, tomt	Hårdgjorda ytor till entréer, uteplatser och parkeringar. I övrigt finplanerade ytor vid uteplatser till lägenheterna i markplan.
Stomme	Bärande väggar av trä / betong / tegel och bärande bjälklag i huvudsak av trä
Yttertak	Takstolar av trä, tegelpannor på underlagspapp
Fasad	Putsad betongsockel, teglad fasad
Balkong	1 st, plan 2
Fönster / fönsterdörrar	Nya 3-glas trä (år 2020)
Entrédörrar	Nya snickeribyggnads (år 2020)
Sophantering	Soprum med återvinningskärl
Lägenheter	Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och har eget inre underhållsansvar
Golv	I huvudsak sten, trägolv och parkett
Väggar	Målade / putsade / tapetserade
Tak	Målade tak
Kök	Nya kök SieMatic med nya vitvaror (år 2019-2020)
Badrum	Nya med klinker på golv, kaklade väggar, duschväggar, wc-stol, tvättställ, elhanddukstork, vattenburen golvvärme, tvättmaskin och torktumlare (år 2019-2020)

Installationer	
Värme	NIBE värmepump luft / vatten, gemensam för samtliga lägenheter. Vattenburen golvvärme samt radiatorer.
VA-installationer	Nyinstallation (år 2020)
Ventilation	Nyinstallation (år 2020)
Elinstallationer	Nyinstallation Plejd (år 2020)

Övrigt	
OVK-status	Kommer att utföras
Energideklaration	Kommer att upprättas
Radon	utförd 2018

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1.1 Mark / grundläggning

Bostadsbyggnad	Grundlagd med grundmurar av natursten och betong direkt mot sandig friktionsmark. Teknisk livslängd >50år.
Hårdgjorda ytor	Hårdgjorda / plattlagda ytor till entréer. Normalt finplaneringsunderhåll.
Uteplatser	Finplanerade ytor vid uteplatser till lägenheterna i markplan. Underhållsansvar ligger på respektive bostadsrättshavare.
Övrig finplanering	Enbart löpande finplaneringsunderhåll

Det är inte känt när källarytterväggarnas dränering har gjorts under byggnadens livslängd och det är inte bedömningsbart när, eller ens om, detta kommer att behöva utföras. Omgivande mark bedöms i huvudsak bestå av sand och därigenom väl-dränerande.

5.1.2 Stomme

Inget bedömt underhållsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.

5.1.3 Fasad

Socklar i natursten / betong	Inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden
Tegelfasader	Underhållna 2021. Inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.

5.1.4 Tak

Takpannor	Inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden (behöver dock tas ner / återläggas i samband med byte av underlagspapp, se nedan).
Underlagspapp	Omläggning bedöms behövas utföras inom ca 20 år och därefter om ytterligare ca 25 år. I övrigt inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.

5.1.5 Balkong

Balkong	Räcke behöver målas om / underhållas med ca 12 års intervall. I övrigt inget åtgärdsbehov under den 50-åriga kalkylperioden.
---------	---

5.1.6 Fönster / fönsterdörrar

Fönster / fönsterdörrar	3-glas träfönster och fönsterdörrar. Teknisk livslängd bedöms överskrida 50 år. Om ca 25 år rekommenderas att byta tätninglistor, för detta ansvarar respektive bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningens underhållsansvar avseende fönster och fönsterdörrar är begränsat till yttre båge och karm, eventuellt underhåll av insidor / persienner e t c hanteras av respektive bostadsrättshavare.
-------------------------	---

5.1.7 Lägenheter

Allt inre underhållsansvar, det vill säga ytskikt, inredning, utrustning och installationer åligger enligt föreningens stadgar respektive bostadsrättshavare.

Det inre underhållsansvaret innefattar även enligt stadgarna fläktar, varmvattenproduktion med flera individuella installationer.

5.2 VVS-installationer

5.2.1 Värmeproduktion och distribution

Gemensam värmepump. Underhålls- och utbytesansvaret åligger bostadsrättsföreningen. Generellt bedöms luftvärmepumpar ha cirka 20 års teknisk livslängd.

Vattenburen värmedistribution bedöms ha en teknisk livslängd som överskrider underhållsplanens kalkylperiod.

5.2.2 Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp	Avlopp med livslängd (statistisk) som överskrider underhållsplanens kalkylperiod. Spolning / rensning av avloppen rekommenderas däremot att utföras med ca 10 års intervall.
Vatten	Kall- och varmvatteninstallationer av koppar med mycket lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov under den här underhållsplanens kalkylperiod.

5.2.3 Ventilation

Mekanisk till- och frånluft	Rensning / rengöring av ventilationskanalerna rekommenderas utföras med ca 20 års intervall
-----------------------------	---

5.3 EI-installationer

Elinstallationer med mycket lång återstående teknisk livslängd.

Inget åtgärdsbehov (statistiskt) under den här underhållsplanens kalkylperiod.

Underhållsansvaret för installationer i lägenheterna ligger enligt förenings stadgar på respektive bostadsrättshavare.

6. Kostnader för att åtgärda brister

Angivna priser inkluderar entreprenad, byggherrekostnader och mervärdesskatt (kostnadsläge december 2025).

6.1 Byggnad

6.1.1 Mark / grundläggning

Diverse löpande finplaneringsunderhåll	ca 5 tkr/år
--	-------------

6.1.2 Stomme

Inga bedömda kostnader under den 50-åriga kalkylperioden.

6.1.3 Fasad

Inga bedömda kostnader under den 50-åriga kalkylperioden.

6.1.4 Tak

Utbyte av underlagspapp, ca 2045 (ca 200 kvm). Upprepas med ca 25 års intervall.	ca 250 tkr/gång
---	-----------------

6.1.5 Balkong

Ommålning av räcke, ca 2037. Upprepas med ca 12 års intervall, d v s 2049, 2061 och 2073.	ca 5 tkr/gång
--	---------------

6.1.6 Fönster / fönsterdörrar

Utbyte av tätningslister, ca 2050	bekostas av bostadsrättshavare
Underhåll lägenhetsdörrar	bekostas av bostadsrättshavare

6.1.7 Lägenheter

Underhåll entrépartier, bedömt 2055	bekostas av bostadsrättshavare
-------------------------------------	-----------------------------------

6.2 VVS-installationer

6.2.1 Värmeproduktion och distribution

Utbyte luftvärmepump, ca 2040. Upprepas med ca 20 års intervall.	ca 125 tkr/gång
---	-----------------

6.2.2 Avlopp / vatten / sanitet

Rensning av avlopp, ca 2036. Upprepas med ca 10 års intervall.	ca 10 tkr/gång
---	----------------

6.2.3 Ventilation

Rensning av ventilationskanaler, ca 2045. Upprepas med ca 20 års intervall.	ca 15 tkr/gång
OVK-besiktning, ca 2031. Upprepas med ca 6 års intervall.	ca 12 tkr/gång

6.3 EI-installationer

Inga bedömda kostnader under den 50-åriga kalkylperioden.

7. Sammanfattning

Byggnad med ursprungligt byggnadsår 1884, som totalrenoverats under perioden 2017-2025, allt med väldigt hög standard. Det har även installerats nya avloppsstammar, ny el, och ny värmedistribution. Vidare åligger en väsentlig del av de framtida planerade underhållsansvaret enligt bostadsrättsföreningens stadgar på respektive bostadsrättshavare. Detta sammantaget innebär att det tekniska underhållsbehovet som åligger bostadsrättsföreningen under den närmaste framtiden är begränsat.

Löpande kommer sannolikt oförutsedda händelser ske som kommer att leda till diverse reparationskostnader. Mot denna bakgrund är det rimligt att avsätta 25 000 kr / år till löpande underhåll som åvilar bostadsrättsföreningen samt oförutsedda kostnader. I den allmänna avsättningen, enligt ovan, ingår även löpande kostnader för till exempel framtida energideklarationer, radonmätningar och gemensamt finplaneringsunderhåll.

Allt underhåll inne i lägenheterna åligger enligt stadgarna respektive bostadsrättshavare.

Underhållsplanens kalkylperiod är 50 år. Tidpunkterna för framtida fastighetsunderhåll är baserade på normala statistiska tekniska livslängder och det är rimligt att förnyade bedömningar/uppdateringar av underhållsplanen görs med cirka tio års intervall.

Samtliga redovisade kostnader är i kostnadsläge för december 2025. Inga spekulationer över entreprenadkostnaders utveckling i framtiden har gjorts då kostnadsförändringarna framgent är beroende av tillgång och efterfrågan på entreprenadtjänster vid tidpunkten för genomförandet.

Kostnaderna finns sammanställda i kalkylark nedan.

Underhållsplan 2026-2075 (kostnadsläge dec 2025, belopp i tkr)										
Åtgärd år	2026- 2030	2031- 2035	2036- 2040	2041- 2045	2046- 2050	2051- 2055	2056- 2060	2061- 2065	2066- 2070	2071- 2075
Byggnad										
Mark/ grundläggning										
finplanerings- underhåll	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
Tak										
underlagspapp				250						250
Balkong										
målning räcke			5		5			5		5
VVS- installationer										
Värmeprod och distribution										
byte av värmepump				125				125		
Avlopp/vatten/ sanitet										
rensning avlopp			10		10		10		10	
Ventilation										
rensning frånluftkanaler				15				15		
OVK-besiktning		12	12	12	12	12		12	12	12
kostnader under perioden	25	37	52	427	52	37	35	182	47	292
avsättning till underhåll	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
Underhållsfond	100	188	261	-41	32	120	210	153	231	64

Godkänd av styrelsen:

Malmö, 2026-02-12

Joachim Glans

Rikke Glans

Marcus Svalner