

UNDERHÅLLSPLAN 2017-2026

Bf. Lillgården

Malmö



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	2-3
Basuppgifter	4
Besiktningens utlåtande	5-11
Detalj kalkyl	12-14
Stapeldiagram	15
Kostnad per byggdel	16

INLEDNING

Underhållsplanens uppbyggnad

Basuppgifter

Här finns grundläggande uppgifter rörande fastigheten; antal lägenheter, ytor, mm, byggnadstekniska uppgifter, samt en introduktion till begreppet underhållsplan och planens användning.

Besiktningens utlåtande

Här redovisas och beskrivs behovet av underhåll i text, av de byggnadsdelar besiktningsmannen bedömt och där behovet identifierats.

Detalj kalkyl

Samtliga kostnader i underhållsplanen är satta i den prisnivå som gällde då planen upprättades. Alla kostnader anges **exklusive** mervärdesskatt.

Stapeldiagram (kostnader per år)

Visar årliga totalsummor för underhåll under perioden.

Kostnad per byggdel och år

I tabellen redovisas kostnader per byggdel de kommande 10 åren.

Allmänt om underhållsplan

Underhållsplanen omfattar byggnadernas yttre delar såsom yttertak, fasader, balkonger, fönster, dörrar, mark, mm. samt inre gemensamma utrymmen som exempelvis vindar, källare och trapphus. Dessutom bedöms ventilations- rör- och elanläggningar. Löpande och akut underhåll, eller energisparåtgärder och andra standardhöjande åtgärder, har inte tagits med i sammanställningen. En okulär statusbesiktning genomförs som följs upp av mängd- och kalkylberäkningar vilka sammanställs och presenteras i en Underhållsplan.

Syftet med underhållsplanen är att föreningen/fastighetsägaren skall

- vara förberedd på kommande arbetsuppgifter
- kunna jämföra ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd
- känna till det årliga avsättningsbehovet
- kunna följa upp och omprioritera åtgärder
- kunna höja kreditvärdigheten.

Underhållsplanen är ett viktigt arbetsredskap för styrelsen när det gäller den långsiktiga underhållsplaneringen.

Det rekommenderas att föreningen gör en årlig genomgång av fastigheten, en statusbesiktning, som varje gång stämmer av de åtgärder som dels förekommer i planen och som dels har uppkommit i övrigt. Vid detta tillfälle omprioriterar man eventuellt planens prognos och skapar en skarp arbetsordning för året eller kommande år.

Förfrågningsunderlaget vid stora såväl som små upphandlingar är viktigt. Detta dels för att kunna jämföra anbud och dels för att tidigt klargöra vad som skall gälla under entreprenaden. Övriga delar kan annars bli kostsamma. Avtalsarbetet och projektledningen är också viktiga delar där man ofta bör anlita professionell hjälp.

Beroende på åtgärden kan i ett tidigt skede ett förarbete och projektering vara aktuellt.

BASUPPGIFTER

Underhållsplan

Avseende

Adress

Bf. Lillgården

Andréegatan 8

211 49 Malmö

Org. Nr

746000-1667

Besiktning genomförd

2016-11-03

Medverkande vid besiktnings-
tillfället från bf. Lillgården.

Kaj Oldrup (delvis)

Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning

Kv. Thora 10

Byggnadsår

1928

Ombyggnadsår

-

Byggnadstyp

Mellanliggande flerbostadshus

Antal huskroppar

1

Antal våningar

4 samt källare och vind, delvis inredd.

Antal lägenheter

11

Antal lokaler

-

Garage

Nej

Tomtyta

726

Lägenhetsyta

870

Lokalyta

-

Byggnadstekniska uppgifter

Grundläggning

Källare. Betongsulor under bärande väggar av betong och tegel

Dränering

Oklart

Stomme

Betong/tegel

Bjälklag

Trä

Yttertak

Tegelpannor

Vind

Råvind samt delvis inredd

Fasad

Tegel

Fönster

Trä

Balkonger

6 st.

Hiss

Nej

Uppvärmning

Fjärrvärme

Ventilation

Självdrag

Värmeåtervinning

Nej

Vattenledningar

Koppar och plast

Avloppsledningar

Gjutjärn

Gasledningar

Stål

Elsystem

Serviceledning från gata

Kabel-TV

Comhem

Bredband/internet

Bredbandsbolaget

Avfallshantering

Sophantering med viss sortering i plastkärl på gård

Upprättad av

Jan Persson

JIFE konsult AB

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Detaljinventeringen redovisas per byggnad och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik. Dessa skall därför inte tas som exakta utan betraktas för vad de är, uppskattade kostnader under vissa förutsättningar och för att föreningen skall ha en beredskap av kostnader i den omfattningen.

Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnad och materialkostnad **exklusive moms**. Att moms utelämnas beror på att indata är kopplat till olika delar av planen och då moms kan förändras över tid försvårar det uppdatering och läsning. Tidpunkterna för åtgärderna i planen är bedömningar.

Övergripande fastighetsbeskrivning

Fastigheten består av en huskropp samt planerad tomtmark. Husets 11 lägenheter nås via portal respektive trapphus centrerat. Byggnaden har 4 våningar samt en lägenhet i etage till inredd vind. Övrig vind är s.k. råvind och inrymmer lägenhetsförråd. Husens källare innehåller bl.a. lägenhetsförråd, tvättstuga, styrelserum och driftsutrymmen. Totalt inryms 11 st. lägenheter.

Gården är planerad med gräs-, asfalt och stensatta ytor samt planteringar samt byggnader för cykelförvaring och sophantering.

Huset byggdes 1928.

Brandvarnare finnas monterade i respektive lägenhet. Funktion intygas av respektive bostadsrättsinnehavare årligen. Brandvarnare finns även placerat inom allmänna utrymmen ex. vind, trapphus.

Tidigare utförda mer omfattande åtgärder

2005	Byte elanläggning inkl. stigarledningar till lgh
2007	Byte balkongdörrar
2009	Byte tappvattenledningar
2013-2014	Byte/relining avloppsledningar.
2015	Nya balkonger.
2015	Omfogning fasad gård
2015	Renovering fönster

Möjliga saneringsåtgärder:

Radon	Okänt
Asbest	Kan finnas i rörböjar, fogmassor etc. (Rörböjisolering i källaren är märkt med skyltar för miljö farligt avfall, typ asbest).
Bly	Vissa äldre rörtätningar

Grundläggning, dränering, markanläggning, cykelskjul, sophantering

Huset är grundlagt med utbredda betongsulor under bärande ytter- och mellanväggar av betong och tegel. Dränering och fuktisoleringen förefaller bristfällig varför **åtgärd ligger med i planen** (se även nedan källare).

Innergården består av ytbeläggning av asfalt, betong och cementplattor samt med planteringsytor och gräsmatta.

Asfaltytan närmast huset är sprucken och ojämn och "snubbelrisk", med fara för personsador, föreligger. Mot portalens klinkerbeläggning förekommer en större nivåskillnad som skall justeras. **Omläggning ligger med i planen** och utförs med fördel i samband med åtgärder av källaryttvägg (se nedan källare...)

I gårdens sydöstra hörn finns en mindre yta vid grillplats belagd med betong som även denna är sprucken och ojämn varför **åtgärd är planerad**. Plank kring ytan är i behov av underhållsmålning vilket tillhör löpande underhåll.

Övrig yta av cementplattor, planteringar och gräs är i ok skick.

Gårdens äldre cykelskjul med stomme av trä och stål uppvisar rötskador i trästomme **vilket bör åtgärdas**.

Inhägning för sophantering av tryckimpregnerat trä är i ok skick. Viss sopsortering sker i plastkärl.

Källare och skyddsrum med förråd, WC, styrelserum, undercentral och tvättstuga, m.m.

Källaren är i ursprungligt skick och uppvisar fuktproblem från ytterväggar och genom bottenplatta av betong samt i nedre del av innerväggar. Fuktrelaterade skador förekommer i samtliga utrymmen i källaren. Detta är ett vanligt förekommande problem i byggnader från denna tid. Hög fuktbelastning av grundmur på sikt påverka byggnadens bärlighet. Fuktskydd och dränering av grundmur kommer att skapa ett bättre klimat för vägg och i källaren som helhet varför **detta finns upptaget i planen**, fördelat på gård respektive gata.

Fuktvandring genom grundplatta och kapillärt i innerväggar kräver dock att golvet bryts upp och återställs, vilket ej omfattas av denna plan.

Föremål inom förråd bör ej placeras direkt mot golv eller vägg för att förhindra skador på materiel.

Underhåll av ytskikt på golv, vägg och tak tillhör löpande underhåll och omfattas ej i denna underhållsplan. Arbete med detta bör först göras efter att fuktförhindrande åtgärder utförts och uttorkning skett. Dock förekommer en del skador i putsat tak vilka bör åtgärdas då denna del utgör brandskydd mot lägenheter. Källaren är att betrakta som egen brandcell.

Förrådsväggar av trä är i ok skick.

WC med äldre toalettstol och duschkabin med golv av klinker och vitmålade putsade väggar och tak är i slitet skick. Utrymmet är i **behov av renovering** och ny kabin och ny toalettstol (snålspolande).

Styrelserummet är placerat i källarens norra del. Målat betonggolv och vitmålade väggar och tak är i behov av uppfräschning. Äldre platsbyggd bastu är ej längre i drift. I rummet

finns inkommande fjärrvärmerör vars avstängningsventiler är svåråtkomliga bakom bastuväggen vilket ej är optimalt.

Husets undercentral är placerad i nordöstra delen av källaren.

Elcentralen är placerad under portalen.

Tvättstugan är placerad intill källartrappa åt öster. Golvbeläggning inkl. sockel av klinker och målade väggar (plastfärg) och tak. Fuktproblematiken är påtaglig och ur hygiensynpunkt ej acceptabel. Renoveringsbehov föreligger och **finns upptaget i planen**.

Bakom tvättmaskiner finns ett gjutet kar med mycket slam i. Avlopp är försedda med uppsamlingsnät men förefaller inte fungera optimalt. Luddlåda rekommenderas.

Tvättstugeutrustning Typ Tillverkningsår

Tvättmaskin 2010	Podab, Streamline TM7065
Tvättmaskin 2007	Podab, Streamline TM7066
Torktumlare 2007	Podab, Streamline T7140K
Torkskåp ? (troligen ca 2010)	Podab, TS62
Kallmangel ? (troligen 80-tal)	Electrolux Wascator, KM80

Fasader, balkonger, fönster mm

2015 genomfördes renovering/omfogning av husets östra tegelfasad och omgjutning av tillhörande 6 balkongerna inkl. nya smidesräcken. Samtidigt genomfördes putsrenovering av byggnadens omfattning kring port åt gata (västerfasad).

Fasaden åt väster (gata) påvisar omfattande släpp i fogbruk och är i behov av omfogning för att förhindra urlakning av murbruk med vatteninträngning i yttervägg som påföljd, **vilket ligger med i planen**. I samband med det skall även bruksfog kring fönster ersättas med ny. Granitsockel är även denna i behov av omfogning och rengöring.

Gatufasadens lister av plåt på plan 1-2 samt 3-4 uppvisar rostgenomslag och byte skall ske i samband med fasadrenovering. Även stuprör bör bytas.

2015 genomfördes totalrenovering av byggnadens äldre träfönster då även fönsterbleck målades. Utvändigt underhållsmålning är dock **inlagd i slutet av planen**.

Trapphus, portal och dörrar

Trapphusets putsade och målade tak och väggar är inkl. dekorationsbård är i bra skick.

Gjuten trappa och terrazzogolv (slitstark, slipad "betong" med frilagd ballast) är i bra skick, likaså tillhörande smidesräck och handledare av trä. Fotlister av trä i bra skick dock släpper påklustrad städlist av plast på flera ställen vilket bör åtgärdas.

De äldre entrédörrarna till lägenheter är äldre av trä med glasinfattning i bra skick. Dörrarna är dock oklassade med sämre motstånd mot brand, ljud och inbrott. Föreningen bör fundera på byte till säkerhetsdörrar.

Dörr mot källare respektive vind är inte brandklassade vilket bör åtgärdas. Bak dörrarna finns säkerhetsgrind av stål med "okrossbart" glas monterad.

Portal med golv av klinker, tegelväggar och putsade målade väggar inkl. dekorationsbård är i bra skick. Portar samt ytterdörr mot gård målades 2015. Underhållsmålning **ligger med i slutet av planen.**

Värmeanläggning

Uppvärmningen består av fjärrvärme. Värmeanläggningen är gammal och vissa komponenter har under åren byts ut. 2 st. plattvärmeväxlare från 1977 betjänar systemet, en för värme och en för varmvatten. Expansionskärl är nyare från 2011.

Termometer för returledning av fjärrvärme visar på 42°C vilket är bra och inte borde generera onödig straffavgift.

Tappvattentemperatur ligger på ca 58°C vilket är bra både ur bakterie- och skällningsrisk.

Mätanordning för individuell mätning av förbrukning av varmvatten finns monterad i respektive lägenhet vilket möjliggör rättvis fördelning av kostnader.

Fjärrvärmeanläggningen är i behov av utbyte och ytterligare renoveringar eller komponentbyte är ej lönsamma. Med en modern fjärrvärmeanläggning kan värmekostnaden sänkas med 10-15 % och i vissa fall ännu mer. En ny komplett fjärrvärmeväxlare med samtliga ingående komponenter och ny styr- och reglercentral **ligger med i planen.**

Ledningar och radiatorer har en mycket svårbedömd hållbarhet. Teoretisk livslängd brukar anges till 80-100 år, men beroende på om man ofta byter vatten i systemet (p.g.a. läckage, service eller dylikt), kan ledningars kvalitet och livslängd mm variera avsevärt. Husets sektionsradiatorer är äldre och bör hållas under uppsikt för rostskador och läckage.

Byte av ledningar och/eller radiatorer bedöms inte hamna under perioden för denna plan men kan inte uteslutas.

Ventiler bör dock bytas/motioneras mer regelbundet, då skräp och avlagringar från systemet försämrar dessa delars funktion.

Vatten/avloppssystem samt gas

Tappvattensystemet byttes 2009 och är i bra skick. De nya stammarna är dock placerade inom garderober vilket inte är förenligt med dagens branschregler "Säker vatten" då det i dessa utrymmen förekommer skarvar och utrymmet saknar golvbrunn.

Avloppsledningar är utbytta 2013/14 till nya i gjutjärn dock har grenrör tillhörande 3 lägenheter relinats. Stammar är bytta ner till grenrör för liggande ledning under källargolv.

Fastigheten har gas ledningar som i dagsläget endast betjänar spisar i 3 lägenheter. (Tidigare skedde uppvärmning av varmvatten inom lgh och tvättstuga mm genom förbränning av gas.)

Ventilation

Ventilationen är ett s.k. självdragssystem och skall besiktigas vart 6:e år (OVK, ÖVR). Senaste OVK-besiktning (2016) är under utredning p.g.a. ej godkänt besiktningresultat.

Inom byggnaden finns murade skorstenar (7 st.) med separata kanaler för till- och frånluft för respektive lägenhet och källare (tvättstuga, UC). Fasadventiler förekommer och i fasad åt öster har även tilluft anordnats via fönster med luftningsfjäll till skafferier. Ventiler finns placerade i takvinklar inom rum, bad och kök i lägenheter. Några spaltventiler för tilluft i fönster förekommer ej.

Problem med luktöverföring mellan lägenheter har konstaterats av medlemmar. Detta orsakas med stor sannolikhet av att befintliga kanaler ej längre är täta eller att stopp/ras förekommer. Tätning av ventilationskanaler med infodring av kanaler med rostfria, syrafasta insatsrör **ligger därför med i planen**.

Inom källaren finns tilluftsventiler placerad åt väster och öster (ca 10 st.). Frånluft evakueras via skorstenskanal i tvättstuga resp. undercentral.

Inom vind är de två skorstenarna i "hjärteväggen" sammankopplade med plåtkanaler till den centrerade och kombinerade skorstenen för till- och frånluft. Plåtkanalen på den södra skorstenstoppen är ej tät ansluten vilket skall åtgärdas.

Allmänna funderingar om ventilationen och eventuella åtgärder för bättre inomhusklimat:

Tilluftsventil i tvättstuga bör sättas igen för att öka luftväxlingen i hela källaren. Frånluftskanal kan efter infodring kompletteras med frånluftsfläkt.

Viktigt är att tillse att samtliga ventiler inom lägenheter är öppna och inte igensatt/övertapetserade. Dock bör tilluftsventiler inom bad sättas igen och tilluft tas då från rum istället vilket ökar luftväxling inom lägenhet. I de rum som till äventyrs saknar tilluft kan detta åtgärdas med ex. spaltventil i fönster.

För att ytterligare öka luftväxlingen och därmed komforten inom lägenheterna kan tryckstyda frånluftsfläktar monteras på skorstenstoppar till frånluftskanaler för bad och kök. Detta skulle i sin tur motverka den risk i självdragssystem som kan uppkomma när luft "går fel väg" än det är tänkt vid vissa väderförhållande.

Åtgärder avseende ventilationen bör föregås av särskild utredning och lokalisering av samtliga kanaler och ventiler för att uppnå mest fördelaktigt och önskat resultat.

El, elkraftssystem

Nyare elcentral är placerad i källarens lägre del, under portal. I centralen är samtliga lägenheters mätartavlor placerade. Nya stigarledning har monterats för matning av respektive lägenhet.

Äldre fastighetscentraler finns inom källarplan och byts vid behov. I undercentral finns även ett trefas uttag placerat.

Allmän och gemensam el (belysning, uttag, strömbrytare mm) i och utanför byggnaden förefaller i bra skick.

Ledningar och elutrustning inom lägenheter är respektive lägenhetsinnehavares ansvar.

Yttertak, takdetaljer och vind

Yttertaket nås endast för okulär inspektion från ett äldre gjutjärnsfönster inne på vind. Tillträdesvägen består av väggfast stege och inbräddad brygga inom vind. Möjlighet att beträda takytan föreligger ej. Genom öppningen kunde dock konstateras att behov av omläggning ligger inom perioden för denna plan.

Yttertaket består av enkupiga tegelpannor, typ Weberöd mod D.H. På takytan förekommer skadade takpannor. Muradnock har sprickor och släpp av murbruk. Skador kunde inte konstateras på papp under den enda takpanna som lyftes men m.a.a. ålder och övrigt skick är tiden säkert mogen för byte av underlagspapp.

Skorstenar av tegel uppvisar otätheter och brukssläpp i viss omfattning. 1 skorstenskrona i gavel åt norr är plåtklädd. Övriga är av betong som uppvisar skador i form av vittring. Otätheter förekommer i mjukfogning mellan plåtbeslag och skorstenar. Färgsläpp och rostgenomslag förekommer på takplåtar. Luftningsledningar av gjutjärn är inte utbytta i samband med avloppsreoveringen. Vid tidigare fasadentreprenad konstaterades att hängrännor, rännkrokar och fotplåt är utjänta.

Tre nyare takfönster finns monterade i takfallet åt väster (tillhörande vindslägenhet) vars skick inte kunde konstateras. De äldre mindre ljusinsläppen i takfallet bör sättas igen för att minimera läckagerisk.

Taket är i behov av omläggning inkl. omfogning av skorstenar, taksäkerhet och ny plåtbeslagning mm vilket **ligger med i planen**.

Byggnadens vind består dels av råvind med förrådsutrymmen och dels av inredd del åt söder tillhörande medlem.

Synlig del av råspont på yttertak förefaller i ok skick och endast några äldre läckage kunde påvisas (oklart om dessa är pågående). Dock har i samband med fasadentreprenad 2015 påvisats viss röta och skador i de nedre panelbrädorna i takfot.

Brandtätningar bör kontrolleras (brandkonsult) och eventuellt kompletteras vid genomföringar i bjälklag och i avskiljande vägg till inredd lägenhet. Avser ex. avlopp genom bjälklag och ventilationsrör och el i lägenhetsskiljande vägg.

Myndighetsbesiktningar m.m.

OVK: Utförd 2016 (ej godkänt). Ombesiktning skall ske före 2018-03-31.

Energideklaration: Utförd 2009

Systematiskt

brandskyddsarbete (SBA): Föreningen är skyldig enligt lag att bedriva SBA. Arbetet är påbörjat genom egna dokument och säkerhetsronderingar.

Observera att även andra besiktningar m.m. kan vara föranledda.

Slutkommentar

Fastigheten får anses väl underhållen. De kommande större åtgärderna under perioden avser yttertak inkl. ventilationskanaler, fasad åt väster samt fuktsäkring grundmur. Värmeanläggningen lever på övertid och ett byte kommer även att generera energibesparing.

Källaren bör föreningen gemensamt besluta om vilket behov som anses nödvändigt med tanke på i första hand trivsel och estetik men även funktion.

Siffrorna i detaljkalkylen anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning.

Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m.

Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.