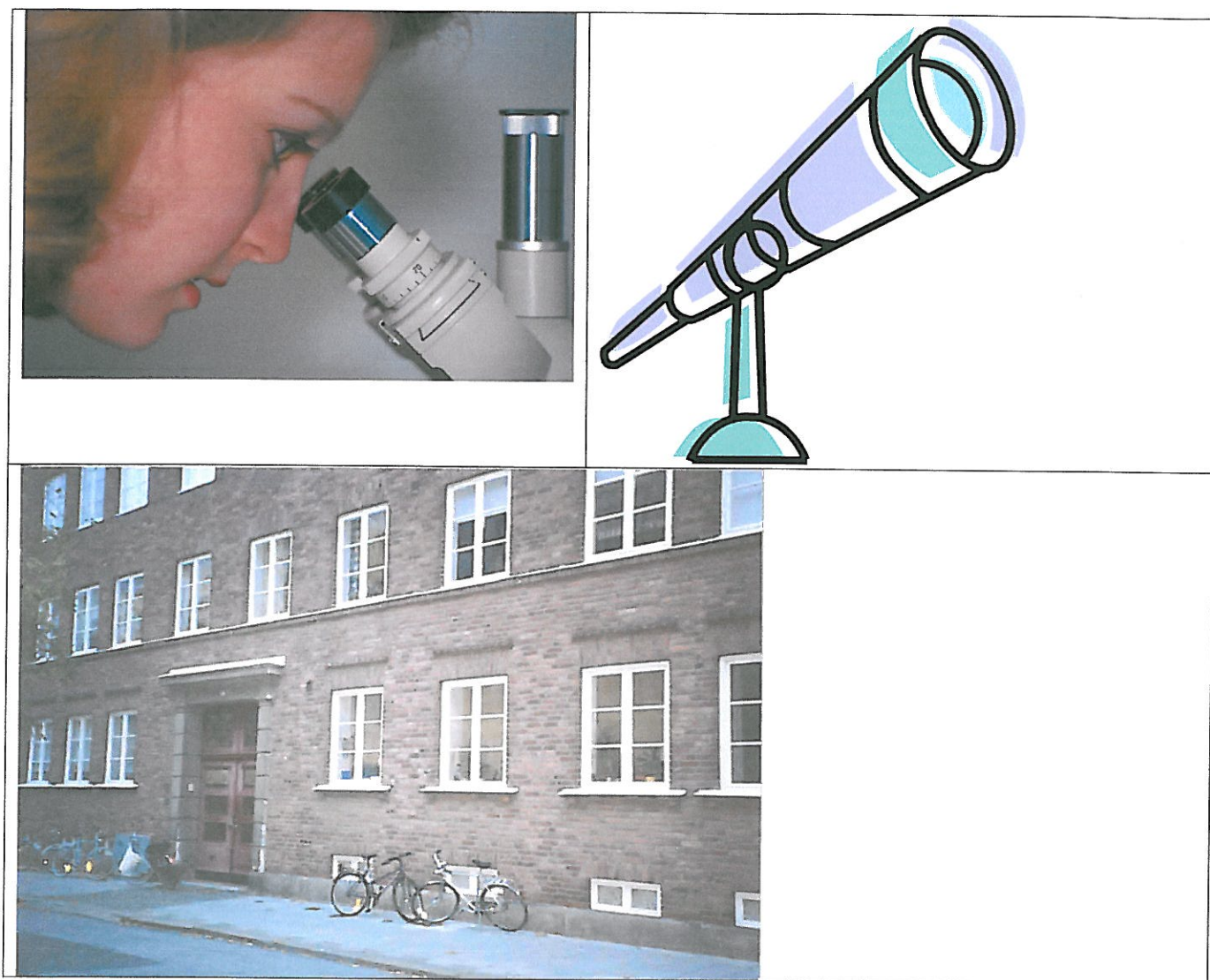


2013-02-17



Porten till Bostadsföreningen Lillgården upa i Malmö, Andréegatan 8.

Illustrationen syftar till att belysa att underhållsplanen innehåller en del där vi har undersökt fastigheten, dels genom konsulters och dels genom egna observationer. Stjärnkikaren symboliserar att i detta dokument försöker vi blicka framåt. Vi kan inte genomföra allt genast. Därför innebär en underhållsplan en prioritering. Det vill säga medlemmarna uttrycker på årsmötet en viljeinriktning – framförallt för de första fem åren.

Det blir sedan styrelsen som verkställer. För vissa frågor kan krävas kompletterande beslut av föreningsmöte.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framåt ver Slutlig.doc

2013-02-17

Innehållsförteckning.

1	Sammanfattning.....	3
1.1	Prioritering för första fem åren.....	3
1.2	Övriga dokument och utredningar.....	3
2	Yttertak och vind.....	4
3	Fasad och stomme	5
3.1	Yttervägg	5
3.2	Balkonger	6
3.3	Fönster och dörrar	8
4	Gemensamma utrymmen	9
4.1	Porthus.....	9
4.2	Trapphus.....	9
4.3	Tvättstuga	10
4.4	Källarutrymmen	11
5	Installationer.....	12
5.1	Varm- och kallvattenrör, avloppssystem.....	12
5.2	Värmesystem	14
5.3	Ventilationssystem	14
5.4	Elsystem	16
6	Utemiljö	17
6.1	Avfallshantering	17
6.2	Gården med trädgården	18
7	Utdrag ur föreningens stadga, § 28, underhållet.....	19
8	Översikt av utgift/kostnad (budgetpriser)	20
9	Finansiering av framtida underhåll. Effekt på månadsavgifterna.....	21
10	Kalkyl över lånebehov och effekter på resultaträkningen	22

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framåt ver Slutlig.doc

2013-02-17

1 Sammanfattning.

1.1 Prioritering för första fem åren.

En underhållsplan kan kännas lite dyster. Det handlar mycket om vad som är kvar att underhålla på en fastighet. Vi konstaterar att för Bf Lillgården så är det ändå rätt mycket som vi redan har gjort under de senaste tio åren. Det framgår särskilt tydligt av ett separat dokument och indirekt i den sammanställning som EVU har gjort. Några exempel på åtgärder som lär dröja långt fram i tiden för nya underhållsåtgärder är: elnätet, varm- och kallvattenrör, fjärrvärmecentralen och utrustning i tvättstugan.

Under 2013-2018 bör föreningen i första hand inrikta sitt underhållsarbete på:

1. Återstående delar av VA-renovering – d v s primärt avloppsledningar i badrummen. Det gäller också vissa anslutningar mellan fastigheten och VA-Syds anslutningspunkter.
2. Balkongrenovering eller totalbyte av balkongerna.
3. Översyn av fönster.

Vid varje större renovering ska föreningen pröva hur detta står i överensstämmelse med antagen **policy**. Här finns bland annat vår syn på miljö och att bevara kulturvärden.

Tillgänglighetsfrågor finns också upptagna i det dokumentet. En **diskussions-PM utvecklingstankar** (2011) innehåller olika förslag som kan prövas efterhand som större renoveringar planeras.

1.2 Övriga dokument och utredningar.

Denna underhållsplan bygger i stora delar på **EVU:s konsultrapport** (november 2012). Styrelsen har dock ansett att föreningens underhållsplan ska vara mer distinkt och ge en tydligare prioritering än konsultrapporten. Samtidigt finns konsultens iakttagelser och resonemang i samband med genomgången av fastigheten. De prisuppgifter som vi återger i denna underhållsplan är i sin helhet hämtade från den rapporten.

Styrelsen har också underlag genom den **årliga syn** som styrelsen genomför av fastigheten. Detta kompletteras med medlemmarnas genomgång av sina lägenheter och de noteringar som finns från veckojouren.

Över åren har föreningen fått **olika konsultrapporter**. Det har gällt **ventilation, balkongernas** skick med flera specialrapporter till exempel angående **vatten och avlopp**. Det finns också äldre konsultrapporter som varit utgångspunkt för **tidigare underhållsplaner**. I den mån dessa rapporter fortfarande har aktualitet så finns kortfattat refererat i detta dokument. De ursprungliga dokumenten finns i föreningens arkiv.

Styrelsen har också arbetat fram en kortfattad **PM genomfört underhåll 2000-2012**. Till det dokumentet har vi fört uppgifter om vad vi faktiskt har genomfört. Utförligare dokumentationer över det genomförda underhållet finns i varierande omfattning i föreningens arkiv. Det gäller framförallt de åtgärder som varit mycket omfattande.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framåt ver Slutlig.doc

2013-02-17

2 Yttertak och vind

2.1.1 Tidigare genomfört underhåll

Byte av några takpannor (6 stycken) som blåste undan i stormen 1999-2000. Plåten målades om år 200X.

2.1.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Den plåtslagare som föreningen har anlitat för byte av takpannor, ommålning av plåt och rensning av hängrännor med mera på taket har uttalat att takpannorna ligger stabilt och är av hög kvalitet. En indikation på detta var den svåra stormen 1999 där det var så få takpannor som gav med sig. Ingen fastighetsrond har observerat några fuktbekymmer.

2.1.3 EVU, senhösten 2012

Taket är både svårt och lätt att besiktiga. Från insidan ser Ni nästan all takpanel och kan ganska lätt kontrollera om det finns några fuktfläckar eller inte.

Från utsidan är taket inte så lätt att inspektera. Först måste besiktningsmannen vara smal för att överhuvudtaget komma ut på taket. För det andra måste han vara lätt på foten så att han inte trampar sönder takpannorna.

Klart är att det finns en brandmur att måla och skorstenar att foga om. Ni kan ha lite is i magen och invänta tillfällen då Ni upplever problem. Tänk på taksäkerheten.



EVU uppger 61.000 kronor i sin översikt för underhållplan och att utföras 2015.

2.1.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

För det första har föreningen inte längre skorsten i den mening som anges i Wikipedia. Vi har fjärrvärme sedan många år och den kräver inte skorsten. Ingen lägenhet har någonsin haft kakelugnar eller annat som har krävt skorsten från lägenheterna. De skorstensliknande tegelfattade konstruktioner som finns på taket innehåller frånluftskanaler från lägenheterna.

Taksäkerheten måste beaktas när vi gör underhåll av taket. Vissa delar kan utföras när vi har ställningar/lift för att åtgärda hängrännor. För äldre fastigheter finns en skyldighet att bygga om enligt dagens standard för taksäkerhet först vid omläggning av taket. Inga indikationer finns på bekymmer med taket. Inget belopp behöver reserveras i underhållsplan 2013-2018.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

2013-02-17

3 Fasad och stomme

3.1 Yttervägg

3.1.1 Tidigare genomfört underhåll

Inga kända åtgärder. När lägenhet 1301 renoverade sin takterass (2007) blev det nödvändigt för föreningen att putsa om delar av tegelväggen som ligger under denna.

3.1.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Flera medlemmar har reagerat på den nerrasade "stenen" runt porten.

3.1.3 EVU, senhösten 2012

Era tegelfasader är i godtagbart skick. Kolla takfoten när eller om Ni monterat ett extra stuprör. Det är inte uteslutet att man fogat om fasaden någon gång för länge sedan. Fasadstegen (gårdsidan) bör Ni plocka ner.



Portomfattningen skulle behöva renoveras. Tvätta, laga och behandla med t.ex. kalksandfärg. Använd aldrig starkare putsbruk än underlaget. Inte för tjocka lager puts åt gången, max 6 mm. För- och eftervattna lagningarna. Putslaga inte när det är för soligt och varmt och inte när det är för kallt. Lagom är bäst. En riktig murare vet vad han ska göra.

EVU anger åtgärderna mot gatan till sammanlagt 17.000 kronor och att de bör utföras 2014—15. Stuprör, fasadarbeten och att ta ner brandstegen anges till 22.000 och utföras 2013.

3.1.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Styrelsen anser att porten mot gatan är det som bör prioriteras under perioden fram till 2018.

Om renoveringen av balkongerna kräver byggställningar så bör fasadarbeten mot gården samordnas med detta. I så fall måste båda beloppen rymmas i planen fram till 2018.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framåt ver Slutlig.doc

2013-02-17

3.2 Balkonger

3.2.1 Tidigare genomfört underhåll

Ingick i översynen 2000.

3.2.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"



Under sensommaren 2012 undersökte Anders Svensson byggkonstruktion, Lund, i vilket skick balkongerna är. I undersökningen ingick en s k karbonatiseringsmätning på en av våra balkonger. Förenklat uttryckt innebär denna undersökning att undersöka om betongen, som bör vara basisk för att inte skada stålbalkar, har genom luftpåverkan blivit surare. Utfört prov angav att det skett till endast till ett djup om 3 millimeter.

Balkongerna uppvisar sådana skador att reparation bör utföras inom två år.



Till att börja med bör balkarnas kondition i väggen undersökas genom uppbyggnad stickprovsmässigt i tegelmurverket. Om, mot förmodan, dessa skador skulle vara omfattande kan ett alternativ vara att ersätta balkongerna med nya. Ett annat alternativ kan vara att behålla stålet och efter rostskyddsbehandling av detta ersätta betongen med lättare material.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

2013-02-17

Om stålets upplag i väggen är tillfredsställande kan en renovering omfatta:

- Rivning av asfaltbeläggning, droppbleck och slamning.
- Demontering av räcke.
- Kontroll om det mot förmodan finns armering i betongplattans undersida.
- Bortbilning av eventuell karbonatiserad betong i anslutning till stål.
- Blästring av stålbalkarna och skrapning av räcke.
- Målning av balkar.
- Eventuell höjning av räcke.
- Målning av räcke.
- Ny slamning.
- Nya droppbleck och ny beläggning.
- Återmontage av räcke.

3.2.3 EVU, senhösten 2012

Balkongerna har snart kommit till den punkten att de bör renoveras istället för att underhållas. Med renovering avses att allt skrotas **utom** balkarna som förhoppningsvis är i bra skick. Balkarna kontrolleras en liten bit i vägglivet för att se om de är OK. Sedan blästras de rena och rostskyddsbehandlas flera gånger. Balkonggolvet kan antingen utföras i betong eller en lätt konstruktion typ durkplåt och lättmetallreglar i aluminium. Balkongfronterna kan vara lönt att köpa helt färdiga. Förhoppningsvis har alla balkonger exakt samma mått. Visst finns det även möjligheten att göra djupare och bredare balkonger, men då krävs det förmodligen ett bygglov.

Utan att ge några rekommendationer pekar EVU på följande webbplatser:

<http://www.systembalkong.se/?id2=14&id=98&sub=98&view=on&r=Balkonger>

<http://www.hasselbergssmide.se/racken.html>

<http://www.ferrumsmide.se/content/arbeten>

EVU anger balkongåtgärder till en kostnad om 372.000 kronor och att det bör utföras 2015. Därefter skulle det dröja 87 år till nästa insats.

3.2.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Styrelsen anser att frågan om vi bör byta balkongerna fullständigt bör snabbutredas. Då måste vi också få klarlagt om lägenheterna 1202 och 1302 vill "köpa till" balkonger. Det är de två mindre lägenheterna mot gatan som kan komma ifråga utöver de nuvarande sex mot gården som har balkonger. Fördelen med nya balkonger kan vara att få dem lite större än dagens. (1,1 * 2,55 meter). Totalbyte kräver bygglov och därför måste vi komma till beslut relativt snabbt.

Om nuvarande balkonger ska kunna nyttjas krävs underhållsåtgärder eller minimum ytterligare granskningar vid fasaderna. Föreningen måste därför, oavsett slutligt valt alternativ, beräkna enligt EVU i underhållsplanen till 2018. Med tanke på nuvarande byggkonjunktur och säkerhetsaspekterna bör balkongerna vara utbytta eller renoverade tidigare än 2015.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framåt ver Slutlig.doc

2013-02-17

3.3 Fönster och dörrar

3.3.1 Tidigare genomfört underhåll

Ingick i översynen 2000. Då drevades mellan fönsterkarmar och vägg där det behövdes. En skrapning och riktning av fönsterbågar utfördes också.

Vid denna renovering fick lägenhetsdörrarna nuvarande utseende (gråa i trapphuset och engelskt röd i porthus och porthuslägenheten). Tidigare var dörrarna åldringsmålade i en brun färg.

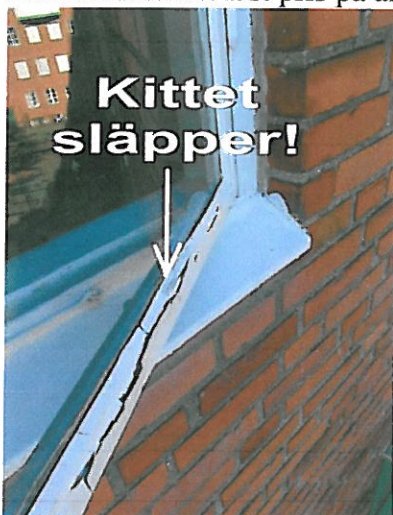
Balkongdörrarna byttes ut fullständigt år 2007. Detta för att få varmare i köken.

3.3.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Flera medlemmar har rapporterat att färg har släppt vid fönstren. Det finns också åtminstone ett fall (lgh 1202) där fönstergångjärnen var i så dåligt skick att fönstret inte kunde öppnas på ett säkert sätt. Målningsarbeten som gäller insidan och mellan fönsterrutorna är medlemmens ansvar. Utsidan är föreningens.

3.3.3 EVU, senhösten 2012

Ni har gamla träfönster där kittet och färgen släpper. Inte på alla fönster men på somliga = svårt att sätta ett fast pris på alla fönster.



Hur mycket underarbete Ni ska lägga ner nästa gång är en bra fråga. Skrapningen och slipningen är det som kostar och även mängden kitt.

Dörrarna till lägenheterna är inte brand- eller ljudklassade. Knappast några säkerhetsdörrar heller. Dörrarna är inte föreningens ansvar mer än målning mot trapphuset, se §28. Men vad Ni gör med dörrarna tål onekligen en diskussion inom [SBS](#) (Systematisk BrandsSkyddsarbete)

EVU anger som budgetpris för ommålning av lägenheternas fönster 165.000 kronor. Övriga fönster och dörrar i fasaderna uppges kunna kosta 43.000 kronor. EVU har räknat med år 2015 för dessa åtgärder.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

2013-02-17

3.3.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Det är viktigt att underhålla fönster och dörrar i tid så att föreningen inte framöver riskerar mycket stora underhållskostnader. Kitt och färg skyddar underliggande trä mot röta. Om träet blir skadat så blir framtida renovering mycket kostsam.

Porten mot gatan och portens omfattning är det första besökare till fastigheten ser. Det är en relativt billig åtgärd att få åtgärdat detta.

Lägenheternas dörrar är i gott skick. De klarar dock inte dagens krav på brand- och ljudisolering när man bygger nytt. Med tanke på alla övriga åtgärder som definitivt måste genomföras för att upprätthålla tidigare standard måste detta skjutas fram till efter 2018. Om tankarna i föreningens utvecklingsPM på hiss eller byggnation av vind aktualiseras bör byte av lägenhetsdörrar samordnas med detta.

Nuvarande byggkonjunktur kan motivera att prioritera ommålning av ytterdörrar och fönster. Innan porten målas om bör, enligt EVU, portomfattningen vara utförd.

4 Gemensamma utrymmen

4.1 Porthus

4.1.1 Tidigare genomfört underhåll

Klinkergolvet och flyttet av porthusdörren längre ut mot trädgården lär ha skett före 1996. Porthus och dörrar målades om 2000.

4.1.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

En medlem, sakkunnig på brandskydd, har påpekat att uppställning av barnvagnar i utrymningsvägar kan vara en brandrisk.

4.1.3 EVU, senhösten 2012

Ingen notering.

4.1.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Säkerhetsaspekten med spridning av rök i porthus och trapphus bör mötas genom aktiva informationsåtgärder, brandvarnare och eventuellt byte av trapphusets dörr mot porthuset.

4.2 Trapphus

4.2.1 Tidigare genomfört underhåll

Målades om 2000. Vid denna renovering fick trapphuset nuvarande färgsättning. Lägenhetsdörrarna målades gråa i trapphuset men engelskt röd för porthuslägenheten. Tidigare var dörrarna ådringsmålade i en brun färg. Taket var tidigare mörkt grönt men blev nu vitmålade. Väggarna blev indelade i två fält med franska liljan som genomgående bård ända från porthuset och genom hela trapphuset.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

2013-02-17

4.2.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Inga noteringar. I samband med fixardagar brukar några medlemmar gå igenom trapphuset lite extra. Då ingår att ta bort eventuella färgavlagringar, smuts med mera. Hittills har alla flytt ut och in skötts utan att vi har fått skador på väggarna.

4.2.3 EVU, senhösten 2012

Trapphusen är på något sätt föreningens ansikte utåt tillsammans med fasaderna. Här finns **plats för subjektiva** värderingar och enligt vår uppfattning så har Ni fina trapphus som ska hålla många år till.

4.2.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Finns inget underhållsbehov under perioden.

4.3 Tvättstuga

4.3.1 Tidigare genomfört underhåll

2007 aug	Tvättmaskin, torktumlare
2009 nov	Nytt torkskåp
2010 dec	Tvättmaskin

Märke: PODAB. Installerat av

4.3.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Finns inga konsultrapporter. Tvättstugan är högt prioriterad av medlemmarna. Hittills har driftstörningar lösts snabbt. Mest frekventa fel har gällt torktumlaren. Delvis har detta berott på handhavandefel. För dåligt rengjort filter, för mycket tvättgods ger dålig effekt. Vi har försökt att lösa detta med tydligare information om hur man ska göra för att få bra torkresultat.

4.3.3 EVU, senhösten 2012

Tvättutrustningen är ny och fin. Utöver pengar till utbyten så kan det behövas lite kronor till reparationerna. I EVU:s ekonomiska sammanställning anges första utbyte till 2022.

4.3.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Finns inget utbytesbehov under perioden. I budgetarbete måste sättas av en summa för reparationer.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framåt ver Slutlig.doc

2013-02-17

4.4 Källarutrymmen

4.4.1 Tidigare genomfört underhåll

Bastu lär ha installerats före 1996. Vissa omflyttningar har skett så att det gamla pannrummet nu används som hobbyrum. Det tidigare hobbyrummet används nu som förråd för trädgårdsmöbler under vintern.

4.4.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Flera medlemmar har tyckt att golv och väggar i källaren ser trista ut. Det är framförallt ytterväggarna där putsen/färgen flagar.

4.4.3 EVU, senhösten 2012

Om eller när Ni låtit fuktspärra källarytterväggen mot gården så kan Ni kanske få ordning på väggen i tvättstugan. Puts binder fukt. Kakel på väggen kan hålla bättre än puts och färg. Men Ni väljer kanske att ha ren tegel?

Styrelserummet och bastun kan också få lov att vara med i en underhållsplan.

EVU anger ett budgetpris om 45.000 kronor för väggar och upprustning av möteslokal med mera i källaren. Angett till år 2015 respektive 2017.

4.4.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Styrelsen anser att ytterväggarna i källaren ska komma efter att vi har fått rätt ut hur dräneringen utmed husväggen fungerar och eventuellt kan förbättras. Möjligtvis att ytterväggen i tvättstugan ändå ska få någon åtgärd av professionell målare/murare. Detta eftersom detta utrymme används så ofta av de boende i huset.

Övriga delar – dörrarna till tvättstuga, källarförråden och utrymmet under trappan för trädgårdsredskap liksom golven - kan utföras som beting (fixardagsuppgift) på motsvarande sätt som när vi har målat om planket i trädgårdens grillhörna.

2013-02-17

5 Installationer

5.1 Varm- och kallvattenrör, avloppssystem

5.1.1 Tidigare genomfört underhåll

Varm- och kallvattenrör byttes 2009. I samband med detta lades också VVC (varmvattencirkulationsrör) om.

5.1.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Det som återstår när det gäller "ledningar under tryck" är fastighetens anslutning till VA-Syds avlämningspunkt i gatan.

När det gäller avloppsrören så beslutade föreningen vid totalrenoveringen 2009 att lämna dessa utanför renoveringen. Det var dels av ekonomiska skäl, dels att varje medlem skulle få styra när badrumsrenoveringarna skulle äga rum.

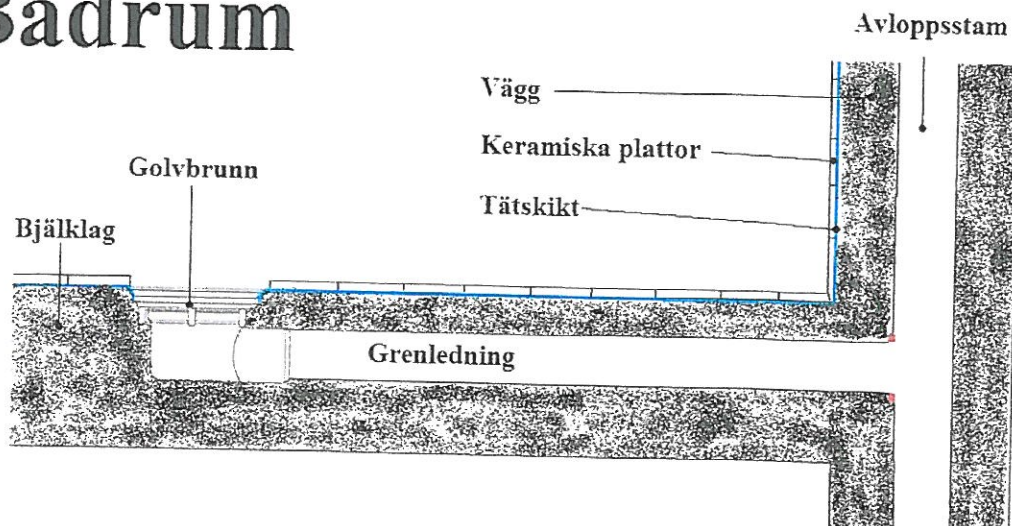
Under 2012 har nu inträffat en vattenläcka från lägenhet 1303 (avloppsröret från handfatet i badrummet hade rostat sönder). De delar som föreningen ansvarar för har hittills uppgått till över 60.000 kronor.

I januari 2013 inträffade en ny vattenläcka från lägenhet 1301 där felet troligtvis berodde på avloppsstopp i avloppsröret strax under duschkaret. Ärendet är avslutat.

5.1.3 EVU, senhösten 2012

Föreningen ska inte underhålla lägenheterna och det är själva poängen även i en bostadsförening utan personligt ansvar. Men var slutar/börjar föreningens ansvar?

Badrum



Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framåt ver Slutlig.doc

2013-02-17

5.1.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Svaret på EVU:s fråga är att medlemmens ansvar upphör i och med tätskiktet. Det som ligger därefter (utåt från badrummet sett) är föreningens ansvar. Se bilagan med stadgans paragraf 28 och redogörelsen under det.

Föreningen har länge levat i tron att våra avloppsrör har varit i relativt gott skick. Flera prov har tagits som visat på en stor godstjocklek. Samtidigt är det att konstatera att rören är original från 1928. Avloppsrör brukar ha en levnadstid om femtio år.

Med tanke på det obehag och förhöjda kostnader som oförutsedda vattenläckage leder till så menar styrelsen att föreningen nu måste ta beslut om att åtgärda avloppsrören. Det finns i princip två vägar att gå:

- 1) Totalbyte av stickrören.
- 2) Relining av stickrören.

Fördelen med totalbyte är att då får man en fullständig kontroll av hela arbetet från stickrör, golvbrunn, golvet och till sist tätskiktet och vägg/golvbeläggning. Försäkringsbolagen ser helst totalbyte eftersom man då får kontroll också på tätskiktet. Den stora nackdelen är att arbetet tar längre tid och kostar mer. Det bör poängteras att våra gemensamma avloppsstammar är lätt tillgängliga i våra klädkamrar. Här har vi en stor fördel jämfört med de föreningar där alla rör är inbyggda.

Relining har många förespråkare men metoden har inte funnits i mer än 20 års tid. Vi vet därför inte med säkerhet att relinade rör håller lika länge som nya (50 år och i vårt fall 85 år). I Danmark finns det förbud mot att relina redan relinade rör så skulle det regelverket gälla i Sverige så är föreningen vid vägs ände när reliningen skulle behöva göras om. EVU skriver i sin rapport att man inte rekommenderar relining.

För lägenheter där bostadsrättshavaren har genomfört ett omfattande underhåll av badrummet och där bland annat tätskikt och golvbrunnar uppfyller dagens krav kan reling övervägas även om övriga lägenheter får totalbyte av ledningar. Detta för att undvika kapitalförstöring för de lägenheter där renoveringar har genomförts på bostadsrättshavarens egna initiativ.

Ett badrum (lägenhet 1303) är nu totalrenoverat med nya rör. Lägenhet 1201 har för bara några år sedan genomfört en stor badrumsrenovering men där metod för renovering av avloppsrör för närvarande inte är känd. En inventering bör genomföras när det gäller aktuell status på lägenheternas badrum.

Styrelsen föreslår
att denna punkt får högsta prioritet i underhållsplanen och
att styrelsen bereder de båda huvudalternativen vidare.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framåt ver Slutlig.doc

2013-02-17

5.2 Värmesystem

5.2.1 Tidigare genomfört underhåll

Före 1998	Plattväxlare bytt
2009	Ny styrcentral
2012 apr	Värmeväxlare, byte av plattor

Leverantör:

5.2.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Inga.

5.2.3 EVU, senhösten 2012

Ni har bytt ut de flesta komponenterna i Er värmecentral. I regel byter man inte enligt en plan utan när något går sönder. Underhållsplanen kan varsla när det vara tid för ett byte.

Ingen vet med bestämdhet hur gammalt ett värmesystem kan bli. Många säger 100 år och så får det bli även i Er förening.

5.2.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Vi har inga indikationer på akut behov av renovering – t ex att frekvent behöva fylla på vatten i systemet - vilket skulle kunna antyda läckande element eller värmeledningar. Under de närmsta fem åren gäller det framförallt att följa de tips om god funktion som EVU har lämnat i sin rapport. (Förs till gårdskarlsens "handbok")

Med tanke på övriga projekt föreslås att totalbyte av värmesystemet förs utanför en tioårsperiod och därmed inte ingår i bedömd finansiering.

5.3 Ventilationssystem

5.3.1 Tidigare genomfört underhåll

Sedvanlig rensning av kanaler i anslutning till OVK.

5.3.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Flera boende har reagerat framförallt över främmande röklukt i lägenheten. Ångpanneföreningen (ÅF) 2011-02-07 och Skorstensteamet 2012-04-18 har utfört mätningar och gett rekommendationer till åtgärder.

ÅF ger följande när det gäller ventilationen:

Vid rekommenderar att ni installerar spaltventiler i fönstren för att få ett kontrollerat luftflöde och undvika att lukt sprider sig mellan lägenheter.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

2013-02-17

Skorstensteamet koncentrerade sin undersökning till förhållandena vid de tre smålägenheterna (eftersom det var härifrån röklukten till övriga lägenheter spreds). De skriver:

"--- En snabb slutsats var att en bidragande orsak till att luft från vissa lägenheter sprider sig till andra lägenheter, är att ventilationskanalerna sammanstrålar i en metallkåpa med gemensamt rör till den centrala murstocken. Detta innebär att luften från samtliga ventilationskanaler i sidostockarna (ventilationskanalerna som är lokaliserade c:a 1/3 av husets längd från gaveln) blandar sig med varandra. I de fall luft går ned i kanalerna igen i vissa lägenheter, dras luften från andra lägenheter med. En viss säkerhetsfara kan även finnas med detta, i fall det skulle uppstå en eldsvåda och rökgas på liknande sätt skulle tränga in från en lägenhet till en annan.---"

"--- Enbart kolfilterfläktar som inte är kopplade till ventilationssystemet får användas om man inte skall störa ventilationssystemet. För övrigt är det viktigt att det överhuvudtaget inte finns monterade mekaniska fläktar i lägenheterna då dessa stör lufttrycksbalansen i systemet, vilket påverkar ventilationen i andra lägenheter.---"

5.3.3 EVU, senhösten 2012

Ni har en fastighet med så kallad självdragsventilation som ska kontrolleras regelbundet och senast år 2015. Hur Ni ska göra med tilluften kan bli en klurigare uppgift och om Ni ska tätat frånluftsventilerna i sov- och vardagsrum. Ta en diskussion angående ovan när det är dags för den sedvanliga OVKn. OVK = Obligatorisk VentilationsKontroll.

Vi utesluter inte att Ni bör (måste) montera in spaltventiler etc för att få en godkänd OVK 2015. Vi har inte kontrollerat om ventilationskanaler är täta och rensade. I underhållsplanen har vi med en rensning av kanalerna. Om kanalerna behöver tätas får utredas och gärna i samband med OVKn 2015.

I en tidigare version av EVU:s rapport fanns följande stycke:



På plats ser vi att man slagit ihop 2 stycken skorstenar med en i mitten. Ur ventilations och brandspridningspunkt så är det en olycklig lösning. Luften kan vända och åka ner till grannarna.

5.3.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Efter att en rökande andrahandshyresgäst lämnade lägenhet 1302 har det inte rapporterats problem med rök i angränsande lägenheter.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framåt ver Slutlig.doc

2013-02-17

Med tanke på de omfattande insatser som kan krävas och med okänt resultat så föreslår styrelsen att inga åtgärder utförs fram till 2018. Dock med ett undantag. Om vi gör fasadarbeten så bör tilluftskanaler övervägas i enlighet med EVU:s förslag.

Vidare måste varje bostadsrättshavare överväga Skorstensteamets rekommendationer angående fläktar i lägenheterna. EVU:s påpekande om att för god luftväxling krävs fungerande tilluft är något som i viss utsträckning varje bostadsrättshavare kan åstadkomma själv. I de fall tilluftkanaler finns så får det inte sättas igen.

Annat än kolfilterfläktar får under inga omständigheter finnas anslutet till dagens ventilation.

5.4 Elsystem

5.4.1 Tidigare genomfört underhåll

2005 ?	Elledningar på vinden bytta.
	Ny elcentral, nya stamledningar till lägenheterna. Installation av jordfelsbrytare.
2005	Bredband framdraget till alla lägenheter.
2008?	Byte av ledningar i källare
2008?	Nedgrävning av kabel och installation av el i grillhörnan.
2012	Installation av fasadbelysning, el till miljöhörnan

5.4.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Bostadsrättshavaren ansvarar för alla el-ledningar i lägenheten.

De enda el-ledningar som föreningen ansvarar för och som inte har bytts under de senaste renoveringarna är de som finns för trapphusets belysning.

Inför varje advent påminns medlemmarna om att testa jordfelsbrytarna. Ett intyg om att detta är gjort krävs också in.

5.4.3 EVU, senhösten 2012

Finns inget skrivet om el-installationer. Indirekt genom att i deras kalkylunderlag finns noterat att installation har skett 2005 och kan beräknas hålla i 85 år – det vill säga 2090.

5.4.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Endast vid en större renovering av trapphus bör byte av de el-ledningarna ske.

Inget belopp behöver reserveras i underhållsplan 2013-2018.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

2013-02-17

6 Utemiljö

6.1 Avfallshantering

6.1.1 Tidigare genomfört underhåll

Sopkärl har länge funnits i direkt anslutning till föreningens porthus. Omkring 1995 flyttades porthusdörren mot gården ut till nuvarande läge (längs med fasaden) och därmed fördes kärLEN ut på gården. Där har kärLEN haft olika placeringar. Under en tid i den så kallade kaffebersån. (Uteplatsen med lindar i nordöstra hörnan av tomten).

Efter en kortare tids försök med placering av kärLEN i cykelstället beslutade föreningen att uppföra nuvarande miljöhörna. Placeringen valdes med hänsyn till brandrisk (om kärl hamnar för nära fasaden) och arbetsmiljöskäl (korta dragavstånd för personal). Ett kort avstånd underlättar också föreningens arbete med halkbekämpning. Underlaget med betongplattor och stomme i trä blev klar i slutet av 2011. VA-syd har kontrollerat bredder, lutningar med mera och har inte haft några anmärkningar.

I början av 2012 installerades el till miljöhörnan. Den belysningen styrs av rörelsevakt. I anslutning till elarbetet installerades också en fasadbelysning som ger en grundbelysning under kvällar och nätter. Detta styrs av skymningsrelä. Växter, som ska ge ett insynsskydd och ge en mjukare utformning, planterades under våren 2012.

6.1.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Enligt de flesta av dem som praktiskt tömmer kärLEN så är anläggningen helt OK. Vid ett klagomål utredde VA-syd och fann inte att den höjdskillnad som finns vid porten skulle vara något som behöver åtgärdas.

De som bor i lägenheten (1001), porthuset, uppfattar nuvarande placering och utformning som god. Tidigare bekymmer med lukt har försvunnit. Utsikten från sovrum och kök har förbättrats betydligt.

6.1.3 EVU, senhösten 2012

Ingen särskild kommentar om detta.

6.1.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Cykelstället bör, av estetiska skäl, få en liknande utformning som miljöhörnan. Nuvarande tak bör då höjas så att de som har cyklar där inte slår sig i huvudet.

2013-02-17

6.2 Gården med trädgården

6.2.1 Tidigare genomfört underhåll

Har under åren fått flera rabatter, sandlåda, rutschbana. Trädgårdsmöbler kompletterade och utbytta med jämna mellanrum. Utegrillen inköptes år 20XX.

6.2.2 Konsultrapporter, underlag från "ronderingar"

Föreningen genomför varje vår och höst så kallade fixardagar. I anslutning till det bereder framförallt de lägenheter som ansvarar för rabatterna vad de vill ha hjälp med i trädgården. Under förberedelserna till fixardagarna och under arbetets gång blir det också en praktisk genomgång om vad medlemmarna önskar sig ytterligare av trädgården.

6.2.3 EVU, senhösten 2012

Det är kanske inte rätt årstid för att bedöma trädgården och utemiljön. Men visst kan man våga påstå att gården är fin. Det går även att tänka sig en ännu finare gård.

Asfalten skulle t.ex. kunna ersättas med någon form av dekorativ betongsten. Samtidigt kan Ni överväga att låta fuktspärta källarväggen och byta ut dagvattenledningarna och kanske även montera ytterligare ett stuprör.

6.2.4 Styrelsen 2012 – slutsats och bedömning

Styrelsen konstaterar att vår trädgård uppfattas av alla som mycket fin. Den har ett varierat växtmaterial och genom att det finns höga träd i kvarteret så ger det sammantaget ett mycket lummigt intryck. Vi konstaterar också att den asfalt, som vuxna kanske inte tycker är så snygg, har fungerat bra för barnen när de vill rita hopphagar, köra med leksaksbilar och trampcyklar. Vi har inte haft några indikationer på stopp i avlopp från gården. Fuktgenomslag till källaren är mindre omfattande hos oss än i andra föreningar.

EVU:s tankar om dekorativ betongsten kan prövas längre fram. Flera av våra grannfastigheter har genomfört stora ändringar och som i något fall kostat 100.000-tals kronor.

Det är viktigt att kontrollera de avloppsrör (för regnvatten) som går under asfalten och sedan ut till VA-syds anslutningspunkt i gatan.

En eventuell ändring av asfalten till annan markbeläggning får absolut inte komma före kontroll och eventuellt byte/komplettering av avloppsrör inklusive översyn av dräneringen utmed fasaden. EVU har angett en kostnad för detta till 196.000 kronor och angett detta som utföras 2015.

Med hänsyn till det goda skick som gård och trädgård ändå uppfattas som föreslår styrelsen att kostnader för gård/trädgård behandlas i vanligt budgetarbete. I detta bör rymmas kompletterande insatser för nuvarande cykelställ.

Styrelsen anser inte att det finns ekonomiskt utrymme för större satsningar såsom asfaltbyte före år 2018. Det är en rent estetisk fråga med markbeläggningen.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framåt ver Slutlig.doc

2013-02-17

7 Utdrag ur föreningens stadga, § 28, underhållet.

§ 28.	Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad avser reparation av stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar sålunda bland annat - egna installationer - rummens väggar, tak och golv med underliggande fuktisolerande skikt - inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum tillhörande lägenheten - ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten – till de delar dessa inte är stamledningar - golvbrunnar; svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inklusive undercentral; ventilationsanordningar; eldstäder med tillhörande rökgångar; dörrar; glas och bågar i fönster; dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster. Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.
-------	--

En fråga som har varit föremål för långa diskussioner är hur vi ska göra med de stickrör som ligger i golven. Efter inträffad vattenläcka i lägenhet 1303 har vi fått ett tydligt utlåtande från Bostadsrätterna. Samtliga parter, bostadsrättshavarna, föreningen och våra respektive försäkringsbolag har följt detta. I korthet kan bostadsrättshavarens ansvar i badrum beskrivas så här: Bostadsrättshavaren ansvarar för:

allt sanitetsgods i badrummet,

golvbrunnarna,

golv- och väggbeklädnad (t ex kakel, klinker eller våtrumsmatta)

tätskiktet som följer därpå

Lägenheten anses, enligt vedertagen praxis, upphöra i och med tätskiktet. Utrymmet mellan lägenheterna är således föreningens. De rör som går där är föreningens ansvar även om dessa endast skulle serva den aktuella lägenheten.

2013-02-17

8 Översikt av utgift/kostnad (budgetpriser)

Denna tabell (hämtad från EVU:s rapport) ger en översikt om hur mycket utbetalningar föreningen kan behöva räkna med under en period om tjugo år. I genomsnitt per år ger det lite drygt 200.000 kronor.

Nr	BYGGDEL	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt
1	<u>MARK</u>			192				22										22			17	253
2	<u>FASADER</u>	22	15	2			11														251	301
3	<u>BALKONGER etc</u>			372																		372
4	<u>FÖNSTER</u>	208									15		208									431
5	<u>YTTERTAK</u>			61															16		613	690
6	<u>TRAPPHUS</u>				15				3	25										88	44	175
7	<u>HISSAR</u>																					0
8	<u>LÄGENHETER</u>	165		4									4									173
9	<u>GEMENSAMHETER</u>	5		12		55	4	6	40		97	5	4			15		33	16		37	329
10	<u>INSTALLATIONER</u>	18	22	303	44	275				94	2		36	150	9		274	60	9	9	27	1 332
Σ	<u>TOTALT</u>	418	37	946	59	330	15	28	43	119	114	5	44	358	9	15	274	115	41	97	989	4 056

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framåt ver Slutlig.doc

2013-02-17

9 Finansiering av framtida underhåll. Effekt på månadsavgifterna.

Det finns två delar när man ska analysera föreningens ekonomi mot budgetpriser i en underhållsplan.

Den ena är rent **pengamässigt** (likviditet). Hur får vi tag i pengar? Snabbast och enklast är att låna pengar i banken. Det är inga problem för oss att få ytterligare lån. Föreningen har en mycket hög soliditet. Eller uttryckt på annat sätt – vi har hittills haft väldigt lite lån.

Den andra delen är hur underhåll och renoveringar påverkar **våra framtida månadsavgifter**.

Det är allmänt känt att allt blir dyrare om man lånar till det man vill ha eller få gjort. För banken vill ha ränta på utlånade pengar.

Det leder till ökade räntekostnader, vilka kan minskas genom amorteringar. Det vill säga betala av på lånen.

När det sedan gäller renoveringar så kan föreningen ta en del direkt på driften – det vill säga att hela summan belastar ett år.

Det innebär att det året kan det bli ett stort underskott. Den andra vägen är att satsningen "aktiveras" ses som en investering och sedan skrivs av framöver. Det innebär en belastning framöver på flera års resultat.

Allra sist i detta dokument har vi fogat utfallet av en excelkalkyl, som kassören använt för att beräkna lånebehov och total effekt av de prioriterade renoveringarna. I detta exempel fortsätter föreningen med sin finansieringspolicy – att amortera av lån så mycket det bara går. Detta eftersom så kallat åkta reparationsfonder (man bygger upp en reparationsfond med täckning på ett särskilt bankkonto) kostar ränteskillnaden mellan inlånings- och utlåningsräntor.

Status: Version efter Årsmötet 17 februari 2013.

C:\dok\Lillg\FA UH-plan 2013\Underhållsplan 2013 framtåt ver Slutlig.doc

		Vald kalkylränta				4%									
Angivna underhållsbehov (belopp från EVU) med styrelsens prioritering till årtal															
Åtgärd/år	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	TOTALT			
Balkonger			372 000												
Avloppsrör		500 000													
Lägenhetsfönster				165 000											
Portar, ytterdörr				0											
Summa		500 000	372 000	165 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 037 000
Äldre avskrivningar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022				
Fönster (2001)		24 667	24 667	24 667	24 667	0	0	0	0	0	0				
Elcentral (2005)		16 375	16 375	16 375	16 375	16 375	16 375	16 375	16 375	16 375	16 375				
Balkongdörrar (2008)		8 348	8 348	8 348	8 348	8 348	8 348	8 348	8 348	8 348	8 348				
Varm- och kallvattenrör (2009)		16 263	16 263	16 263	16 263	16 263	16 263	16 263	16 263	16 263	16 263				
Torkskåp (2009)		4 900	4 900	0	0	0	0	0	0	0	0				
Fjärrvärme, styrcentral (2009)		4 914	4 914	4 914	4 914	4 914	4 914	4 914	0	0	0				
Summa (äldre investeringar)	90 000	75 467	75 467	70 567	70 567	45 900	45 900	45 900	40 986	40 986	40 986				
Nya större renoveringar	Belopp	Avskrivn	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022			
Balkonger	372 000	40	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300	9 300			
Avloppsrör	500 000	50	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000			
Lägenhetsfönster	165 000	10			16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500	16 500			
Summa nya investeringar		0	19 300	19 300	35 800	35 800	35 800	35 800	35 800	35 800	35 800	35 800			
TOTALT avskrivningar		90 000	94 767	94 767	106 367	106 367	81 700	81 700	81 700	76 786	76 786	76 786			
Driftförda satsningar:															
Portar, ytterdörr, diverse	43 000	1	43 000	30 000	30 000	50 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000			
Jämför Driftbudget UH (4% ökn/år)		31 875	60 000	62 400	64 896	67 492	70 192	72 999	75 919	78 956	82 114	85 399	Not 2016 o 2018		

Finansiering för amortering													
Avskrivningarna	90 000	94 767	94 767	106 367	106 367	106 367	81 700	81 700	81 700	76 786	76 786	76 786	76 786
Diff mellan budg rep o rep		17 000	32 400	34 896	17 492	40 192	22 999	45 919	48 956	52 114	55 399	55 399	55 399
Budg f överskott (40% basbelopp)		17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000
Summa tillförda medel		128 767	144 167	158 263	140 859	138 892	121 699	144 619	142 742	145 900	149 185	149 185	1 415 092
Lånestock från föreg år		1 400 000	1 771 233	1 999 066	2 005 803	1 864 944	1 726 053	1 604 353	1 459 734	1 316 992	1 171 092	1 171 092	
Nya lån under året		500 000	372 000	165 000	0	0	0	0	0	0	0	0	
Amortering under året (=tillförda medlen per år)		128 767	144 167	158 263	140 859	138 892	121 699	144 619	142 742	145 900	149 185	149 185	
Lånestock vid årets slut		1 771 233	1 999 066	2 005 803	1 864 944	1 726 053	1 604 353	1 459 734	1 316 992	1 171 092	1 021 908	1 021 908	
		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Ränteeffekt (med MAX amortering)	55 000	63 425	75 406	80 097	77 415	71 820	66 608	61 282	55 535	49 762	43 860	43 860	
Avskrivningarna	90 000	94 767	94 767	106 367	106 367	81 700	81 700	81 700	81 700	76 786	76 786	76 786	
Driftsfört underhåll	60 000	43 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	
Totalt för Underhåll o räntor	205 000	201 192	200 173	216 464	233 782	183 520	198 308	172 982	162 321	156 548	150 646	150 646	
Kommentar från kassören:													
Excelkalkylen visar att redan år 2012 hade föreningen över 200.000 kronor redovisat för räntor och underhåll (direkt fört på driften eller som avskrivningar) Med nya lån för de större renoveringsprojekt som har prioriterats för 2013-2018 så kommer räntorna att öka fram till 2015. Några äldre investeringar blir färdigavskrivna vilket sänker avskrivningarna.													
Den här kalkylen förutsätter att föreningen fortsätter med sin finansieringspolicy att amortera av lån så maximalt som möjligt.													