

**Utlåtande över underhållsbesiktning
och förslag till underhållsplan
för
BRF Framtid i Lund**



Inledning

Varför Underhållsplan

Föreningens främsta uppgift är att förvalta byggnader och mark som föreningen äger. Styrelsen har ansvar för underhållet av fastigheten. För att styrelsen skall få en helhetssyn på fastighetens underhåll är det lämpligt att en underhållsplan upprättas.

Underhållsplanen innehåller en systematisk förteckning över delar av fastigheten som kräver underhåll, samt bedömning av kostnaderna över tiden, varvid en årlig kostnad kan räknas fram.

Så fort en fastighet är färdigbyggd påbörjas en förslitning av byggnaden. Kostnaden för denna förslitning bör fördelas över tiden så den som bor i fastigheten betalar sin del av kostnaden.

Planen ger information om det underhåll som behövs för att bibehålla byggnadens standard, kvalitet och värde. Den uträknade årskostnaden ger vidare underlag för hur mycket som behöver avsättas till yttre underhållsfond varje år.

Underhållsplanen omfattar inte det löpande underhåll och de små reparationer som årligen krävs för att avhjälpa mindre fel.

Därefter tar man fram en åtgärdsplan för de närmaste 5 åren med specificerade åtgärder, och denna kan man anpassa efter behovet och konjunkturen. Det finns mycket pengar att spara om man har ett planerat underhåll inte minst för att undvika att uteblivna underhållsåtgärder kan leda till kostsamma reparationer.

Syftet med underhållsplanen är:

- Säkerställa en god fastighetsekonomi på lång sikt
- Fördela kostnader över lång tid vilket ger en rättvis boendekostnad
- Ger underlaget för avsättning till underhållsfond
- Underlätta att föra över information och planering till nästa styrelse
- Informera berörda om det kommande underhållet och därmed planera bättre
- Uppföljningen, ger möjlighet att senarelägga eller prioritera åtgärder vid behov
- Ger rätt information vid lägenhetsförsäljning till både köpare och kreditinstitut

Vad ingår:

- Upprätta en systematisk förteckning över delar av fastigheten som kräver underhåll
- Ge en beräknad kostnad för underhållet
- Bedöma intervall för underhållet samt uppskattning av nästa underhållstillfälle
- Upprätta en åtgärdsplan för de närmaste 5 åren

Revidering av underhållsplanen

En underhållsplan bör kontinuerligt uppdateras, nya förutsättningar för underhållsarbeten kan tidigarelägga eller senarelägga planerade åtgärder. För att i största möjliga utsträckning slippa akuta åtgärder och därmed ofta dyrare åtgärder samt i syfte att hålla kostnadsnivå aktuell skall man därför årligen uppdatera underhållsplanen.

Styrelsen eller av styrelsen utsedd person, bör löpande föra noteringar om underhållsarbeten som utförs för att på så sätt underlätta för revideringen av planen.

Kontakta Aktiv Bostadsrättskonsult för den årliga uppdateringen.

Subventioner

En del underhållsåtgärder kan vara subventionerade. I den upprättade planen har vi ej tagit hänsyn till detta eftersom reglerna ständigt förändras. Glöm dock ej att kontrollera om möjligheten för subventioner finns innan projektet sätts igång.

Kostnader

Kostnaderna för åtgärderna är baserade på dels publikationen "REPAB Fakta Underhållskostnader" samt erfarenhet och är marknadsanpassade för den nivå som gäller vid planens upprättande. Priserna avspeglar ett genomsnitt i regionen vid upphandling av underhållsentreprenader av normal omfattning, men kan ändå variera utefter marknadens utbud / efterfrågan samt efter varje enskild entreprenörs konkurrensbehov.

OBS ! Samtliga kostnader är exkl. lagstadgad mervärdesskatt.

Uppdragets omfattning och ändamål

På uppdrag av Brf Framtid i Lund utförde Aktiv Bostadsrättskonsult 2010-10-05, 2010-10-06 samt 2010-10-12 en okulär underhållsbesiktning på rubricerad fastighet. Rapporten skall användas vid underhållsplanering av fastigheten. Resultat redovisas i denna underhållsplan.

Genom granskning av tillhandahållna handlingar, muntliga informationer samt okulär besiktning av fastigheten skall besiktningsmannen lämna ett utlåtande rörande fastighetens underhållstatus. Utlåtandet skall omfatta konstaterade fel och brister på grund av bristande underhåll samt skador som förorsakats av hyresgäster eller utomstående. Endast de betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll samt reparationskostnader för att åtgärda fel är utlämnat.

Vid besiktningen genomfördes syn av allmänna utrymmen såsom trapphus, källare, vind, ev. garage och de utrymmen som var åtkomliga samt av bostadsrättsföreningen utvalda lokaler och lägenheter. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden faller utanför besiktningen. Om inte annat uttryckligen avtalats omfattar inte heller besiktningen installationer som el, värme, vatten, sanitet, maskinell utrustning, mekanisk ventilation samt rökgångar och eldstäder. I besiktningen ingår ej miljöinventering inte heller undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning. Särskilt avtal om sådant kan dock överenskommas.

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivaren, myndighet eller hämtade ur offentliga register.

Beställare: Brf Framtid i Lund, 222 29 Lund

Ombud: Johan Karlberg, Idrottsgatan 9 A, 222 29 Lund, tel 0705-394083

Besiktningsobjekt: Kv. Foten 8: Idrottsgatan 9 - Möllegatan 14 ,Lund
Kv. Sparken 2: Jutahusgatan 7- Idrottsgatan 8 och 10 – Möllegatan 16, Lund

Besiktningsman: Björn Brahed / Ulf Brahed Aktiv Bostadsrättskonsult

Närvarande: Joahan Karlberg Brf Framtid i Lund periodvis med

Besiktningdag: Tisdag 2010-10-05, 2010-10-06 samt 2010-10-12

Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Arkivritningar (plan, fasad- och sektioner) ritningar)

OVK-besiktning Utförd 2005 resp 2006

Energideklaration utförd av Anticimex 2008

Verksamhetsberättelse

Tillhandahållna uppgifter:

Kompletterande information har vi fått av Hans Ulrik Karlén i Brf Framtid i Lund

Fastigheterna genomgick totalrenovering 1986-87

Elstammar bytt 1986-1987

Eldragning i lägenheter bytt 1986-1987

Avloppsstammar bytt 1986-1987

Tappvattenledningar bytt 1986-1987

Tak bytt under 1986-1987

Fönster bytt 2007-2009 i Sparken 2

Fönster målade 1990 -tal i Foten 2

Kodlås 2009-2010

Fakta om fastigheten

Objekt: "Tolvmannahuset" Kv. Sparken 2
Adress: Jutahusgatan 7- Idrottsgatan 8 och 10 – Möllegatan 16, Lund
"Blåkulla" Kv. Foten 8
Adress: Idrottsgatan 9 - Möllegatan 14 ,Lund

Fastighetsuppgifter:

Byggår: Kv. Sparken 2 - Byggår 1902
Kv. Foten 8 – Byggår 1903 - 04
Tomtyta: Kv. Sparken 2 - Tomtyta 1059 kvm
Kv. Foten 8 – Tomtyta 527 kvm
Bostadsyta: totalt 2421 kvm
Antal lägenheter: Totalt 35 st samt 2 lokaler
Antal P-platser: 0 st

Byggnadstekniska uppgifter:

Byggnad: Flerbostadshus
Hustyp: Objektet består av 2 st fastigheter med beteckningen kv. Sparken 2 och Foten 8 i området Jutahusen i Lund och uppförda 1902 och 1904. Fastigheterna ligger separerade i två intill liggande kvarter, dvs ej sammanbyggda. Båda fastigheterna är uppförd i 3 vån med källare.
Fasadbeklädnad: Sparken 2
Fasadtegel mot gata och till större del på gård som även har en mindre del med putsad fasad. Sockel i målad betong.
Fasaderna i hörnet Möllegatan – Rådmansgatan uppvisar sprickor efter rejäla sättningar. Sprickorna visar sig även inne i lägenheterna. Bruket är mycket dåligt / saknas på vissa ytor. Detta kan ge upphov till fuktskador.
Åtgärd: Sprickor måste åtgärdas.

Foten 8

Fasadtegel mot gård med en mindre del putsad fasad samt putsad fasad med tegelband runt fönster, portar och i takfot mot gata. Sockel i målad betong.

Tak

Taken i båda fastigheterna är utformat som sadeltak med några fönsterkupor, taktäckning utfört som falsat plåttak i aluminium från den stora ombyggnaden 1986-87. Takstolar av trä med underlagstak av spontade takbrädor och påspikad underlagspapp. Murade skorstenar med plåthuvar och gjuten krona från ombyggnaden 1986-87 då även ventilationskanaler från kök och badrum försågs med nya insatsrör. Hängrännor, stuprör samt övriga plåtanslutningar på tak är också utbytta 1986-1987. Uppstegslucka till tak finns, men saknar utvändig skyddsreling. Teglad takfot. Taksäkerhet i form avnockreling och reling vid takfot finns.

Åtgärd: En skorsten på Foten 8 uppvisade spricka/sättning strax under kronan.

Balkonger:

Altan i kv. Foten 8 totalrenoverades 2004-2005. I övrigt finns endast 1 st balkong i samma fastighet som även den renoverades 1986-87. Balkongfronter och med handledare i smidesprofiler.

Fönster o fönsterdörrar:

Sparken 2
I lägenheterna finns mestadels utåtgående, sidohängda och kopplade träfönster som till större delen byttes under 2007-2009. 2 st fönster behölls och renoverades då de var i bra skick samt ytterligare 2 st behölls pga annan anledning. Fönster i källaren är från ombyggnadstiden 1986-87. Några takfönster har bytts under 2003 -2009. Tättningslister i silikon.

Foten 8:

I lägenheterna finns mestadels utåtgående, sidohängda och kopplade träfönster som byttes under 1970-talet. 2 st fönster är nyligen utbytta. Flertalet fönster uppvisar rötskador i karmbotten/sidostycken samt dåliga kittfalsar och med flagnande målning. Det kan tilläggas av kvalitén normalt inte var bra för fönster levererade under 70-talet.

Åtgärd: Fönstren Foten 8 är i behov av någon åtgärd som renovering och målning alternativt byte.

Lokaler:

2 st lokaler finns.

Entréer:	<p>Port och trapp entréer är målade träpartier.</p> <p>Åtgärd: Entré partier i kv. Sparken har behov av ommålning.</p>
Trapphus:	<p>Golven i trapphusen är en blandning av cementmosaik, golvplattor i mönster och cementgjutning. Väggarna har målade ytor. Handledare och räcke i trä. Trapphusen har ej sopnedkast. Uppvärmning av trapphus sker med 1 st radiator i bottenplan försedd med termostatventil.</p> <p>Foten 2:</p> <p>Skador i trappsteg har observerats i gårdsentree ner till källare samt i samma trappa mot Idrottsgatan 9 B där första vilplan efter entre från gatan har satt sig och sviktar.</p> <p>Åtgärd: Laga trappnos och sättningen i vilplanet.</p> <p>Vissa trappuppgångar som 9B har även behov av målning på väggar.</p>
Lägenhetsdörrar:	<p>Flertalet dörrar är ursprungliga från byggtiden 1902-1904 och är ur flera aspekter i behov av någon åtgärd. Säkerheten är dålig, ljud- och värmeisolering mycket dålig då dörrar ej sluter tätt.</p> <p>Åtgärd: Lägenhetsdörrar kan vara medlemmens eget ansvar, se stadgar.</p>
Hissar:	Finns ej
Soppantering:	På innergården i båda fastigheterna finns ett miljöhus med god sopsortering.
Värmesystem:	<p>Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet radiatorsystem. Varmvatten fås via fjärrvärme. Isolerade plattvärmväxlare från 1986-87 samt under 2002 utfördes även en rensning på värmväxlarna . Nytt värmesystem, rördragning med radiatorer och termostat ventiler är från ombyggnadstiden 1986-87. Teoretisk livslängd på termostater ligger på ca 12 år innan de försämras, här kan vara aktuellt med byte om man upplever att det bara finns två lägen dvs on eller off.</p> <p>Enligt uppgift fungerar värmens regler/styr utrustning mycket bra med jämn värme i huset. Reglercentraler är från 1986-87. Ny behovsstyrd cirkulationspump i Foten 8 år 2002.</p> <p>Åtgärd: Byte termostater samtliga radiatorer.</p>
Vatten och avlopp:	Kommunalt vatten och avlopp. Tappvattenledningar och avloppsledningar är nytt från ombyggnaden 1986-87.

Ventilationssystem:	Självdragsventilation. Uteluft tillförs genom ventiler i fasad samt från ventilationsläge i fönster i taklägenheter. Frånluft från WC/bad och kök med fläktar, ventilationskanalerna är försedda med insatsrör från 1986-87. OVK är utförd 2005 resp 2006.
Öppna spisar:	Flertalet lägenheter har kakelugnar/öppna spisar. Åtgärd: Kakelugnar skall sotas - kontrollera nästa sotningstillfälle.
Elinstallationer:	Elstammar och övrig eldragnig är från 1986-87. Lägenheternas elmätare är fjärravlästa och placerade i källare.
Bredband och kabeltv:	Fastigheten är ansluten till ComHem
Gas:	Fastigheten har ej gas.
Vind:	Vinden är inredd med lägenheter. I övrigt är kryputrymmen bra tilläggsisolerade med lösull – 35 cm enligt energideklaration.
Källare:	Källaren är inredd med lägenhetsförråd, tvättstugor, värmecentral, torkrum och fastighetsförråd samt elcentral. Det finns dessutom styrelserum samt utrymme med bastu/dusch.
Fukt i källare:	Mekanisk ventilation med till och frånluft finns i båda fastigheternas källare. Anledning är förmodligen att försöka torka ut och minska de fuktskador och även den mögelbildning som bildats på insidan av källarens ytterväggar. Enligt uppgift är dränering utförd med pordrän, dock kan vi konstatera att dräneringen ej fungerar fullt ut. Foten 8 Problemet är störst i gavelsida Möllegatan mot intill liggande fastighet där uppfart finns till garage. Sparken 2 Problemet är störst på gaveln vid passagen från Jutahusgatan in till gården. Det finns även fuktproblem på andra väggar och i enskilda källarutrymmen och under trapputrymmen. Då flera ytterväggar gränsar till enskilda källarutrymmen har vi inte haft möjlighet att utföra besiktning här. En mer noggrann besiktning bör göras för att se om alla ytterväggar behöver åtgärdas. Åtgärd: Dränering husgrund
Källarnedgångar:	Flertalet trappnosar till källarnedgångar utvändigt uppvisar skador, sprickor i gjutning. Bör snarast åtgärdas då dessa kommer att förvärras med nästa kraftiga frostangrepp. Även skada på trappnos invändigt i 9B enligt kommentar under "trapphus". OBS Trappnos skador är även snubbel-/säkerhetsrisk.

Åtgärd: Laga skador

Garage:

Finns ej

Tvättstuga:

Sparken 2

Tvättstugan har klinkerbeläggning på golv och målade väggar samt ljud/isolerplattor i tak.

Tvättstugan är utrustad med en tvättho samt 3 st tvättmaskiner varav 1 st Electrolux Pro - 2006, 1 st Electrolux Pro – 2003 och 1 st Podab – 1999 samt 1 st torktumlare av märket Miele - 2003.

Vattenavrinning från tvättmaskiner sker genom luddfälla och ner i brunn. Tidbokningssystem för tvätt sker manuellt.

Foten 8

Tvättstugan har klinkerbeläggning på golv och målade väggar och tak.

Tvättstugan är utrustad med en tvättho samt 2 st tvättmaskiner av märket Miele från år 2000 och 1 st Podab – 2009 torktumlare.

Vattenavrinning från tvättmaskiner sker genom luddfälla och ner i brunn. Tidbokningssystem för tvätt sker manuellt.

Fukt i yttervägg (dräneringsproblem)

Torkrum:

Sparken 2

Torkrum 1 med klinkerbeläggning på golv och målade väggar samt utrustat med torkskåp 2000 från Podab – från år 2000 samt 1 st mangel

Ytterligare ett separat torkrum för tvätthängning med klinkerbeläggning på golv och målade väggar samt ljud/isolerplattor i tak.

Torkrummet är utrustat med en OBM avfuktare från 2008.

Foten 8

Torkrum 1 med klinkerbeläggning på golv och målade väggar och tak samt utrustat med torkskåp från Podab – 2001 samt 1 st mangel

Ytterligare ett separat torkrum för tvätthängning med klinkerbeläggning på golv och målade väggar och tak.

Torkrummet är utrustat med en OBM avfuktare.

Fukt i yttervägg (dräneringsproblem)

Bastu-utrymme:

Sparken 2

I källare finns även 1 utrymme med bastu samt dusch utrymme som inreddes i samband med ombyggnaden 1986-87.

Klinkerbelagt golv med kakel i dusch samt även en bit upp på övriga väggar. Tätskiktet är ej besiktningsbart men antas vara godkänt från byggtiden, idag finns dock betydligt strängare regler. Beläggningen är idag 25 år gammalt och ni uppmanas att hålla koll på ev. framtida fuktskador m.m. i utrymmet.

Lägenheter:	<p>Lägenheterna har olika standard då en del vindslägenheter har tillkommit senare. Men i ursprung är golvbeläggningar i furu, där sedan nya lägenheter har lagt in parkett. Lägenheterna renoverades 1986-87 och fick då nya kök och vitvaror samt nya våtutrymme med nya vatten- och avloppsledningar och golvbrunnar samt ny eldragning. Ventilationen har i kök och badrum försetts med fläktar och skorstensrör med insatsrör. Lägenhetsdörrar i original och fönster är i olika ålder och kondition enligt tidigare kommentarer. Därefter har ytterligare modernisering skett från medlemmarna.</p> <p>Brandvarnare finns av optisk modell och 5 års batteri.</p>
Säkerhet:	<p>Samtliga lägenheter har sedan 2008-09 optiska brandvarnare med 5 års batterier.</p> <p>Skumbrandsläckare finns placerade i gatutrapphusen och kolsyresläckare i tvättstugor.</p>
Lägenhetsfördelning:	<p>5 st 1 rum och kök 17 st 2 rum och kök 1 st 2,5 rum och kök 6 st 3 rum och kök 2 st 4 rum och kök 3 st 5 rum och kök 1 st 7 rum och kök</p> <p>Totalt 35 st lägenheter med boarea om ca 2421 kvm</p>
Lokaler:	<p>Det finns totalt 2 st lokaler om totalt 92 kvm som ej besiktigades.</p>
Mark/utemiljö:	<p>Sparken 2</p> <p>Innergård är kullerstensbelagd. Där finns ett äldre men upprustat gårdshus för cyklar samt ett intill liggande miljöhus. Spricka i gårdshusets fasad invid fönster pga sättningar, denna bör lagas. Där finns enstaka mindre planteringsytor och ett vårdträd vars rotsystem har börjat krypa över kullerstenar och runt dagvattenbrunnen. Rotsystem har stor sprängverkan och kan snabbt skicka ner rottrådar i avloppssystemet som täpper till med översvämning som följd. Detta bör åtgärdas. Kullerstenar runt vårdträd har behov av omläggning.</p> <p>Åtgärd: Laga spricka i gårdshusets fasad, ta bort del av rot till brunn. Ev. omläggning kan ske i samband med översyn dränering av grund. Som tidigare påpekats finns trasiga trappnosar som bör ses över. Äldre port mot Rådmansgatan är behov av målning.</p> <p>Foten 8</p> <p>Innergård är kullerstensbelagd. Där finns ett äldre men upprustat uthus som används som miljöhus med mindre förråd. I porten intill gården finns</p>

cykeluppställning. Där finns enstaka mindre planteringsytor och ett vådräd vars rotsystem har börjat krypa över kullerstenar. Det finns sättningar i marken som förmodligen innebär mölbildning vid regn. Delar av plattläggningen är i behov av omläggning – men ej akut. Brunn för dagvatten finns.

Fasaden har "klätterväxt" vilket är trevligt men man skall tänka på att dess grenar har sprängverkan i byggnationen samt att dess rotsystem även kan ha inverkan på den dränering som skall finnas runt huset. I källaren strax intill dess rot finns utrymmen som visar tydliga fuktproblem.

Åtgärd: Ev. omläggning av kullersten kan göras vid översyn dränering grund.

Energibesiktning:

Utförd 2008 för båda fastigheterna.

Energideklarationen visar på bra värden.

Sparken 2 har 65 kWh/kvm (likande hus 109-133 kWh/kvm)

Foten 8 har 83 kWh/kvm (likande hus 109-133 kWh/kvm)

Åtgärd: Anslaget "Husets energianvändning" skall sitta synligt i varje trappentré vilket det inte gör idag.

Kortfattade synpunkter på fastighetens skick

Det allmänna intrycket är att det för byggnadstiden och med den stora ombyggnaden 1986-87 är en välbyggd fastighet med bra standard beträffande valda material i stomme, tak och fasader.

Fastigheten har renoverats löpande vid behov, men det finns dock visst underhåll som är eftersatt samt en del större åtgärder som behöver göras inom de närmaste åren för att bibehålla fastighetens standard, kvalitet och värde.

Större åtgärder är ev. fönsterbyte där fönster i kv. Foten är i sämre skick. Flera fönster är i behov av större renovering av rötskador med kompletterade målning, men detta är på sikt oekonomisk. Kvalitén på fönster från 1970-tal är oftast så dålig att återkommande större åtgärder med rötskador i längden blir så dyrt att fönstren i slutänden ändå byts ut. Skadorna har nu börjat träda fram och byte av fönster rekommenderas.

En annan stor åtgärd är dränering av husgrund med medföljande omläggning gård. Ventilationen i källaren är ett sätt att hålla fukten borta, men ingen lösning på problemet. Den extra ventilation och uppvärmning av källaren som har för att hålla tillbaka fukten kostar årligen stora belopp som istället kunde investeras i riktig dränering. Fukten ger upphov till mögel som i sig är en sanitär olägenhet och hälsofaror då många blir allergiska utav detta. Det som förvaras i källaren som resväskor m.m. kommer i mer eller mindre utsträckning att smittas av mögelsporerna och lukta mögel när de senare tas ut i friskt utrymme. En besiktning av samtliga utrymmen som det ej fanns tillträde till rekommenderas för att få översikt av problemets sträckning. Man kan prioritera de värsta delarna, ex. de nämnda gavlar som ansågs värst. Åtgärd på gavlarna inkräktar ej på gård med efterföljande omläggning av gårdsytan vilket håller kostnaden nere. En sådan provåtgärd kommer då också att ge svar på hur pass mycket bättre det kan bli efter åtgärden. Åtgärd med dränering rekommenderas men kan delas upp i etapper.

I övrigt finns mindre men väl allvarliga problem att åtgärda som sprickor i fasad på kv. Sparken i hörnet Rådmanngatan – Møllegatan och gårdshuset samt laga mindre skador på trappnosar o vilplan i 9B som sviktar. Åtgärder med sprickor i fasad rekommenderas, speciellt den större sättningen i hörnet där fuktinträning kan förvärra skadan ytterligare.

Målningsunderhåll finns på vissa entré och portar samt i trappväggar i trappa 9B.

Värmesystem och övrig maskinell utrustning är bra, normalt slitage av någon äldre tvättmaskinsutrustning kan komma inom 5 år och på sikt även värmens reglersystem som är från 1986-87.

Malmö 2010-10-14

Aktiv Bostadsrättskonsult

Björn Brahed

Sprickor i fasad

Kv. Sparken , Hörnet Rådmanngatan – Möllegatan



Kv. Sparken - Gårdshus



Fukt-/mögel problem i källare



Problemen antas vara störst på dessa gavlar



Fönster kv. Foten



Trasiga trappnosar



Gårdsbrunn kv. Sparken



Port kv. Sparken



Sprickbildning i skorsten kv. Foten

