

Underhållsplan

Brf Maglegården

ÅR 2013 - 2022



Redovisning utav underhållsinspektion samt förslag till underhållsplan för Brf Maglegården, Lund.

FastighetsPartner i Malmö AB

Ledeburgsgatan 3

211 55 Malmö

0700 -377 377

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 - 10 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 - 10 åren, med fokus på de första 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 FastighetsPartner i Malmö AB 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 underhållsrenoveringar 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 styrelsen utförde FastighetsPartner 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, tak 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 Maglegården, Lund

Ombud: Suzanne Sandberg tel 0705 – 57 35 70

Besiktningsobjekt: Brf Maglegården , Lund

Adress: Agardhsgatan 4
223 51 Lund

Besiktningsman: Björn Brahed FastighetsPartner i Malmö AB

Närvarande: Kassör Suzanne Sandberg närvarande vid del av besiktningen 2013-10-03

Besiktningsdag: Kontroll av fastighet har skett vid olika tidpunkter under oktober 2013

Tillhandahållna handlingar och uppgifter:

Arkivritningar (fasad- ritningar)

Besvarat frågeformulär gällande fastighet

OVK - Besiktningsprotokoll	2005
Energideklaration	2008-05-13

Anteckningar

- Byggår 1931
- Vindslägenhet 1 st i etage med underliggande lägenhet tillbyggd 2008
- Hiss renoverade 1998
- Ny fjärrvärmeanläggning 2012
- Elstammar är bytade under 1980-tal, eldragning i lägenheter är mestadels original
- Tappvattenledningar o avloppsstammar i badrum är bytade 2004
- Tappvattenledningar o avloppsstammar i kök är ej åtgärdade förutom avlopp som spolades 2013
- Trapphus målade 1990-tal
- Tak är endast punktvis lagat vid läckage, i övrigt sedan uppförandet 1931
- Fasader är ej åtgärdat
- 13 balkonger med Balkongplatta + räcke + infästningar är bytt 2003
- Renovering och målning fönster och fönsterdörrar är pågående projekt

Fastighetsuppgifter:

Objekt: Agardh 2, Brf Maglegården

Adress: Agardhsgatan 4

223 51 Lund

Byggår: 1931

Tomtyta:

Bostadslägenhetsyta: 1055 kvm

Lägenheter: 11 st

Antal lägenheter	2 st	1 rum och kök
	0 st	2 rum och kök
	6 st	3 rum och kök
	2 st	4 rum och kök
	1 st	7 rum och kök
Totalt	11 st	

Antal butiker/lokaler: 0 st

Antal P-platser: 0 st

Besiktningens utlåtande och detaljinventering

Byggnadstekniska uppgifter med status uppgifter

Byggnad:	Flerbostadshus
Byggnadsår:	Byggnaderna blev uppförda år 1931
Hustyp:	Objektet består av 1 st fastigheter. Fastighets beteckning: Agardh 2 Fastigheten är uppförd i 5 vån med källare + vindsvåning som delvis inredd med 11 st lägenheter samt vindförråd och totalt 1 stycken trapphus.
Fasad:	Fasader är ej renoverade enl. uppgift Gatufasad: tegel fasad. Gårdsfasad: tegel fasad. Fasader är i behov av renoveringar av bruksfogar
Skorstenar:	Murade skorstenar med gjuten krona Sprickor i bruksfogar och krona. Skorstenarna är i behov av renovering av bruksfogar o krona
Tak:	Taket är ej renoverat sedan uppförandet, endast små åtgärder vid skada. Taket är utformat som sadeltak med ca 37 graders lutning, taktäckning av 1-kupiga taktegel. Underlagspapp mestadels original för husets uppförande. Takstolar av trä med underlagstak av spontade takbrädor och underlagspapp. Plåtbeslagning i målad plåt. Det finns inga fönsterkupor. Liten uppstigningslucka finns från råvind. Taksäkerhet i form av nockreling. Taket är i behov av helrenovering med ny taksäkerhet
Balkonger:	Balkonger renoverades 2003 Balkonger är omgjutna i gammal balk. Fronter och räcken i smide På gårdssidan finns 13 st balkonger.
Fönster o fönsterdörrar:	Alla fönster är original från 1931. Målade fönster i trä Kopplade bågar 1 + 1 glas. Målning är pågående projekt. Tättningslist i silikon i besiktigad lägenhet, även detta är pågående projekt

Butiker / Lokaler:	0 kvm
Entréer:	Entréer partierna från gatan och gård till trapphus är i trä med glasindelning samt sparkplåt.
Trapphus:	Trapphusen har cementmosaik i trapplopp och viloplan. Trapphusen har hiss, installerade 1931. Trappräcke utav smide med handledare i trä. Målade väggar och tak
Dörrar:	Lägenhetsdörrar är från 1931. Målade spegeldörrar i trä med översta spegel i glas enkelt glas och spröjs. Flertalet dörrar är otäta och har inget skydd mot brand och inbrott vilket innebär ett behov av byte på sikt.
Terrasser:	Takterrasser finns till 1 st lägenhet, tillbyggd 2008
Vind:	Råvind med lägenhetsförråd samt delvis inredd för lägenhet.
Källare:	Källaren är inredd med lägenhetsförråd, tvättstuga, värmecentral, fastighetsförråd samt el-central. Källare har behov av estetisk uppfräschning med putslagning och målning.
Garage:	Finns ej
Utvändiga p-platser:	Finns ej
Tvättstuga:	Det finns en tvättstuga i källare Målade väggar och tak. Äldre slipat betong golv med vissa lagningar. Tvättstuga/torkrum är försedd med Woody luftavfuktare med avrinning till golvbrunn. "luddlåda" saknas på spillvatten.

Tvättstuga

Utrustning	Varumärke	Typ	Installation / Tillv.år
Tvättmaskin	1 st Miele	PW 6055 VARIO	2012
Tvättmaskin	1 st OSBY	508 E	Ca 10 år
Torktumlare	1 st OSBY	132 T	Ca 10 år

Mark/utemiljö: Gården är staketomgärdad.
På gården finns gräsmatta och planterings ytor med buskar och träd.

OVK: Utförd 2005

Energibesiktning: Utförd 2008 -05 -13

Kontrollera besiktningens protokoll där rekommenderas eventuella åtgärdsförslag för att minska energiförbrukningen.

Installationer

Hissar: Det finns 1 stycken hissar.
Tillverkare: OTIS
Typ: lin- hissar
Installerade: 1931, renoverade 1998

Värmesystem: Fjärrvärme.
Värmeväxlare med styrning är bytt 2012
Uppvärmning sker med fjärrvärme som distribueras via ett vattenburet radiatorsystem.
Lägenheterna har termostatreglering med reglage från 1970-tal.
Lägenheterna har enligt uppgift ojämn värmefördelning.
Värmesystemet är i behov av optimering och byte av termostatventiler.

Termostater antal: ca 65-70 st

Värmeväxlare		2012
Expansionskärl	150 liter	208

Vatten och avlopp: Kommunalt vatten och avlopp.

Avloppsstammar Enligt uppgift är avloppsledningar i badrum bytt 2004.
Avloppsstammar i kök är original.
Avlopps stammar i kök behov av byte alternativt relining.

Tappvatten system Enligt uppgift är tappvattenstammar i bad bytt 2004
Tappvatten i kök är i original.
Tappvatten systemet i kök är i behov av byte.

Ventilationssystem: Självdrag.
Tilluft tillförs genom ventiler i väggar.
Frånluft genom kök och badrumventiler
OVK är utförd 2005

Öppna spisar: 1 st

Elinstallationer:	El stammar till lägenheter är bytt under 1980-tal. Övriga elinstallationer är från byggnationen 1931 men elmatning i lägenheten är den enskilde medlemmens ansvar enligt stadgarna.
Porttelefon	Ny 2013
Bredband och kabel-tv:	Ny 2013
Gas:	Nej

Utlåtande om fastighetens skick

Det allmänna intrycket är att det för byggnadstiden är en välbyggd fastighet med gängse standard beträffande valda material i stomme, tak och fasader.

Fastigheten har renoverats löpande men det finns ett visst underhållsbehov på nedan nämnda punkter. Dessa behöver utföras för att bibehålla fastighetens standard, kvalitet och värde.

Tak/Fasad

Bruksfogar: Samtliga fasader och skorstenar är i stort behov av renovering av bruksfogar

Tak: Yttertak med taktegel och underlagspapp är i behov av helrenovering med ny taksäkerhet.

Grund på gårdssida Mindre lagning vid källartrappa.

Källare

Allmänt källare Behov av uppfräschning med en del putslagning och målning av källargångar.

Cykelutrymme I källare finns ett cykel utrymme med entre från gata och gård. Utrymmet är ett dåligt isolerat kallutrymme som ger besvär för ovanliggande lägenhet.

Isolering av taket i detta utrymme ger bättre värmekomfort i lägenheten ovanför.

Källardörrar Äldre i behov av målning, på sikt byte.

Trapphus

Generellt Lägenhetsdörrar är i behov av översyn med tanke på tätning för att spara energi och minska buller från trappa. På sikt även bytas. Vid byte av lägenhetsdörrar bytts även dörrar till källare och vind.

Dock finns det ett intresse från medlemmarna att behålla dessa tidsenliga dörrar så länge som möjligt varför det ej prioriterats i denna plan. Det är då rekommenderat tätning av lägenhetens entrédörr för bättre värme- och ljudkomfort.

Målning i trapphus allmänt bra skick.

Installationer

Värmesystem: Värmesystemet med värmeväxlare och styrenhet samt expansionskärl är bytt. Termostater på radiatorer är från 1970-tal.

Det rekommenderas att byta termostater och även att utföra en justering av stammar och ventiler för att få jämnare värmefördelning och även kunna sänka värmekostnaderna

Tvättstuga

Utrustning följer normal livslängd.

Tvättutrymmet behöver uppfräschning med målning och nytt golv.

Medlemmarna vill behålla den stil som finns idag och behovet är ej prioriterat i underhållsplanen.

Avlopp stammar och tappvatten

Avloppsstammar och tappvatten stammar i badrum är bytta.

Tappvattenstammar i kök bör bytas .

Avlopp stammar i kök bör bytas alternativt relinas.

El

Elstammar är bytt fram till respektive lägenhet.

El för lägenhetsdragning är från enligt uppgift den enskilde medlemmens ansvar enligt stadgarna. Kostnad för renovering av ledningar i lägenhet tas därför ej upp här.

Hiss:

Följ OTIS besiktningsrapporter när det gäller underhåll. Ingen sådan underhålls rapport har lämnats. Större renovering av hissen gjordes 1997, underhålls intervallen är ganska långa men troligtvis inom 4 -7 år behövs en renovering.

Malmö 2013-11-14

FastighetsPartner i Malmö AB

Björn Brahed