

UNDERHÅLLSPLAN Kv Gnistan 1 SAMMANFATTNING

Redovisade åtgärder och utförande är baserade på okulär syn som utfördes 2007.10.10 samt på uppgifter om fastigheten lämnade i samband med upprättande av underhållsplanen. Kostnaderna som redovisas i underhållsplanen är exklusive moms och eventuell ställningskostnad är baserade på 2006 års prisläge. Underhållsplanen sträcker sig från år 2007 till 2017. Det är viktigt att underhållsplanen följs upp med 2- 3 års intervall för att man skall ha möjlighet att fastställa mer exakta åtgärds år på de noteringar som ligger mer än 5 år fram i tiden. Beräknade årtal för nästa åtgärd är ungefärliga och kan variera på några år. En yttre och en inre okulär syn på de allmänna utrymmena där dessa var tillgängliga i huset har utförts. Dolda byggdelar och installationer i väggar och mark mm är undantagna. Lämnade uppgifter från representant för fastighetsägaren har tagits med i underhållsplanen. Anmärkningarna gäller kommande underhåll på befintligt. Under varje huvudrubrik kan man sedan läsa mer om noteringen.

Anmärkning.

Renovering av huset pågår med nya badrum, kök och ytskikt i lägenheter.
Nya vattenstammar och ny el håller på att installeras.
Hängrännor bytes mot gata.

Tak

Taket är sadeltak med tegel på gatusida och papp på gårdssida. Taket synat från takfönster mot gård och tegeltaket från mark eftersom säkerhetsdetaljer saknades. En del taknockspannor är utbytta. Några skador kunde inte ses. I samband med byte av hängrännor kontrolleras tegeltaket. Skorstenarna har börjat vittra i teglet och en del fogning behövs. Läckage in på vinden har ej tidigare uppmärksammats och något sådant var ej synligt, alla vindsförråd var ej tillgängliga. Ålder på taket är troligtvis avseende tegeltaket från huset byggdes och bör hållas under observation. Papptaget är lagt senare. Takavvattning mot gård dvs hängrännor uppvisar inget läckage varför man kan avvakta med byte, mot gata bör de bytas. Stuprören ser bra ut dock bör de målas, liksom takfotens undersida mot gata.

Fasad

Fasaden är i tegel och här finns en del behov av fogbättring på gårdsidan. Vid trappa 2 gårdsentré finns spricka i fasaden.

Fönster och fönsterdörrar

Fönstren är äldre kopplade träfönster med 1+1 glas. Målning och lagning av dessa pågår. Några fönsterbleck behöver åtgärdas.

Balkonger

Utemiljö
Det finns 2 st trapphusbalkonger mot gård. Dessa är betongplattor i U – balkar. Balkongerna är relativt nymålade och någon rost kunde inte ses. Undersida plattor släpper putsen på. Räckan i smide ser bra ut.

Utemiljö

Gården kommer att omläggas och nytt miljöhus byggs, varför någon kostnad ej är medräknad. Trappplan på gård mot trapphus är sönder och behöver lagas.

Trapphus och port

Trapphusen är nymålade och lägenhetsdörrarna kommer att målas. Porten har asfalterat golv och tegel på väggar. Något större underhåll räknar jag inte med. Portpartiet i trä behöver renoveras och målas. Trapphusentréer i trä behöver renoveras och målas resp lackas.

Källare

Källaren rymmer pannrum, tvättstuga och förråd. Någon fukt märktes ej och enligt uppgift har fukt ej tidigare funnits

Tvättutrymmen

Tvättstuga i källaren med klinker på golv och kakel 1, 5 m däröver målade väggar är renoverad 2006 med nya maskiner och ytskikt.

VVS

Uppvärmningen består av fjärrvärme. Värmeväxlaren är från 1988. Jag har räknat inte med byte av anläggningen ännu men livslängden på värmeanläggningen är beroende av hur skötsel och rensning av lameller gjorts. Tappvatten- och avloppssystem pågår byte. I källaren finns några äldre avloppsrör kvar.

Ventilation

Ventilationen består av självdrag och det är viktigt att tilluftsdon fungerar till lägenheterna. Denna typ av ventilation omfattas av krav på återkommande besiktning (OVK). Senaste besiktning är ej känd.

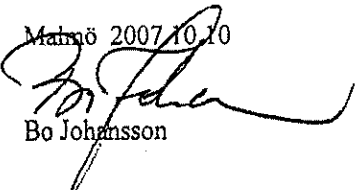
Elsystem

Elsystemet håller på att bytas.

Invändigt lägenheter

Nya badrum och kök samt ytskikt pågår arbet med.

Malmö 2007-10-10


Bo Johansson

LSPLAN

Datum 2007.10.10

EKT: Kv Gnistan 1

Malmö

v ställningskostnad

ÅTGÄRD	TIDIGA RE	KOSTNAD (Kronor)	T:ÅUTF (År)	INTERV (År)	ANMÄRKNING
Byte	1938	260000			Hålls under observation
Byte		128000		35	År ca 20 år gammalt
Utbyte	2007	9800		30	Nytt mot gata
Målas	2007	20600		30	Målas 2007
Fogning		9000	2007		Del av fasad, sprickor
Justering kompl		3800	2011	20	lagning puts ca 10 %
Målning/lagn	2007	144000	2015	8	Pågår
Målning	2007	38400	2015	8	Pågår
Målning/Justering	2007	8000	2012	5	
Målning/Justering	2007	4000	2012	5	
Renovering					
Renovering					
omläggning	2007			25	Pågår
Ommålning	2007	100000		30	Beroende på slitage
Ommålning		6000			
Ommålning	2006			20	Klinkergolv, kakel ca 1,1 m däröver målade väggar
Utbyte	2006	50000		15	
Reparation	2006	50000		15	

UNDERHÅL

OBJ

Kostn. Utan moms och e

ÅTGÄRD	TIDIGA RE	KOSTNAD (Kronor)	1:Å UTF (År)	INTERV (År)	ANMÄRKNING
Nytt vvx-paket	1988	40000	2018	30	
Nya cirk-pump mm		20000	2010	20	Bytes vid behov
Byte	1988	20000	2018	30	
Byte	1988	20000	2018	30	
Byte		285000		60	Normal livslängd + 60 år. Inga läckage anmälda
Nya stammar	2007			60	Pågår
Nya stammar	2007			60	Pågår
Nya stammar	2007			70	Pågår. Finns några äldre delar kvar. Inget läckage anmält
Besiktning		12400	2008	9	
Byte	2007			50	Pågår

KONTO	BYGGDEL
Tak	
Tegeltak	
Papptak	
Hängrännor	
Stuprör	
Fasad	
Fasader, tegel	
Sockelputs	
Fönster	
Fönsterbleck	
Entrepartier trä	
Portparie	
Balkonger	
Balkongräcke	
Tomt/Utemiljö	
Gårdsmiljö	
Allm. utrymmen	
Trapphus	
Källargångar	
Tvättstuga	
Tvättmaskin	
Torktumlare	

UNDERHÅLLSPÅN KV GNISTAN 1 MALMÖ

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
	9000										
					3800						
									14000		
									38400		
						8000					8000
						4000					4000
				20000							
		12400									12400
	9000	12400		20000	3800	12000			182400		24400

KONTO	BYGGDEL
	Värmesystem
	Nya värmeväxlare
	Pumpar
	Expansionskärl
	Styrreglercentral
	Värmerör
	VA-system
	Kallvattenstammar
	Varmvattenstammar
	Avloppssystem, by
	Vent-system
	Självdrag
	Elsystem
	Elsystem

Byggsdel
Fasader, tegel
Sockelputs
Fönster
Fönsterbleck
Entrepertier trä
Portpartie
Nya värmeväxlare
Pumpar
Expansionskärl
Sly/reglercentral
Självdrag
Summa