

UNDERHÅLLSPLAN

Period 2008 - 2018

Kv Lagern 12

Fastighetsbeteckning	Kv Lagern 12
Adress	Helsingborgsgatan 3-5, Almbacksgatan 17 Malmö
Beställare	Brf Mandelen c/o Göran Augzell Helsingborgsgatan 3 211 54 Malmö

Byggnadstekniska uppgifter

Byggår	ca 1932, totalrenoverat 1987
Hustyp	1 st flerfamiljshus
Antal lägenheter	36 + 1st lokal
Yttertak	Plåt "Plegel"
Fasad	Tegel
Grund	Murad
Mellanbjälklag	Trä
Uppvärmning	Fjärrvärme

UNDERHÅLLSPLAN

Kv Lagern 12

SAMMANFATTNING

Redovisade åtgärder och utförande är baserade på okulär syn som utfördes 2008-03-16 samt på uppgifter om fastigheten lämnade i samband med upprättande av underhållsplanen. Närvarande var P-O Skerup och Göran Augzell.

Kostnaderna som redovisas i underhållsplanen är exklusive moms och eventuell ställningskostnad, är baserade på 2007 års prisläge. Underhållsplanen sträcker sig från år 2008 till 2018. 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 i underhållsplanen.

Lämnade uppgifter från representant för fastighetsägaren samt boende har tagits med i underhållsplanen. Anmärkningarna gäller kommande underhåll på befintligt. Under varje huvudrubrik kan man sedan läsa mer om noteringen.

Tak

Taket är ett brant sadeltak plåtbelagt med Plegel. Taket över Helsingborgsgatan 5 är från 1987, och övriga delar från 1995.

Snöräcke och gångbryggor i galvaniserat plåt ser bra ut. Några skador på taket kunde ej ses. Läckage in på vind har tidigare förekommit i samband med kraftig vind och snöfall.

Fasad

Fasaderna är i tegel. Tegelfasader mot gata är omfogade 1987 och mot gård finns ny tegelfasad över den gamla fasaden, detta utfört i samband med renoveringen 1987.

Stuprör är hela men färgen flagnar av, kommer att målas enligt uppgift 2008. Hängrännor ser bra ut.

Sockelputs har sprucket vid trappa 3 mot gata.

Fönster och fönsterdörrar

Fönstren är kopplade träfönster isolerruta + 1. Målning och renovering har skett 2007. Det finns ett fönster i kupa mot gård som bottenstycket behöver bytas ut på.

Balkonger

Balkongerna mot gård och gata är gjutna betongplattor. Fronter i Al-plåt. Balkongerna är från 1987 och jag räknar inte med något större underhåll på dessa.

Utemiljö

Gården är delvis belagd med marksten och resten består av gräsmatta och sandlåda. Sarg runt sandlådan och lekredskap målas om något år, i övrigt inget större underhåll. Källartrappor 2 st utvändiga behöver lagas. Det finns sprickor i murar ner till källare. Räcken i trä målas om några år, handledare ruten byts. Dörrar 2 st i trä till källartrappor målas om ca 4 år

Sophantering

Sophantering finns i tunnor i portgångar.

Trapphus

Trapphusen räknar jag med målning om ca 10-15 år men detta beror på hur mycket slitage de utsätts för.

Entrédörrar i aluminium mot gata och gård räknar jag inte med något större underhåll på.

Hissar

Det finns 3 st hydralhissar i fastigheten. Jag räknar med ett årligt underhåll på dessa med 10 000:- kr per styck. En hiss har fått renoverat maskineriet nyligen.

Portar

Portgångar har klinkerbelagda golv, kakel på väggar ca 2 m upp och däröver är dessa målade. Portarna ser bra ut, det finns en hörnplatta som släppt vid Almbäcksgatan i övrigt inga åtgärder den närmsta tiden.

Källare

Källaren rymmer pannrum, tvättstuga och förråd, dock inga lägenhetsförråd. Normal fukt på källarväggar uppmättes, den understa delen cirka 0,5 m något högre fukt. Puts släpper på väggar. Ytskiktet på golvet släpper på några ställen. Ventilationen bör förbättras, tillufts galler rensas. Jag räknar med att lös puts skrapas bort och därefter får väggen vara.

Tvättutrymmen

Tvättstuga finns i bottenplan med ingång från trapphus i Almbäcksgatan 17. Golv med plastmatta och målade väggar. Det finns 2 st torktumlare, ett torkskåp och en kallmangel samtliga från 1987. 3 st nya tvättmaskiner är installerade 2007.

Tvättstugan räknar jag inte med något renoveringsbehov på, dock bör en ordentlig städning utföras.

VVS

Uppvärmningen består av fjärrvärme. Värmeväxlaren, pumpar mm är från 1987. Serviceavtal finns. Jag räknar inte med större kostnader inom närmsta perioden, normal livslängd ca 30 –35 år

Tappvattenledningar är från 1987. Avloppsledningar är från renoveringen 1987 den beräknade livslängden är ca 70 år. Ledningarna är spolade 2002

Ventilation

Ventilationen sker med frånluftsfläktar. Denna typ av ventilation omfattas av krav på återkommande besiktning (OVK) vart sjätte år. Senaste var 2003.


Elsystem

Elsystemet är från huset renoverades 1987 och bör klara sig framöver.

Invändigt lägenheter

Samtliga badrum har samma standard enligt uppgift. 3 st lägenheter kontrollerades.
Badrum med kakel ca 1,6 m upp på vägg däröver väv och målning. Golven har plastmatta.
Taken är nersänkta med undertak
Fuktprov togs på väggar med instrument ” PROTOMETER AQUANT”. Någon fukt uppmättes ej.

Malmö 2008-03-16



Bo Johansson

UNDERHÅLLSPLAN

Datum 2008.03.16

**OBJEKT: Kv Lagern 12
Malmö**

KOSTNADER ÄR EXKL MOMS OCH EV STÄLLNING

KONTO	BYGGDEL	ÅTGÄRD	TIDIGAR E	KOSTNAD (Kronor)	1:A UTF (År)	INTERV (År)	ANMÄRKNING
<u>Tak</u>							
Plåttak H- gatan 5		Byte	1987	336000	2027	40	
Plåttak övrigt		Byte	1995	744000	2035	40	Almbacksgatan 17, Helsingborgsgatan 3
Hängrännor		Byte	1987	47300	2017	30	
Stuprör		Målning	2008	30000	2022	15	Nymålas 2008
Takkupor		Målning	1995	16000	2020	25	Plåtkupor
Takplåtavtäckning		Målning/lagning	2008	10000	2028	20	Målas 2008
<u>Fasad</u>							
Fasader tegel		Omfogning	1987	45000	2037	50	Beräknat del av fasad
Sockelputs		Justering kompl	1987	10000	2008	20	llagning mindre del
Fönster / fönsterdörrar		Målning/ren	2007	193600	2015	8	1 st kupfönster dåligt mot gård
Entrepertier Aluminium		Justering	1987	6000	2010	5	
Portpartie Aluminium		Justering	1987	20000	2010	5	
Balkonger		Renovering	1987	480000	2037	50	
<u>Tomt/utemiljö</u>							
Gårdsmiljö		omläggning		100000	2025		
Källartrappor		Lagning		20000	2008		Räcke och betong
Källardörrar		Målning		4000	2012	7	
<u>Allm. utrymmen</u>							
Trapphus		Ommålning	1987	150000	2018	30	Beroende på slitage, räknar med om ca 10 år
Hissar		Underhåll		30000	2008	1	
Källare		Ommålning		30000	2012		Nerknackning lös puts
Portgång		Målning		20000	2025		Målning tak +vägg.

KONTO	BYGGDEL	ATGÄRD	TIDIGAR E	KOSTNAD (Kronor)	1. A UTF (År)	INTERV (År)	ANMÄRKNING
	<u>Tvättavdelning</u>						
	Tvättstuga	Renovering	1987	25000	2020		Målning
	Tvättmaskin	Utbyte	2007	75000	2022	15	Beroende på slitage
	Torktumlare	Reperation	1987	40000	2010	15	Beroende på slitage
	Torkskåp	Byte	1987	18000	2010	15	Beroende på slitage
	Kallmangel	Byte	1987	15000	2017	30	Beroende på slitage
	<u>Värmesystem</u>						
	Nya värmeväxlare	Nytt vx-paket	1987	40000	2022	35	Beräknad livslängd
	Pumpar	Nya cirk-pump mm	1987	20000	2010	20	Bytes vid behov.
	Expansionskärl	Byte	1987	20000	2017	30	Bytes vid behov.
	Styr/reglercentral	Byte	1987	20000	2017	30	Bytes vid behov.
	Värmerör	Byte	1987	468000		70	Inga läckage anmälda. Bytes när större läckage inträffar
	<u>VA-system</u>						
	Kallvattenstammar 1	Nya stammar	1987	432000	2037	50	Bytes när läckage eller dåligt flöde uppstår
	Varmvattenstammar 1	Nya stammar	1987	432000	2037	50	Bytes när läckage eller dåligt flöde uppstår
	Avloppssystem	Spolning	1987	1080000	2057	70	Bytes när läckage eller dåligt flöde uppstår
	<u>Vent-system</u>						
	Frånluft	Besiktning	2003	28800	2009	6	OVK besiktning
	<u>Elsystem</u>						
	Elsystem	Byte	1987	1080000	2037	50	

Kv Lagern 12 i Malmö

Bygghet	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Plåttak H- gatan 5											
Hängrännor										47300	
Stuprör											
Takkupor											
Sockelputs	10000										
Fönster / fönsterdörrar								193600			
Entrepertier Aluminium			6000					6000			
Portpartie Aluminium			20000					20000			
Gårdsmiljö											
Källartrappor	20000										
Källardörrar					4000						
Trapphus											150000
Hissar	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000	30000
Källare					30000						
Portgång											
Tvättstuga											
Tvättmaskin											
Torktumlare			40000								
Torkskåp			18000							15000	
Kallmangel											
Nya värmeväxlare											
Pumpar			20000								
Expansionskärl										20000	
Styr/reglercentral										20000	
Frånluft		28800						28800			
Summa	60000	58800	134000	30000	64000	30000	30000	278400	30000	132300	180000