

## Underhållsplan Brf. Ulrika



### Innehållsförteckning

1. Tidigare underhållsplan .....	1-3
2. Fastighetsfakta .....	6
3. Byggnadstekniska uppgifter.....	6
4. Plan 2013 – 2020.....	6-10

## 1. Tidigare underhållsplan

Underhållsplan upprättad 2010-10-04 för perioden 2011-2020. För detta avsnitt gäller att när ”denna underhållsplan” eller liknande åberopas så är det underhållsplanen som är satt 2010-10-04.

Sammanfattning av denna underhållsplan:

1. Gården är i stort sett bra skick, det som behövs ses över är stenläggningen som har ganska kraftiga sättningar på sina ställen.
2. Taken är omlagda 2004-05. Skorstenar, plåtarbete etc. bedöms vara i bra skick, och kostnaderna läggs utanför denna underhållsplan.
3. Fasaderna börjar lakas ur i fogarna, framför allt i väderstreck där fasaderna utsätts för mycket regn och blåst. Delar av fasaderna ligger inom ramen för denna underhållsplan, medan andra delar kan skjutas på framtiden.
4. En del av balkongerna ska renoveras snarast möjligt. Ett åtgärdsförslag finns framtaget från STO.
5. Fönstren renoverades för inte allt för längesedan, men tyvärr är det redan tid att ta tag i c:a hälften av dem igen. Fönster som vetter mot söder och väster är i behov av underhåll. Offertintagning pågår.
6. Underhåll för portar och entréer läggs in i denna underhållsplan.
7. Trapphusen målades om 2004. Det bör dröja minst 25-30 år innan det är dags göra något åt dessa igen.
8. Gällande tvättstugor ser den tidigare underhållsplanen inget akut behov till åtgärder
9. Injustering av värmecentralen rekommenderas.

Kalkyler från föregående underhållsplan redovisas på sidorna 3 och 4, och utgiftsfördelningen per år sammanställs sedan i en graf på sidan 5.

**OBJEKT: Brf Ulrika****Förklaring**

B=Bygg M=Målning G=Mark P=Papp  
 V=Värme, Vent, Sanitet, Vatten, Avlopp  
 E=El, styrregler PL=Plåtslagare

**KOSTNADER ÅR INKL. MOMS  
 ÅTGÄRDSPUNKTER BYGGDELSSORTERADE I DATABAS**

BYGGDEL	ÅTGÄRD	KAT	MÅNG D	EN- HET	Å-PRIS (Kronor)	KOSTNAD (Kronor)	1:Å UTF (År)	INTERV (År)	ANMÄRKNING
<b>TOMT/UTEMILJÖ</b>									
Stenläggning gård	Omläggning	M	820	st	625	512 500	2013		
<b>TAK</b>									
Tegelpannor	Renovering	B	4750	kvm	1 000	4 750 000	2004	40	År nymonterat 2004
Uppstigningsluckor	Målning	M	5	st	1 200	6 000	2004	20	
Hängrännor / fotplåt	Rensn. rännor/målning	M	440	lpm	280	123 200	2025	20	
Stuprör	Målning	M	350	lpm	200	70 000	2025	20	
Lift	Hyra saxlift	M	10	st	2 200	22 000	2025	20	Lift till målningsarbete hängrännor
<b>FASAD</b>									
Tegelfasad gård	Omfogning	B	400	kvm	1 000	400 000	2012	40	Inklusive ställningskostnad och sockel
Tegelfasad Föreningsg.	Omfogning	B	910	kvm	1 000	910 000	2015	40	Inklusive ställningskostnad och sockel
Tegelfasad Exercisg.	Omfogning	B	910	kvm	1 000	910 000	2025	40	Inklusive ställningskostnad och sockel
Tegelfasad Fredmansg.	Omfogning	B	910	kvm	1 000	910 000	2025	40	Inklusive ställningskostnad och sockel
Tegelfasad Bellm.g. ½ mot Fredm.g.	Omfogning	B	420	kvm	1 000	420 000	2025	40	Inklusive ställningskostnad och sockel
Tegelfasad Bellm.g. ½ mot Fören.g.	Omfogning	B	420	kvm	1 000	420 000	2015	40	Inklusive ställningskostnad och sockel
<b>BALKONGER</b>									
Balkonger gård	Renovering	B	4	st	75 000	300 000	2011	40	
<b>FÖNSTER</b>									
Fönster gården	Målning	M	244	st	7 000	1 708 000	2011	10	Inklusive målning av fönsterbleck
Fönster gatorna	Målning	M	364	st	7 000	2 548 000	2012	10	Inklusive målning av fönsterbleck
Källarfönster	Målning	M	78	st	1 200	93 600	2012	20	Inklusive målning av fönsterbleck
<b>DÖRRAR</b>									
Entrédörrar mot gatorna	Målning	M	11	st	4 800	52 800	2020	15	
Portar mot gator / gård	Målning	M	4	st	15 000	60 000	2020	15	

Kalkyler från föregående underhållsplan.

BYGGDEL	ÅTGÄRD	KAT	MÅNG D	EN- HET	A-PRIS (Kronor)	KOSTNAD (Kronor)	1:A UTF (År)	INTERV (År)	ANMÄRKNING
Källarörrar	Målning	M	2	st	3 200	6 400	2020	12	

#### TVÄTTUTRUSTNING

Tvättmaskin Electrolux W365H LE	Byte	VS	6	st	60 000	360 000	2006	15	
Torktumlare Electrolux T4190	Byte	VS	2	st	50 000	100 000	2006	15	
Torktumlare Electrolux T4191	Byte	VS	1	st	50 000	50 000	2009	15	
Torkskåp Electrolux TS3180	Byte	VS	2	st	50 000	100 000	2012	15	
Torkaggregat Elbjörn	Byte	VS	1	st	18 000	18 000	2000	20	

#### TORKRUM

Golv	Klinker	B	25	kvm	1 600	2 015	2015	30	
Vägg & tak	Målning	M	80	kvm	250	20 000	2015	20	
Dörr till tvättstuga	Målning	M	1	st	2 000	2 000	2015	20	

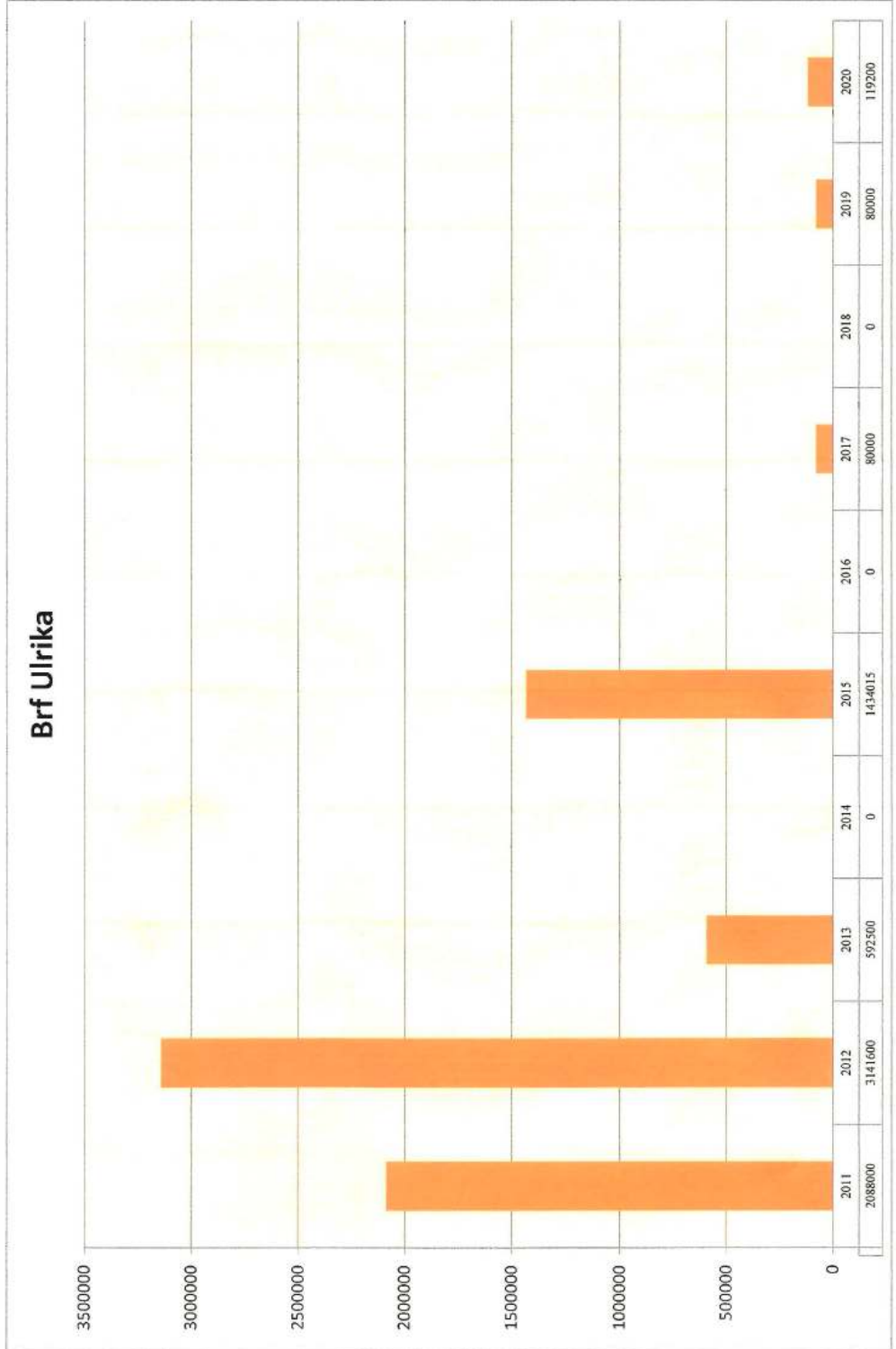
#### TEKNIK

Värmeväxlare och pumpar	Byte	VS							
Reglerutrustning	Byte	VS							
Injustering värme		VS							
OVK		VS							

#### OSPECIFICERAT UNDERHÅLL

Mark/utemiljö	Underhåll		1	st	40 000	40 000	2011	2	
Byggnad	Underhåll		1	st	40 000	40 000	2011	2	

Kalkyler från föregående underhållsplan



Grafisk presentation av underhållskostnader från föregående underhållsplan.

## 2. Fastighetsfakta

Adress: Byggnaden innesluts av gatorna Föreningsgatan, Exercisgatan, Bellmansgatan och Fredmansgatan  
Byggår: 1926-28  
Antal lägenheter: 110 st samt en affärslokal till uthyrning

## 3. Byggnadstekniska uppgifter

Antal byggnader: 1 st  
Antal våningar: 4 våningar  
Trapphus: 12 st  
Källare: Ja  
Vind: Ja  
Fasader: Tegel  
Balkonger: Ja, tillhörande trapphus mot innergården  
Yttertak: Tegelpannor  
Fönster: Trä, 2-glas med kopplade bågar, renoverades senast 2012 (innergård) samt 2013 (utsida)  
Hiss: Nej  
Soppantering: Soprum på innergård  
Uppvärmning: Fjärrvärme  
Ventilation: Självdrag

## 4. Plan 2013 – 2020

### Inledande kommentarer

Den tidigare underhållsplanen upprättad 2010-10-04 har kritiserats kraftigt då den anses utelämnat delar av vårt behov samt att inte vara tillräckligt tillförlitlig i sitt utlåtande. De senaste åren har föreningen beställt och utfört tämligen stora underhållsprojekt och fler är på ingång. Då en del lån har lyfts för att täcka de senaste projekten anses det för närvarande vara av vikt att skjuta på större projekt. Anledningen till detta är tvåfallt: (1) samla en starkare kassa inför kommande projekt och (2) för att skapa en mer solid projektgrund (projektledare, offerter, projektavtal och beskrivning).

Därmed planeras det inte några större renoveringar för 2014 och möjligen för 2015.

Det rekommenderas att diskutera närliggande föreningars underhållsplaner då det kan finnas möjligheter att gemensamt köpa in projekt (och därmed få ner priset).

**Underhållsplanen är ett "levande" dokument och en i styrelsen bör utses som ansvarig för att hålla efter utvecklingen i underhållsplanen.**

## Behov

### 1. Gårdsplan:

Stenläggning på gården behöver plockas upp och underlaget jämnas ut för att sedan sätta tillbaka stenarna igen. Marksättningar på grund av fukt/vattenläckage måste utredas då det är möjligt att avlopp/brunn för dagvatten kan vara orsak; dränering måste helt enkelt fungera. Fall mot brunnar och bort från fasader måste åtgärdas. I detta projekt kan det vara bra att utreda fuktproblem i källaren för att se om en del av dessa beror på vatten utifrån gårdsplan. Föreningen har blivit offererade ett arbete på 600 tkr, fler offerter krävs.

### 2. Källare:

Fukt tränger in i källaren delvis genom grunden från gårdsplanen, andra fuktkällor kan vara möjliga. I samband med att gårdsplan åtgärdas kan det vara en vinst att samköra ett projekt för att åtgärda/täta grunden. Inspektion av grunden krävs innan ett sådant projekt påbörjas. Detta projekt kan bli högprioriterat då återkommande fuktproblem och fuktskador på grunden är allvarligt. Alternativt, om projektet anses vara ekonomiskt ohållbart, kommer löpande kostnader för punktåtgärder budgeteras. Uppskattad summa för projektåtgärd: 2 Mkr.

Inventering av träpaneler som utgör källarförråden behövs där det på sikt behöver bytas ut till nytt.

### 3. Taket:

Enligt uppgift i tidigare underhållsplan utfördes en takrenovering 2004-05, detta är missvisande då det endast bytes ut plåtdelar (hängrännor samt sockel mot skorsten). Vi har blivit rekommenderade att renovera inom 5 år; takpannor ser bra ut och kan återanvändas medan underliggande isolering behöver bytas ut. Takpapp, råspånt, läckt, plåtdelar (för att uppfylla ny standard), Takstolar/reglar. Uppskattad kostnad/offert 8 – 10 Mkr.

Fram till att taket renoveras går det att "lappvis" laga eventuella läckor, särskilt utsatta är hörnorna.

### 4. Fasaderna:

Fasaderna är åtgärdade under 2012 (gårdsfasaden) och 2013 (ytterfasaden):

- Murbruk har knackats bort och därefter har nytt tryckts in manuellt.
- Murbruk i sockeln/grunden har endast bättringsåtgärdats.
- Murbruk i de stora genomgångsportarna har åtgärdats.
- Betongglas till källarutrymme under affärslokalen har tagits bort och satts igen som blindfönster.
- Balkonger har totalrenoverats och dessa har även försetts med plåtsocklar mot trösklarna. Fönsterna (utsidan av fönster) på båda fasader har åtgärdats; skrapats ner, dåliga trädelar bytts ut, målats, samt dåliga fönsterbleck har bytts ut.

### 5. Balkonger se punkt 4

Ingen åtgärd bedöms behövas innan 2020

### 6. Fönster se punkt 4

Fönster kommer med stor sannolikhet behöva en ny åtgärd om c:a 5 år.

#### 7. **Portar:**

Underhåll av portar och entréer kan behövas ses över, i renoveringen av fasaden har portar på insidan blivit bättringsmålade och på utsidan helhetsmålade. Tyvärr ser portarna på innergården dåliga ut – offert har tagits in för detta:

- Ytlig åtgärd: skrapar ner ytliga skador, spackling och därefter målning c:a 30 tkr
- Grundlig åtgärd: avlägsnar all gammal färg, värderar träet för eventuella skador, målning c:a 120 tkr

Garanterad hållbarhet i båda fall ges endast ett par år framåt – upp till 5 år. Fördelen med den grundläggande åtgärden är att träet i dörren inte förbises (då det kan ruttna), utan underhålls så att det håller längre.

Observera att de stora portarna Exercisgatan 30 och 32 ingår inte i ovanstående kostnad.

#### 8. **Trapphus:**

Trapphusen ser i helhet bra ut, samtidigt som det ska noteras att mindre skador har uppstått på sina håll. Särskilt oroväckande är de gånger en vattenläcka orsakar begränsade till eventuell större skador. De unika målningarna vi idag har bör dokumenteras för framtida återskapande. Då trapphusen fortfarande ser bra ut skjuts en upprustning framåt: en värdering bör göras senast inom 5-10 år. Dörrar till trapphus, vind och källare kan behöva ses över, se även punkt 6.

#### 9. **Brandvarnare**

En uppgradering av brandvarnarna på vinden bör undersökas så att det istället för klassiska brandvarnare installeras elnätsanslutna brandvarnare. Offert har tagits in för att undersöka kostnaden.

#### 10. **Värmesystemet**

Bortsett från tak och gård/källare så är värmesystemet i stort fokus de närmsta åren. Det pågår utredningar samt offerter tas in för att på sikt få en åtgärd av vårt värmesystem.

Nuvarande system är i gott skick men gammalt vilket kan medföra följande:

- Underhåll och service blir allt svårare att genomföra samt kostnaderna för detta kommer att stiga.
- Risker för att nuvarande system brakar ihop med allt kortare förvaring ses som en stor risk.

Kostnadsuppskattning (med underlag från Honeywell) för injustering av värme, inköp av ny styrenhet "DUC" (Daturundercentral) samt nya radiatortermostater till lägenheter är c:a 700 tkr.

I samband med att nya system/lösningar utreds finns parallella möjligheter såsom att implementera individuell värmemätning till lägenheterna.

#### 11. **Tvättstugor**

Enligt den tidigare underhållsplanen bedöms tvättmaskiner till att hålla fram till 2021, om en något mer pessimistisk bedömning görs bör nya tvättmaskiner planeras till c:a 2016. Utöver tvättmaskiner bör torkaggregatet i torkrum 1, källarplan, bytas ut inom c:a 3 år.



	Titel	Prioritet	Åtgärd	Tid för åtgärd (c:a)	Kostnad (tkr)
1	Gårdsplan	Hög	Ta bort stenläggning, åtgärda och dränera marken under, rätt fall mot brunnar, samt återsättning av stenar	2017	600
2	Källare	Medel	Dränering av källare, återställa grund och mur	2017	2 000
3	Tak	Hög	Utbyte av isolering, papp. Åtgärd av spänt, takstolar m.m. Nuvarande takpannor kan återanvändas.	2018-2019	9 000
4	Fasader	Låg	Ingen åtgärd behövs innan 2020	N/A	7 500
5	Balkonger	Låg	Ingen åtgärd behövs innan 2020	N/A	N/A
6	Fönster	Låg	Skrapa och måla. Utbyte av ruttet trä samt dåliga fönsterbleck	2018	250
7	Portar	Låg	Målning av och uppfräschning av portar (de små portarna)	2015	120
8	Trapphus	Låg	Uppfräschning av trapphus och de dekorativa målningarna	2020	200
9	Brandvarnare	Låg	Uppgradera nuvarande brandvarnare till elanslutna brandvarnare	N/A	
10	Värmesystemet	Hög	Utbyte av DUC och radiatortermostater. Injustering	2016	700
11	Tvättstugor	Låg Medel	Nya tvättmaskiner Nytt torkaggregat, torkrum 1 i källarplan	2016 2015	360 50

