



Underhållsplan

Planeringsunderlag av underhållsbehov för
fastighetsägare och bostadsrättsföreningar



Underhållsplan 2019

Bostadsrättsföreningen Drivan 1



Innehållsförteckning

Innehåll

1. Allmänna uppgifter	3
Uppgifter	3
Allmän information	3
Beskrivning underhållsplan	3
Genomföra underhållsarbeten	3
2. Fastighetsfakta	4
Fastighetsuppgifter	4
Byggnadstekniska uppgifter.....	4
3. Besiktningens utlåtande	5
Tomt, utemiljö och gård	5
Fönster.....	6
Fasad och balkonger.....	7
Portar och dörrar	8
Trapphus och vind.....	9
Tak.....	10
Tvättstuga.....	11
Källare och grund	12
El, värme och ventilation.....	13
Tapp- och spillvatten samt övrigt.....	14

1. Allmänna uppgifter

Uppgifter

Beställare: Brf Drivan 1

Besiktningdatum: 2019-03-06

Utförd av: Saidom Shahgiriev, Bredablick Fastighetspartner

Allmän information

Besiktningen som genomförts är en okulär konditionsbesiktning. Denna ligger till grund för den underhållsplan som upprättats. Underhållsplanen skall ta upp och beskriva alla de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt i tiden.

Beskrivning underhållsplan

Detaljinventering redovisas per byggnadstyp och byggdel med mängdberäkning och kostnadsbedömning. Alla kostnader är uppskattade och bygger på erfarenheter och statistik. Dessa kostnadsuppskattningar görs för att föreningen ska kunna planera sin ekonomi på bästa sätt. Kostnaderna ska inte ses som exakta värden utan som uppskattade.

Samtliga kostnader inkluderar arbetskostnader och materialkostnader och är inklusive moms. Samtliga kostnader är beräknade utifrån 2019 års prisnivå. Tidpunkten för åtgärderna i planen skall inte betraktas som helt fastlagda. Vid en besiktning av fastigheten görs en ny bedömning om man måste tidigarelägga vissa åtgärder eller om det går att skjuta dessa framåt. Underhållsplanen ligger till grund för beräkning av avsättning till underhållsfonden samt är ett underlag för föreningens årsbudget. Efter en revidering av underhållsplanen bör summan för avsättningen till underhållsfonden samt årsbudgeten uppdateras.

Det är av yttersta vikt att föreningen jobbar aktivt med sin underhållsplan. Genom att ha kontinuitet i sitt underhållsarbete sprids kostnaderna över tid men hålls också nere då föreningen jobbar proaktivt med sitt underhåll.

Genomföra underhållsarbeten

Vid genomförande av större underhållsarbeten och reoveringar är det viktigt att arbeta fram ett väl genomgånget förfrågningsunderlag som följer de avtal som används i branschen. Detta dels för att beskriva vad föreningen önskar få gjort i detalj men också för att de offerter som tas in ska vara jämförbara. Vidare är det viktigt att få in ett antal offerter för att säkerställa rätt prisnivå men det är även viktigt att de företag som kontaktas har god erfarenhet av den specifika typen av projekt samt har sin ekonomi under kontroll.

Efter avslutade reoveringar skall arkivering och dokumentering ske av all information som rör projektet. När det är dags för nästa styrelse att ta över ska de kunna gå tillbaka och följa exakt vad som gjorts och vilka betalningsströmmar som genomförts.

Bredablick Fastighetspartner hanterar processens samtliga steg, från start till mål.

2. Fastighetsfakta

Fastighetsuppgifter

Adress: Trelleborgsgatan 1A, 1B och Falsterbogatan 26

Fastighetsbeteckning: Drivan 1

Byggår: 1939

Antal lgh: 38

Antal lokaler: 0

Yta (BOA+LOA): 1803 m²

Byggnadstekniska uppgifter

Antal våningar: 4

Antal trapphus: 3

Källare: Ja, med förråd, styrelselokal, elcentral, pannrum, tvättstuga och cykelparkering

Vind: Ja, med förråd och lägenhet

Fasader: Tegelfasad mot innergård, cembritskivor mot gata

Balkonger: Ja, 30 st.

Yttertak: Korrugerad plåt mot innergård och tegel mot gata

Fönster: 2-glas träfönster

Hiss: Nej

Portar/Dörrar: Branddörrar i stål, lägenhetsdörrar i trä, entréportar i ek och aluminium

Sophantering: Soppkärl på innergård

Värmeförsörjning: Fjärrvärme

Ventilation: Självdrag (S-ventilation)

Spillvatten: Relineat 2007, rapporterade problem med läckage

Tappvatten: Stambyte 2008

Värmeledningar/Radiatorer: Original, inrapporterade problem med ojämn värme

EL: Ny elcentral 2001, omdragning el 2003

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: 2016

Energideklaration: 2008

SBA – Systematiskt Brandskydds Arbete: Bedrivs ej i föreningen

Radon: Inga uppgifter

Sammanfattning av prioriterade åtgärder

- Upprätta energideklaration
- Påbörja det systematiska brandskyddsarbetet (SBA)
- Foga om skorsstenar
- Spola dagvattensystemet
- Byt ut löksäckarna i tvättstugan
- Spolning och filmning av spillvattenrören för att bedöma statusen på den utförda reliningen
- Byte av termostatventiler

3. Besiktningens utlåtande



Innergård



Nedgång till cykelgarage

Tomt, utemiljö och gård

Iakttagelser

- Innergård med asfalterade gångar längst med huskroppen och gräsmatta med buskage och träd i kärnan.
- Flertalet sättningar kunde noteras vid besiktningstillfället, då främst vid dagvattenbrunnarna.
- Soptunnor uppställda på innergården.
- Äldre utemöbel fastgjuten i asfalten.
- Sprickor i mur och trappa vid nedgång ner till tvättstuga och cykelgarage.
- Thujahäckar och tegelmur erbjuder avskildhet för de boende gentemot angränsande fastigheter.
- Uppvik med asfalt mot fasad, en del släpp kunde noteras vid besiktningstillfället.

Åtgärder

- Sättningarna kring brunnarna förhöjer risken för snubbelskador och försvårar den tilltänkta avrinningen. Bör åtgärdas i samband med nästa omläggning av asfalt.
- Uppviket av asfalt mot fasaden har haft en vattenavledande funktion, på grund av sprickorna kan vatten nu leta sig ner mot ytterväggarna. Rekommenderar komplettering med asfalt mot fasad. Håll utkik efter tecken på hög fukthalt i källarväggarna.
- Dagvattenbrunnar spolats vart 7:e år för att säkerställa funktion



Träffönster



Färgsläpp på karmunderstycke

Fönster

Iakttagelser

- 2-glas träffönster med dubbla bågar i varierande storlek och utformning.
- Färgsläpp kan noteras på såväl in- som utsida fönster och så även på enstaka fönsterbleck.
- Inga rapporterade problem gällande fönstrens täthet och isolerförmåga.

Åtgärder

- Träffönster behöver normalt bättringsmålas inom ett intervall av 10-15 år, intervallet beror bland annat på väder, vind och vilken typ av färg som används. I samband med det bör även tätninglistor bytas ut, dessa slutar fylla sin funktion efter ca 15 år. För att minimera värmeläckaget ut från klimatskalet och bibehålla luft- och ljudmånstån det är byte av tätninglistor en relativt enkel och billig lösning.
- I samband med bättringsmålningen och bytet av tätninglistor ovan föreslås även smörjning och justering av fönstren för att dessa ska löpa fritt.



Tegelfasad mot gård



Fasad av skivmaterial mot gata

Fasad och balkonger

Iakttagelser

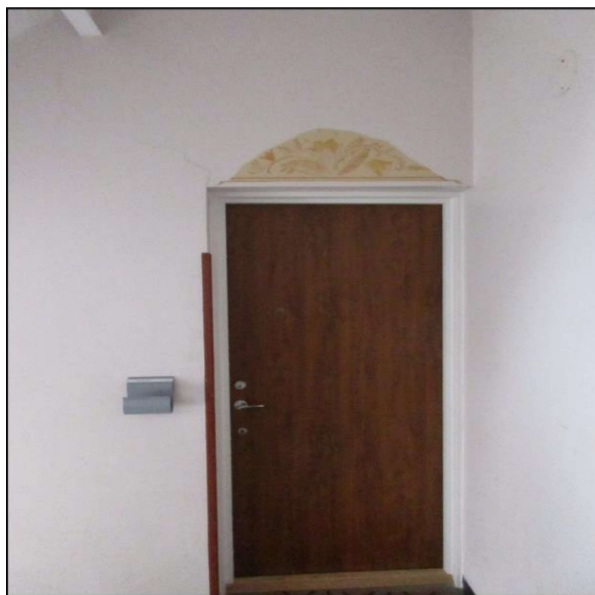
- Målade cembritskivor över tegelfasad mot gata i behov av klottersanering.
- Tegelfasad mot innergård utan anmärkning.
- Totalt 30 balkonger med gjuten platta i stålram, utan anmärkning.
- Putsad sockel med släpp vid nedgångarna till tvättstuga och cykelförråd, troligtvis på grund av fuktvandring då nedgångarna saknar avrinningsbrunn för vattnet.
- Stuprännor med vandalskydd och lövsil, utan anmärkning.

Åtgärder

- Fasad av tegel har en livslängd på 40-50 år därefter rekommenderas omfogning. Problemen uppstår när vatten tillåts tränga in i stenen eller utrymmet mellan stenen och fogen för att sedan frysa till is vilket leder till att teglets yttersta lager trillar loss. Detta skapar i sin tur en dominoeffekt där problemen bara förvärras.
- Balkonger bör inspekteras av sakkunnig person var 5:e-10:e år eller i samband med väsentliga förändringar såsom exempelvis inglasning.
- Cembrit är ett hållbart material som lämpar sig väl för montage över teglad fasad där den skyddar det underliggande teglet från yttre påverkan. Rekommenderar återkommande rengöring och klottersanering. Vid rengöring används lågt tryck, hög spridningsvinkel och låg angreppsvinkel.



Entrépartik i ek



Lägenhetsdörr

Portar och dörrar

Iakttagelser

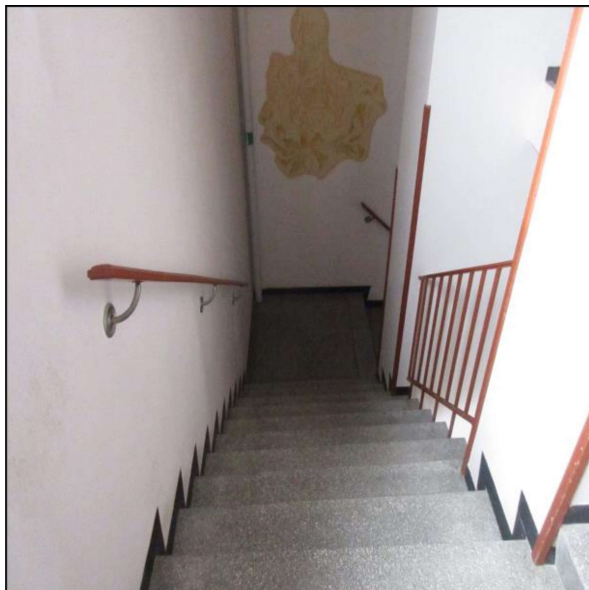
- Två stycken träportar från gatusida in till fastigheten. Den mindre från Falsterbogatan och den större från Trelleborgsgatan. Båda lika till utseende med sparkplåt nertill. I behov av slipning och ytbehandling.
- Ett aluminiumparti från portik ut till innergård, utan anmärkning.
- Äldre trädörrar från innergård ner till tvättstuga.
- Branddörrar ner till källare och vind från trapphus samt i brandcellsgräns på vinden.
- Tamburdörrar till respektive lägenhet, utan anmärkning.

Åtgärder

- Ek är ett ljust träslag som bleknar och blir grått om det inte underhålls. Ekträ har också större porer än andra träslag. När garvsyran som finns naturligt i ek oxiderar och tränger ut i träporerna kan det uppstå svarta prickar. Rekommenderar löpande slipning/ytbehandling av entréportar vart 3:e-5:e år.
- Löpande justering och smörjning av lägenhetsdörrar rekommenderas vart 10:e år.
- Dörrarna ner till tvättstuga och cykelförråd kan behöva bytas ut med tätare intervall än övriga dörrar på grund av den obefintliga avrinningen av vatten som leder till att träet långsamt bryts ner av fuktvandringen i materialet.



Förråd på vind



Trapphus med cementmosaik

Trapphus och vind

Iakttagelser

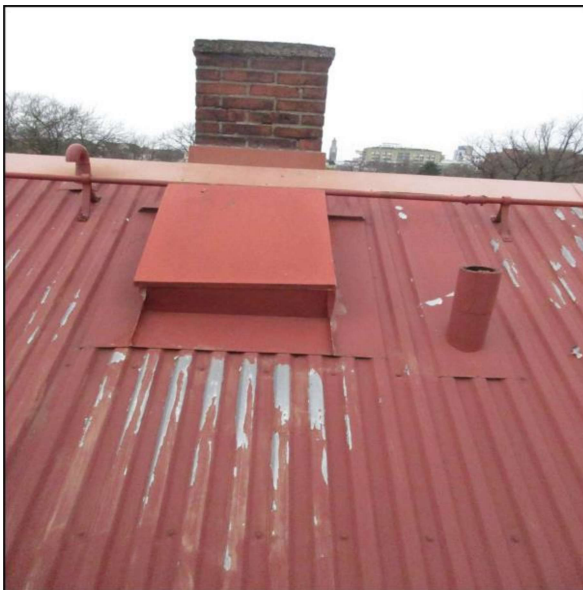
- Vind delvis inredd med förråd och delvis med lägenhet.
- Access till taklucka via vind.
- 3 stycken trapphus med cementmosaik och målade väggar. Visst färgsläpp kan noteras till följd av sprickbildning, förmodligen på grund av sättningar.
- Ett trapphus med handledare i trä och smide, övriga med handledare i enbart trä.
- Belysning med knapptryck utan anmärkning.

Åtgärder

- Handledare i trä lackas efter behov men behöver generellt underhållas med tätare intervall än övriga ytor, ytbehandling rekommenderas vart 10-12 år.
- Handledare i smide i behov av skrapning och bättringsmålning.
- Överväg att byta befintlig belysning till LED-lampor med rörelsestyrning för att reducera energianvändningen



Plåttak mot innergård och tegel mot



Taklucka

Tak

Iakttagelser

- Tegeltak mot gatusida.
- Plåttak av bandtäckningsplåt och korrugerad plåt mot gård i behov av ommålning.
- 16 skorstenar med fågelgaller. Skorstenarna i behov av omfogning.
- 3 stycken takfönster i nyare utförande, inga rapporterade problem.
- Tak delvis utbytt år 2000, förmodligen plåtdelen som byttes ut det året. Taksäkerhet och snörasskydd saknades vid besiktningstillfället.

Åtgärder

- Själva takpannan av tegel kan hålla så länge som 100 år, det är dock inget tätt skikt till skillnad från underarbetet av papp och läkt, det är också det som i första hand behöver bytas i samband med takbyten, den tekniska livslängden för den underliggande pappen är 30 år.
- Korrugerad plåt bör målas om vart 15 år för att bibehålla sin tekniska livslängd på 30-40 år då färgsläpp kan medföra rostgenomträngning och slutligen fuktintrång.
- Ett komplett takbyte läggs in inom en tioårsperiod, detta på grund av osäkerheten kring tegeltakets ålder och avsaknad av all form av taksäkerhet.
- Plan och Bygglagen (PBL), Plan och Byggförordningen PBF, Lagen om skydd mot olyckor (LSO) och Arbetsmiljölagen (AML) föreskriver allihop fastighetsägarens ansvar – i detta fall styrelsen – för att tillgodose att taksäkerhetsanordningar finns och att de är i fullgott skick. Vid olycka i samband med takarbete ställs styrelsen ansvarig.



Tvättstuga i källare

Tvättstuga

Iakttagelser

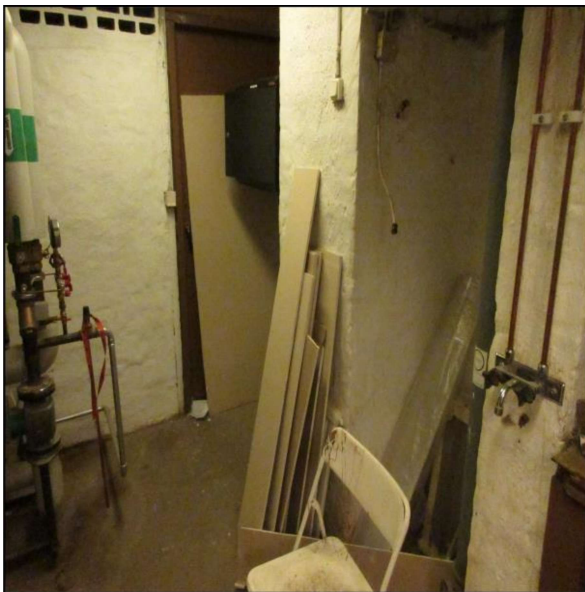
- Tvättstuga med klinker på golv och målade väggar.
- Höga fukthalter uppmättes i vägg mot grannfastighet, förmodligen på grund av fuktvandring från grunden i anslutning till nedgången utan avrinningsbrunn.
- Maskinernas ålder gick ej att utläsa på grund av pågående tvätt vid besiktningstillfället.
- Maskinernas avlopp kopplad till löksäck och luddlåda.
- Frånluft från torktumlare kopplad ut mot gård.

Åtgärder

- Maskiner håller normalt ca 16 år eller ca 30 000 tvättar.
- Golv med plattor av keramik är extremt tåliga. Förutom mekaniskt slitage tål keramiken vatten och kemisk påverkan av både sura och alkaliska rengöringsmedel. Rekommenderar regelbunden rengöring för att det ska se fräscht ut länge.
- Överväg byte till rörelsestyrda LED-armaturer vid nästa åtgärd på belysningen



Garage med vitmålade väggar och tak



En del material och bråte i garaget

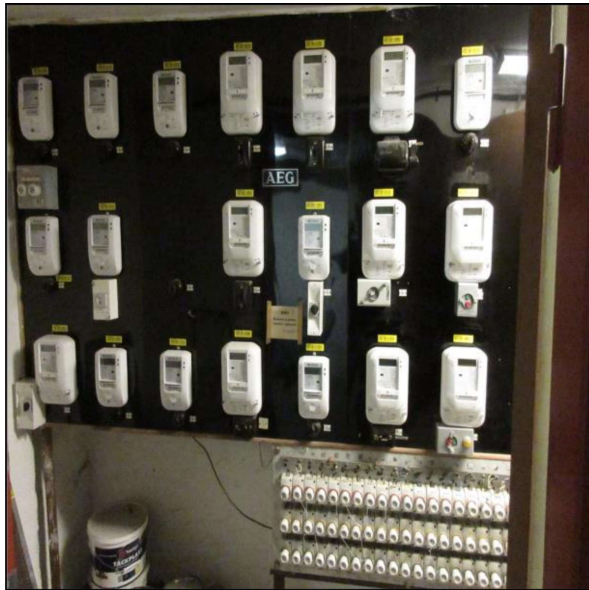
Källare och grund

Iakttagelser

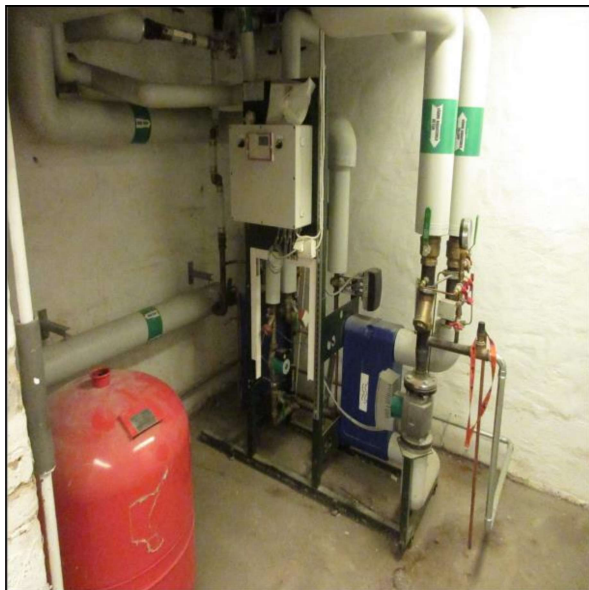
- Källare med putsade vitmålade väggar och slipat betonggol. Väggarna uppvisar inte höga fukthalter.
- Förråd, el-rum, pannrum och gemensamhetsutrymmen i källare.
- En del material och bråte kunde noteras vid besiktningsstillfället.
- Utrymningsskyltar saknas.
- Tryckknappsbelysning utan anmärkning.

Åtgärder

- Komplettera källaren med fluorescerande utrymningsskyltar. Blir beckmörkt i källaren när ljuset slocknar och det är problematiskt att lokalisera tändningsknapparna till belysningen.
- Rekommenderar att byta ut förråd av trä till nätväggar av typ Troax eller likvärdig för god ljus och ventilation i kombination med hög säkerhet vid brand, skadegörelse och inbrott.
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap föreskriver att källaren är en utrymningsväg och ska hållas rent från sådant som är brännbart eller hindrar framkomligheten. Rekommenderar städning och utrensning av onödigt material i källaren.



Individuella mätare i källare



Undercentral i källare

El, värme och ventilation

Iakttagelser

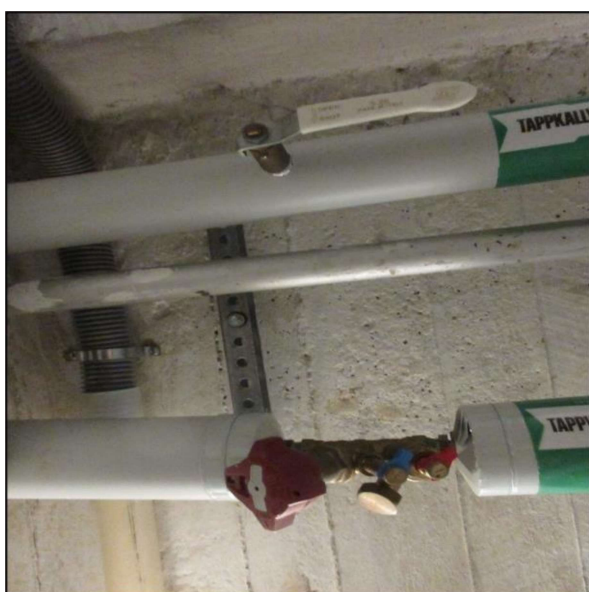
- Fjärrvärmeväxlare i källaren, oklart vilket årtal.
- Självdragsventilation via ventilationsgaller i fasad.
- Senaste OVK utförd 2016.
- Energideklaration utförd 2008.
- Värmeledningar original från byggår. Enligt uppgifter från styrelsen fungerar inte termostatventilerna tillfredställande.

Åtgärder

- Fjärrvärmeväxlare har en teknisk livslängd på ca 30-35 år, därefter rekommenderas byte.
- Rekommenderar regelbunden rensning av självdragskanaler.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska för detta system utföras var 6:e år.
- Rekommenderar att utföra funktionsbesiktning av el-systemet vart 10:e år för att i tidigt skede upptäcka eventuella kortslutningar eller brandrisker.



Vattenmätare



Tappvattenventiler och cirkulationspump

Tapp- och spillvatten samt övrigt Iakttagelser

- Tappvattenstammar bytta 2008.
- Spillvattenstammarna relineade 2007, problem med vattenläckor uppdagades 2018/2019. Re-New har filmat och del rör har bytts ut.
- SBA bedrivs ej i föreningen.
- Inga uppgifter om radonmätning utförts.

Åtgärder

- Spolning och filmning för att bedöma status på spillvattenstammarna.
- Tappvattenventiler bör motioneras årligen för att bibehålla funktion och livslängd.
- Spillvattensystemet bör spolas och filmas vart 7:e år för att undvika stopp och skador i rör.
- Systematiskt brandskyddsarbete är ett lagkrav. På myndighetens begäran ska fastighetsägaren kunna visa att denne bedriver ett systematiskt arbete med sitt brandskydd, vilket garanteras genom dokumentation av arbetet.
- Energideklaration ska enligt lag utföras var 10:e år av certifierade energiexperter. Boverket har rätt att utfälla vite om byggnaden saknar energideklaration. Andra fördelar som du som fastighetsägare drar av deklARATIONEN är möjligheten att ta reda på hur energieffektivt huset och vilka åtgärder som krävs för att reducera energiförbrukningen och därmed även energikostnaden.
- Malmö kommun kommer 2020 att ställa krav på fastighetsägare och bostadsrättsföreningar att skicka in inventering av radon till miljöförvaltning.

Specifikation över avsättning till underhållsfond avseende Brf Drivan 1

Kvm (bostad och lokal)	1 803
------------------------	-------

Underhållsplan upprättad år	2019
Innevarande år	2019
Antagen prisökning	2,00%
Antal år för underhållsplan	50

Årtal	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Investeringar/underhåll årsvis (uppräknad)	265	251	17		1	106	1 101	52	376	

Totala investeringar/underhåll uppräknad	392	400	408	416	425	433	442	451	460	469
Totala investeringar/underhåll uppräknad (kr/kvm)	218	222	226	231	236	240	245	250	255	260

Brf Drivan 1 10-års sammanställning

År			
2019	Fastighetsdel	Åtgärd	158 000
2019	Asfalt	Lokal lagning av asfaltlist mot fasad	3 000
2019	Utemöbler	Underhåll	1 000
2019	Källartrappa	Putslagning, filtning och räcke	45 000
2019	Entréparti av trä	Slipning/ytbehandling	5 000
2019	Systematiskt brandskyddsarbete	Besiktning samt material	5 000
2019	Skorstenar	Omfogning bruksfogar	43 000
2019	Energideklaration	Besiktning	15 000
2019	Spillvattenledning	Utredning kring läckage i rör	30 000
2019	Termostater	Byte	11 000
2020	Fastighetsdel	Åtgärd	298 000
2020	Träfönster	Skrapning, målning, injustering och ev. kompletteringskittning	196 000
2020	Fönsterdörrar	Skrapning, målning, injustering och ev. kompletteringskittning	28 000
2020	Källarfönster	Skrapning, målning, injustering och ev. kompletteringskittning	15 000
2020	Systematiskt brandskyddsarbete	Besiktning samt material	5 000
2020	Fastighets-el	Besiktning	14 000
2020	Handledare	Skrapning/ytbehandling	38 000
2020	Takfönster	Smörjning / tätninglistor	2 000
2021	Fastighetsdel	Åtgärd	25 000
2021	Utemöbler	Underhåll	1 000
2021	Systematiskt brandskyddsarbete	Besiktning samt material	5 000
2021	Fastighets-el	Besiktning	3 000
2021	Balkonger	Funktionsbesiktning	16 000
2022	Fastighetsdel	Åtgärd	5 000
2022	Systematiskt brandskyddsarbete	Besiktning samt material	5 000
2023	Fastighetsdel	Åtgärd	6 000
2023	Systematiskt brandskyddsarbete	Besiktning samt material	5 000
2023	Utemöbler	Underhåll	1 000
2024	Fastighetsdel	Åtgärd	150 000
2024	Asfalt på innergård inkl. kantsten	Omläggning efter sättning	50 000
2024	Dagvattenbrunnar	Spolning dagvattensystem	11 000

Brf Drivan 1 10-årssammanställning

2024	Cykelställ	Byte	3 000
2024	Sockelmur	Putslagning och målning	13 000
2024	Branddörrar	Smörjning och injustering	4 000
2024	Lägenhetsdörrar	Smörjning och injustering	25 000
2024	Systematiskt brandskyddsarbete	Besiktning samt material	5 000
2024	Obligatorisk ventilationskontroll	Besiktning och åtgärder	36 000
2024	Skorstenar	Sotning	3 000
2025	Fastighetsdel	Åtgärd	1 105 000
2025	Utemöbler	Underhåll	1 000
2025	Taktäckning av plåt	Byte inkl. taksäkerhet och hängrännor	434 000
2025	Taktäckning av tegel	Byte inkl. taksäkerhet och hängrännor	665 000
2025	Systematiskt brandskyddsarbete	Besiktning samt material	5 000
2026	Fastighetsdel	Åtgärd	57 000
2026	Spillvattenledningar	Spolning och filmning	52 000
2026	Systematiskt brandskyddsarbete	Besiktning samt material	5 000
2027	Fastighetsdel	Åtgärd	384 000
2027	Utemöbler	Underhåll	1 000
2027	Fjärrvärmväxlare	Byte växlarpaket samt tillbehör	252 000
2027	Värmesystemet	Byte av ventiler, termostater och injustering	76 000
2027	Pumpar, expansionskärl	Byte och underhåll	47 000
2027	Systematiskt brandskyddsarbete	Besiktning samt material	5 000
2027	Skorstenar	Sotning	3 000
2028	Fastighetsdel	Åtgärd	5 000
2028	Systematiskt brandskyddsarbete	Besiktning samt material	5 000
Totalt			2 193 000