

# Underhålls- och åtgärdsplan 2022

Uppdaterad: 17 februari 2022.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Lund äger fastigheten Södertull 23. Fastigheten består av en femvåningsbyggnad från 1936 samt en trädgård om ca 600 kvm på baksidan och en gräsmatta och entrétytor om ca 250 kvm på framsidan. Bostadsytan är 1 324 kvm.

### Principerna för underhållsplanen

Denna underhållsplan är "evig" i den mening att alla större åtgärder som kan förutses på fastigheten finns inlagda och ska efterhand uppdateras och rullas mot framtiden. En underhållsplan rekommenderas gälla minst 50, och gärna 60, år. Planen i **Excel-filen** sträcker sig över 60 år.

Åtgärderna är uppdelade i 10-årsperioder förutom de först 10 åren som är mer detaljerat uppdelade. Varje tidsperiod är summerad och divideras därefter med tiden från nu fram till respektive tidsperiods slut. Ur detta kan en årlig avsättning till underhållsfonden kan beräknas.

Endast större åtgärder är listade utan uppdelning på delar. (Exempelvis är byte av takbeläggning inte uppdelad på material, arbete och arbetsställningar utan den uppskattade totalkostnaden är angiven.)

Beloppen som angivits är uppskattningar i 2021 års priser. Beloppen är schabloner eftersom det knappast är meningsfullt att försöka uppskatta varje åtgärd i detalj.

För att kompensera för Riksbankens inflationsmål om 2 % bör avsättningen till underhållsfonden räknas upp med detta.

Resultatet av underhållsplanen ingår i underlaget för avsättningen till underhållsfonden. Regelbundet underhåll som spolning av avloppsstammar, skötsel av trädgården, etc. tas löpande. Det finns en särskild rad för "Annat".

Avskrivningar på tidigare genomförda åtgärder (förbättringar och underhåll) görs fr o m 2019 enligt K3. Avskrivningarna görs enligt rekommendation från HSB och allmän praxis.

**Observera: Texten ovan hänvisar till en Excel-fil. Denna är inte publik utan är ett rullande arbetsdokument för styrelsen.**

### Genomförda underhållsarbeten

Byggnaden har genomgått omfattande renoverings- och underhållsarbeten samt förbättringsarbeten sedan 2011 enligt tabellen nedan. Tidigare genomförda åtgärder anges endast schablonmässigt p g a i många fall bristfälligt underlag. Endast större arbeten redovisas. För detaljer hänvisas till respektive årsredovisning som finns på föreningens hemsida.

## Brf Stadsparken i Lund

Utförda renoverings- och underhållsarbeten samt förbättring	År	Kommentar
Renovering och relining av horisontella stammar.	2021	Reliningen bedöms hålla i minst 40 år.
Fönsterrenovering.	2021	Samtliga fönster är åtgärdade vad gäller skador och därefter målade.
Brandvarnare och utrymningsskyltar.	2021	I källaren och på vinden enligt myndighetskrav.
Vägg i tvättstugan.	2020	Vägg mellan tvätt- och torkavdelningarna för att effektivisera torkning.
Renovering och byte av horisontella avloppsstammar.	2020	Fram- och baksidan. Eftersatt underhåll medförde omfattande renoveringar.
Slipning och lackning av entrédörren och handledare.	2020	
Iordningställande av pannrummet till hobbyrum	2020	Flytspackling av golv samt målning.
Lagning och målning av tak och vägg	2020	Vid uppgången till vinden.
Omläggning av rör till/från fjärrvärmeanläggningen	2019	Utfört av Krafringen som del av deras underhållsarbete. Ingen kostnad för föreningen.
Förlängning av cykelställ på framsidan	2017	Förlängning av område med markplattor.
Omläggning av tak	2017	Nytt papptak.
Byte av armatur i trapphuset	2016	Därtill nytt kablage.
Bygge av plankvägg och grind till avfallshanteringen	2015	Låsbar dörr.
Hiss	2014	Nytt maskineri och säkerhetsförbättringar.
Fönster	2013	Nya fönsterbleck till fönstren mot trädgården samt målning.
Ny torktumlare	2013	
Bygge av trädäck	2013	På innergården.
Trädgård	2013	Omfattande omplantering med delvis ny gräsmatta, buskar och rabatter.
Nya låskistor	2013	I samtliga lägenhetsdörrar.
Byte elskåp i vissa lägenheter	2012	Inklusive stamledningar.
Nya tvättmaskiner	2012	
Pannrum	2012	Uppfräschning till att användas som hobbyrum.
Ny fjärrvärmeanläggning	2012	Därtill byte av samtliga termostater samt injustering av hela värmesystemet.
Installation av bastu	2012	Med duschkabin i f d mangelrummet.
Installation av vattenutkastare	2012	På framsidan av huset.
Nya trädgårdsmöbler	2012	
Cykelrum	2011	Målning samt nya cykelställ.
Nya stamledningar för el	2011	
Ny elcentral	2011	

## Brf Stadsparken i Lund

Nedan finns en sammanställning av tidigare genomförda, större, underhållsarbeten. Detaljerad omfattning av åtgärderna saknas i många fall.

Säkerhetsdörrar till lägenheterna	2006	
Tak	2005	
Fönsterrenovering	2004	
Badrum och vattenledningar	1998	
El (elcentral, stigarledningar och elskåp i lägenheterna)	1998	
Avloppsstammar	1997	
Balkonger	1996	
Fasad	1995	
Värmeanläggning	1991	

### Kommentarer kring varje huvuddel i underhållsplanen

Nedan följer kommentarer kring varje huvuddel (i samma ordning som i Excel-filen som i sin tur följer mallen i K3). I slutet av tabellen finns en del allmänna kommentarer kring andra delar av fastigheten. Kostnaderna för större åtgärder anges i Excel-filen.

Område	Sammanfattning
<p><b>Balkonger</b> Balkongerna är i allmänhet bra. En renovering av infästningar gjordes 1996. En ytinspektion gjordes 2020 av en byggnadsinspektör varvid enstaka rostfläckar noterades. Inga omfattande åtgärder bedöms behövas före 2050.</p> <p>Vatten ansamlas på golvet på vissa balkonger. Detta beror på hur ytskiktet är lagt. Många medlemmar har möbler och annat på balkongerna vilket försvårar rengöring av ytskiktet.</p> <p>Balkongerna ska inspekteras regelbundet. Förslag finns till förbättring i form av nya balkongräcken.</p>	<p>Inga omfattande åtgärdsbehov före 2050.</p> <p>Regelbundna inspektioner.</p>
<p><b>Avloppsstammar</b> De vertikala avloppsstammarna byttes ut 1997 och i samband med det genomfördes renovering av samtliga badrum. Dessvärre genomfördes ingen renovering av de horisontella avloppstammarna i källaren och på baksidan.</p> <p>Efter upptäckta läckage i källaren 2020 har samtliga horisontella avloppstammar och -brunnar på baksidan och i källaren bytts och/eller relinats under 2020 - 2021. Relinade avloppstammar bedöms hålla i minst 40 år.</p> <p>Även dagvattenledningarna på bak- och framsidan är åtgärdade i samband med arbetena. Omkoppling av felaktig avloppstam för kök till dagvattenledning genomfördes. Dokumentation av ledningar och spolbrunnar är uppdaterad i samband med arbetena.</p> <p>Regelbunden spolning och inspektion (filmning) ska genomföras.</p>	<p>Regelbunden spolning och inspektion.</p>

## Brf Stadsparken i Lund

<p><b>Elinstallationer</b> Elcentralen i källaren och samtliga stigarledningar byttes ut under hösten 2011. Jordfelsbrytare installerades för vissa kretsar. Gamla elskåp i vissa lägenheter byttes under 2012 och bl a sattes jordfelsbrytare in.</p> <p>Den ekonomiska livslängden på anläggningarna bedöms till minst 30 år.</p>	Löpande underhåll.
<p><b>Värme- och vatteninstallationer</b> Fjärrvärmeanläggningen från 1991 byttes ut under 2012. Samtidigt byttes samtliga termostater i lägenheternas radiatorer. Energiförbrukningen minskade med ca 10 % (normalårskorrigerat) jämfört med före bytet. Den ekonomiska livslängden på anläggningen bedöms till 20 år. Termostaterna bedöms vara effektiva i ca 15 år varefter de bör bytas.</p> <p>Tilläggsisolering av bjälklaget mellan vinden och den översta våningen är mycket kostsamt. Energikonsulten, som genomförde energideklarationen 2021, bedömde att en tilläggsisolering endast skulle ge marginella besparingar samtidigt som det finns risk för fuktskador. Dessutom skulle medlemmarna förlora en del av volymen i sina förråd på vinden. (Se också nedan om utbytet av tätningslister i fönstren samt situationen på vinden.)</p> <p>Energideklaration genomfördes i oktober 2021 och finns i särskilt dokument.</p>	Löpande underhåll.
<p><b>Fasader</b> Entreprenören, som genomförde fönsterrenovering och har stor vana att bedöma äldre fastigheter, bedömde att fasaderna och fogarna i allmänhet är bra. Reparationer av fogar har genomförts tidigare (oklart när).</p> <p>Fasaderna ska dock inspekteras regelbundet och om det visar sig att omfogning eller andra åtgärder krävs får dessa bedömas och utföras efter behov då.</p>	Regelbundna inspektioner.
<p><b>Fönster och fönsterbleck</b> Fönstren renoverades år 2004 och har därefter oljats regelbundet. Den kraftiga solen kombinerat med nederbörd gör att framför allt fönstren på den översta våningen utsätts för hårt slitage. Under 2013 monterades efter rekommendationer en plåtförstärkning (fönsterbleck) på samtliga fönster på baksidan. Dessvärre visade det sig att monteringen snarast resulterat i skador vid skruvhålen samt i infästningarna mot karmarna.</p> <p>Samtliga fönster och balkongdörrar åtgärdades under 2021. Trasiga trästycken byttes ut i karmar och ramar varefter fönstren målades. I samband med arbetet byttes tätningslister ut vid behov. Beslagen justerades också för att minska drag.</p> <p>Underhåll ska genomföras med vaxning enligt entreprenörens rekommendationer vartannat år. Samtliga karmar och ramar bör också</p>	Löpande underhåll.

## Brf Stadsparken i Lund

<p>tvättas varje år. Ett väl genomfört underhåll torde medföra att behovet att byta fönstren minimeras samt att intervallet för ommålning förlängs.</p>	
<p><b>Yttertak</b> Taket lades om 2005. Yttertaket inspekterades av en ingenjörsfirma under hösten 2011. Ett smärre läckage vid en genomföring upptäcktes. Dessvärre har det visat sig att taket var i ett betydligt sämre skick än vad som rapporterades från ingenjörsfirman. Läckage upptäcktes i några förråd på vinden. Kvaliteten på omläggningsen måste anses ha varit undermålig eftersom ett papptak bör hålla i minst 15 - 20 år.</p> <p>Taket lades om 2017.</p> <p>Taket ska inspekteras regelbundet. Ett lämpligt tillfälle för detta är då hängränorna rengörs.</p>	Regelbundna inspektioner.
<p><b>Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och sotning</b> Nya regler kräver att fastigheter av föreningens typ genomför en s k OVK. Det innebär att ventilationen i hela fastigheten (varje lägenhet samt gemensamma utrymmen) inspekteras. Resultatet är en lista med åtgärder som måste/bör genomföras. En OVK genomfördes under våren 2014. Vissa brister noterades på detaljnivå i lägenheterna (igensatta ventiler och kopplade köksfläktar). Resultatet bearbetas och styrelsen har tills vidare beslutat att avvakta med nästa steg.</p> <p>Sotning av eldstäderna (finns i 10 lägenheter) genomförs vart 3:e år. Den enskilde svarar för att eldstaden och rökgångarna är godkända.</p>	Frågan är under behandling.
<p><b>Hiss</b> Hissens maskineri byttes och hisskorgen renoverades under 2014. Stor vikt lades vid att behålla den ursprungliga gallergrinden. Säkerhetsfunktioner enligt EU-regler installerades.</p> <p>Ett underhållsavtal finns enligt regelverket.</p>	Underhållsavtal.
<p><b>Trapphus och brandvarnare</b> Det har funnits vattenskador på väggar och tak vid uppgången till vinden sedan många år. Skadorna har torkat ut.</p> <p>Väggarna och taket vid uppgången till vinden reparerades 2020 utan att förlora takhöjd. I samband med detta reparerades vissa skador på hörn samt handledarna målades. Skyddskanter sattes upp på vissa hörn.</p> <p>Entréporten är sliten men samtidigt vacker och från husets uppförande. Utsidan renoverades och målades varsamt under 2020. Varje vinter uppstår problem med stängningsmekanismen och de boende glömmer alltför ofta att skjuta igen dörren. Detta gör att dörren ofta står olåst vilket öppnar för oönskade gäster i huset samt förorsakar stora energiförluster.</p>	Löpande underhåll.

## Brf Stadsparken i Lund

<p>Låskistorna i samtliga dörrar i fastigheten byttes ut under 2013 då det visade sig att den ursprungligen installerade typen av låskista inte var korrekt för dörrtypen.</p> <p>Trapphuset behöver målas om i framtiden.</p> <p>Seriekopplade brandvarnare installerades 2021 i källaren och på vinden enligt gällande regelverk. Individuella brandvarnare finns i trapphuset. Sju uppsättningar av brandsläckare och -filtar finns utplacerade i källaren, på vinden och i trapphuset. De senare behöver regelbundet kontrolleras.</p>	
<p><b>Gemensamma utrymmen (källare, cykelrum, bastu, vind, etc)</b></p> <p>Cykelrummet målades om och nya cykelställ installerades under 2011. En bastu och duschkabin installerades i det f d mangelrummet under 2012 och början av 2013. Basturummet torde fungera länge medan aggregatet kan behöva bytas vart 20:e år beroende på hur frekvent det används.</p> <p>Pannrummet har utökats till en funktion som hobbyrum 2020. Detta kunde genomföras eftersom den nya fjärrvärmeanläggningen (installerades 2012) tar mycket mindre plats än den tidigare. Dessutom har golvet jämnats ut, flytspacklats och målats samt väggarna målats 2020.</p> <p>Ett rum i källaren har efterhand omvandlats till träningsrum där i huvudsak privat utrustning ställts till de boendes disposition. Rummet används även som sammanträdesrum. Golvet slipades 2021.</p> <p>Vinden kan ibland drabbas av lättare kondens samt är mycket varm på sommaren. Med referens till energikonsulten (i samband med energideklarationen 2021) bör inga åtgärder utföras p g a risker med omfattande fuktskador om ventilationen försämras. Se även värme- och vatteninstallationer ovan.</p>	Löpande underhåll.
<p><b>Tvättstuga</b></p> <p>Nya tvättmaskiner installerades 2012. Därefter torde tvättmaskinerna behöva bytas vart 15:e år.</p> <p>Ny torktumlare installerades under 2013. Denna torde behöva bytas vart 15:e år.</p> <p>En vägg mellan tvätt- och torkavdelningarna installerades 2020.</p>	Utbyte vart 15:e år.
<p><b>Anläggning för återvinning</b></p> <p>Under februari 2015 installerades grindar med lås till anläggningen med avfallstunnorna då det visat sig att området och tunnorna också används av utomstående för olika ändamål. Detta har förorsakat allmän oordning, otrevnad samt en sämre arbetsmiljö för personalen som ska tömma tunnorna. Disciplinen hos de boende att lägga rätt avfall i rätt tunna för återvinning och samtidigt packa tunnorna effektivt har varierat.</p>	Löpande underhåll.

## Brf Stadsparken i Lund

<p>Samtliga avfallstunnor är utbytta i samband med att föreningen började sortera ut matavfall under februari 2012. Tunnorna rengörs regelbundet av särskild entreprenör.</p> <p>Plankväggarna behöver laseras med regelbundenhet.</p>	
<p><b>Trädgården</b> Trädgården är föreningens "pärla" och stor vikt läggs vid att i görligaste mån kombinera trädgårdens 30-talsintryck med en relativt enkel skötsel samtidigt som allt behöver långsamt förnyas.</p> <p>Ett trädäck byggdes i det nordöstra hörnet på baksidan under våren 2013.</p> <p>En entreprenör sköter om grundläggande skötsel som gräs- och häckklippning. Professionella tjänster för beskärning av träden har köpts in med varierande resultat.</p> <p>Engagerade medlemmar sköter om bl a rabatter, smärre växthus och planteringar samt provar olika grepp för att använda trädgården på ett intressant och givande sätt.</p>	Löpande underhåll.
<p><b>Gräsmattan och entréområdet på framsidan</b> Buskarna närmast huset på framsidan togs bort under 2012 för att ge en bättre avrinning från grunden. Detta för att också reducera de fuktgenomslag som finns på vissa av källarväggarna.</p> <p>En häck planterades närmast gatan och längs gången vid återvinningsanläggningen. Syftet är att på så sätt avgränsa gräsmattan från trottoaren och därmed i görligaste mån förhindra såväl två- som fyrbenta varelser från att på sina respektive typiska sätt göra gräsmattan mindre attraktiv.</p> <p>Avrinningen från den stenlagda gången mot huvudentrén har förbättrats, men fortfarande finns det ett behov av att förbättra avrinningen på gången mot cykelkällaren/vid återvinningsanläggningen.</p> <p>Ett förlängt cykelställ på framsidan installerades 2017.</p>	Löpande underhåll.
<p><b>Jourtjänst, underhållsavtal m m</b> De tidigare avtalen med externa entreprenörer om fastighetsunderhåll har sagts upp då arbetet inte utfördes till belåtenhet.</p> <p>De boende har i praktiken tagit över jourtjänsten själva. Utbildning och information om åtgärder vid vattenläckage, brand, fönsterskador m m har getts till de boende i samband med trädgårdsdagar och möten.</p> <p>Städningen har lagts ut på en entreprenör. Avtalet löper med kort uppsägningstid.</p>	