

## Brf Thulinsgård - Underhållsplan

### Bakgrund

På styrelsemötet hösten 2013 beslutades att en underhållsplan för Brf Thulinsgård skulle tas fram. Detta då det uppkom fråga kring om delar av fjärrvärmeanläggningen var tvungen att repareras/bytas ut. Styrelsen gav Lars Berg i uppdrag att se över detta. Följande dokument är ett utkast som är upprättat på lekmannamässiga bedömningar och ej granskad av någon fackman/professionell besiktningsman.

### Fastighetsbeskrivning

Bostadsrättsföreningen Thulinsgård med adress Brunngatan 14 A-G bildades <sup>ok</sup> 2009? (registrerades hos bolagsverket 2007-09-26 med avsikt att sälja lägenheterna juni 2008). Föreningen består av:

- flerbostadshus i både ett och två plan (lägenhet nr 1-4 samt förråd) – nedan benämn byggnad 1
- ett småhus i ett plan (lägenhet nr 5) – nedan benämn byggnad 2
- ett småhus i två våningar med källare (lägenhet nr 6 och 7 samt förråd och teknikutrymme i källaren) – nedan benämn byggnad 3
- en innergård

På innergården som är asfalterad/stensatt finns uteplatser till lgh 1-6, ett miljöhus samt tre stycken p-platser. Den totala boarean är 587 m<sup>2</sup> och tomtarean är 1057 m<sup>2</sup>.

Lägenhetsnr.	Byggnad	Adress (Brunngatan 14)	Antal RoK	Storlek (m <sup>2</sup> )	Andeltal (%)
1	1	G	3	68	12,7155
2	1	F	1	43	8,9440
3	1	E	5	139	21,1207
4	1	D	3	84	14,4397
5	2	C	1,5	48	9,6983
6	3	B	5	160	23,3836
7	3	A	2	45	9,6983

**Lägenhet nr 1**

Byggnaden är i 2 plan med betongplatta på mark, utvändigt slammade tegelväggar, mellanbjälklaget är ett sk Bremerbjälklag (betong och stålbalk). Taket är klätt med plåt. Fönstren är i trä och av typen 3-glas. Ytterdörr är målade trädörr. Golv på bottenplan har ventilering genom undertryck varvid nersug sker via golvsöcklar.

**Lägenhet nr 2**

Byggnaden är i ett plan med en betongplatta på mark. Ytterväggar dels i träregelstomme som utvändigt är klädd med tegel som slammats samt lättklinkervägg som utvändigt är klädd med tegel som slammats. Taket är klätt med plåt. Fönstren är i trä och av typen 3-glas. Ytterdörr är målade trädörr. Golv på bottenplan har ventilering genom undertryck varvid nersug sker via golvsöcklar.

**Lägenhet nr 3**

Byggnaden är i två plan med en betongplatta på mark. Ytterväggar i en stålstomme som utvändigt är klädd med tegel som slammats. Mellanbjälklaget består av trä och stålbalkar. Taket är klätt med papp. Fönstren är i trä och av typen 3-glas. Ytterdörr är målade trädörr. Golv på bottenplan har ventilering genom undertryck varvid nersug sker via golvsöcklar.

**Lägenhet nr 4**

Byggnaden är i ett plan med en betongplatta på mark. Ytterväggar dels i stålstomme som utvändigt är klädd med tegel som slammats eller lättklinker-isoblock som slammats. Taket är klätt med korrugerad plåt. I taket finns tre ljuskupoler. Fönstren är i trä och av typen 3-glas. Ytterdörr är målade trädörr. Golv på bottenplan har ventilering genom undertryck varvid nersug sker via golvsöcklar.

**Lägenhet nr 5**

Byggnaden är i ett plan och med ett entresolplan. Grundläggningen är betongplatta på mark. Ytterväggar i lättklinkerblock som utvändigt är klädd med tegel som slammats eller tegelvägg invändigt reglad och isolerad som utvändigt putsats. Taket är klätt med plåt. Fönstren är i trä och av typen 3-glas. Ytterdörr är målade trädörr. Golv på bottenplan har ventilering genom undertryck varvid nersug sker via golvsöcklar.

**Lägenhet nr 6 och 7**

Byggnaden är i två plan med källare och har en stomme av tegel med mellanbjälklag i trä och taktäckning av plåt. Källare finns under hela huset och innehåller förråd för lgh 5, 6 och 7 samt teknikutrymme för fjärrvärme, el och vatten. Fönstren är i trä och av typen 3-glas. Radiatorer är delvis utbytta. Ytterdörrar mot väg är massiva oljade ekdörrar av äldre modell och mot innergård nyare målade dörr.

### Teknisk beskrivning - VS

Två fjärrvärmecentraler finns i fastigheten och är placerade i källaren av byggnad 3. Central installerad 2014 försörjer lgh 5-7 med värme och central installerad 2009 försörjer lgh 1-4. Vattenburet system via radiatorer med termostatventiler. Pumpar i värmesystemet med varierande flöde är differenstryckstyrda. Golvbrunnar i dusch/badrum och tvätt. I huvudsak dold rördragnings för kall- och varmvatten. Avstängningsventiler vid anslutet objekt alternativt till respektive våtrum. Blandare är engreppsblandare, kar- och duschblandare termostaiska.

Utvändiga vattenutkastare finns vid postlådorna/miljöhuset.

### Teknisk beskrivning - Ventilation

Varje lägenhet är försedd med mekanisk frånluft.

För lägenheterna nr 1-5 evakueras frånluften via värmeväxlare belägen i köksfläkten från wc, dusch- och badrum, kök och klädvårdsrum där ersättningsluft erhålles via kanaler i sov- och vardagsrum. Kök har spiskåpa med forceringsmöjlighet.

För lägenhet 6 och 7 finns friskluftsventiler i fasad och frånluften evakueras via mekaniska fläktar i dusch-/badrum. Lgh nr 6 har en köksfläkt som är ansluten till en imkanal som mynnar vid miljöhuset. Lgh nr 7 har en kolfilterfläkt.

### Teknisk beskrivning - El och Tele

För bostadsrättsföreningen gäller att två abonnemang tecknas med elleverantören. För varje lägenhet finns undermätare för fördelning av elkostnaden mellan bostadsrättsinnehavarna.

Ytterbelysning är monterade på fasad vid lägenhetsentréer, förråd, bilparkering och miljöhus.

I varje lägenhet finns telefonuttag och lägenheterna har förebretts för bredbandsuppkoppling.

Centralutrustningar, antennförstärkare och antenner är monterade på taket till huset som innehåller lgh 6 och 7. I lägenheterna finns antennuttag anslutna som stjärn-nät till fördelningsdon intill lägenhetens elcentral.

### Innergård

Samtliga delar av marken är antingen asfalterad eller belagd med marksten/trädäck. De delar som är belagda med marksten/trädäck tillhör respektive lägenhet. Asfaltytan är gemensam. Längst in på gården finns tre stycken p-platser. Miljöhuset består av en enklare träkonstruktion med träpanel och tak av TRP. Vid Miljöhuset finns en gemensam uppställningsplats för cyklar. Vid ingången till miljöhuset sitter postlådorna till lgh 1-5. Innergården är upplyst av armaturer uppsatta på fasaderna.

## Underhållsplan/tider

Denna plan är till för att kunna planera förutsägbara reparationer- och underhållsarbeten, både fysiskt och ekonomiskt. Utöver de planerade åtgärderna kan det komma oförutsedda reparationer som det också måste avsättas pengar för. En underhållsplan måste alltid ses över och uppdateras vartefter.

### Generella

Samtliga bärande delar, ytterväggar, fasader, dörrar, fönster, tak och delar i källare och förråd ingår i föreningens åtagande. Detta gäller även installationer i form av det vattenburna värmesystemet (inkl radiatorerna) samt vatten och avlopp fram till avlämningspunkten/erna i respektive lägenhet. Vad gäller elinstallationer ansvarar föreningen för elmätare samt huvudledning till respektive lgh elcentral. För ventilationsinstallationer såsom värmeväxlare och elektriska frånluftsfläktar ansvarar respektive bostadsrättsinnehavare.

### Akuta

Följande punkter måste ses över/åtgärdas under 2015:

-

### Under uppsikt

Följande punkter bör kontrolleras/åtgärdas under 2016-2019:

- Elskåp på fasad (lgh 7) förses med nya lås och nyckel.
- Putsad sockel (byggnad 3)
- Tak och plåtdetaljer på byggnad 3 (fönsterbleck, vidskivor börjar tappat färg)
- Fönster
- Träpanel på miljöhus, behandling?
- Avfuktning av källare
- Omfogning fasadtegel / reparation av puts
- Målning av puts
- *Se över dörrar*

### Kommande

Följande punkter bör kontrolleras/åtgärdas under 2020-2025:

- *Servis och reparation värmeväxlare*
- Källarväggar
- Bandtäckta plåttak
- Innergård (asfalt/avrinning)

### Utförda reparationer

- Skorstenar på byggnad 3 kläds med plåt av Lödde Plåt, november 2014.
- Fjärrvärmeanläggning (14b) utbytt till en Alfa Laval Mini Eco av Stjernfelds VVS, november 2014
- Ytterdörr av ek till lgh 14A slipad och oljad av Lars Berg, juli 2014.
- Postlåda nytt lås, bytt augusti 2014

## Kostnader

### År 2014:

- Fjärrvärme = 43 500 kr
- Cirkulationspump = 6 200 kr
- Dörrar = 2000 kr
- Skorstenar = 11 800 kr

### År 2015-2019

- 
- 
- 

### År 2020-2025

- 
- 
- 

## Uppdateringar/Uppföljning

Denna underhållsplan ska uppdateras minst en gång per år, lämpligen i samband med årsmötet.