

UNDERHÅLLSPLAN

Brf Mårtensgården i Lund Lund

qb3 projekt nr: 2023114



Malmö 2023-07-13

Upprättad av:

Veton Shala

Granskat av:

Fredric Ståhl



Östra Kanalgatan 6
211 46 Malmö

www.raksystems.se

Brf Mårtensgården i Lund
qb3 projekt nr: 2023114
Underhållsplan

Allmänt

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv), i underhållsplanen ingår ej det löpande underhållet (t.ex. reparation lås, byte lampor etc). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Sekundära syften är:

- Minska andelen akut underhåll
- Redskap för att jämna ut kostnader
- Underlättar överföringen av förvaltningsansvaret.
- Faktaunderlag för årligt avsättningsbehov för underhåll
- Underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad
- Ger tidsintervall för underhåll och enkelt att följa upp och omprioritera åtgärder

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer. I underhållsplanen har hyreslokalers eller lägenheters inre underhållsbehov inte undersökts och fastställts, om inte speciellt avtalats om det.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 20 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdsdåpunkt angiven. Kostnadsbedömningarna är gjorda efter okulär besiktning och djupare undersökningar och analyser kan behövas för att fastställa åtgärdsförslag och kostnad. Kostnader understigande 5 000 kr är inte medräknade i underhållsplanen. Underhållsplanen är inte att betrakta som en skadabalksbesiktning.

Hur ska planen användas?

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder om vinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Gör inte för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall. När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en statusbesiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

Vad innehåller underhållsplanen?

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll).
- Sammanfattning av kostnader per huvudkomponent och 20 år (byggdelar och installationer) med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.
- Detaljerad sammanställning per byggnadsdel, med åtgärd, åtgärdsår, föregående åtgärdsår angivet med mängdberäkning och kostnad.
- Ekonomiska nyckeltal angivna för perioden 20 år.

Brf Mårtensgården i Lund
qb3 projekt nr: 2023114
Underhållsplan

- Noteringar och upplysningar om huvudkomponenter i fastigheten. Denna del kan ses som en ögonblicksbild av fastighetens tekniska status och innehåller även allmän information som kan vara nyttig att ta del av som läsare av underhållsplanen.

Kostnader är grovt bedömda, inklusive moms och i dagens prisläge. Vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar, t.ex. byte av huvudledningar utförs i samband med stambyte (vatten och avlopp). I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. Löpande underhåll
2. Kostnader för förbrukningsmedia, till exempel fjärrvärme, vatten, el
3. Kostnader för akuta åtgärder.
4. Investeringar som nybyggnation eller förbättringar

Information om underhållsplanen

Upprättad av: [Veton Shala](#)

Datum: [2023-07-13](#)

Besiktning: [2023-07-06](#)

Brf Mårtensgården i Lund
qb3 projekt nr: 2023114
Underhållsplan

1. Fastighetsfakta

1.1 Fastighetsuppgifter

Adress: Vintergatan 5, 224 57 Lund

Fastighetsbeteckning: Vattumannen 1

Byggår: 1952

Antal lgh: 19

1.2 Byggnadstekniska uppgifter

Antal trapphus: 3

Källare: Ja, med pannrum, el-centraler, pannrum och lgh-förråd.

Vind: Ja, delvis inredd med lägenheter, i övrigt inredd med förråd.

Fasader: Tegel och puts.

Balkonger: Ja, gjutna betongplattor med räcken av plåt.

Yttertak: Tegel, omlagd 1994.

Fönster: Aluminiumbeklädda träfönster (H-fönster) från 2002.

Hiss: Nej

Portar/Dörrar: Säkerhetsklassade lägenhetsdörrar från 2003. Övriga portar från byggår.

Soppantering: Sophus på gård från 2007.

Värmeförsörjning: Fjärrvärme med värmeväxlare från 2022.

Ventilation: Självdrag

Avloppsledningar: Utbytta 2002

Vattenledningar: Utbytta 2002

Värmeledningar/Radiatorer: Original

El: El-centraler i källare utbytta. El-stigar ej utbytta enligt tidigare rapporter.

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: Genomförd och godkänd 2014.

Energideklaration: Uppgift saknas.

SBA – Systematisk Brandskydds Arbete: Bedrivs via brandservice syd.

Brf Mårtensgården i Lund
qb3 projekt nr: 2023114
Underhållsplan

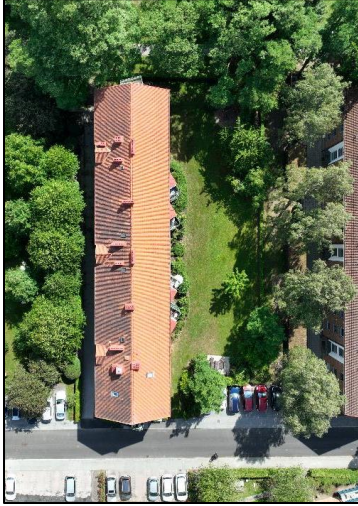
1.3 Tidigare underhåll

År	Åtgärd
2023	Målning källarväggar
2022	Målning källarfönster
2022	Ny värmeväxlare inkl. ny kringutrustning
2020	Vattenservisledning utbytt
2018	Del av samlingsledning i källargolv utbytt (bottenavloppet)
2007	Lagning av balkongplattor inkl. målning räcke
2003	Byte av lägenhetsdörrar
2002	Fönsterbyte
2002	El-centraler i källare utbytta
2002	Stambyte inkl. nya badrum
1994	Byte av tak

Brf Mårtensgården i Lund
qb3 projekt nr: 2023114
Underhållsplan

2. Besiktningens utlåtande

2.1 Tomt, utemiljö och gård



Vy över fastighet



Gångstråk av asfalt



Sprickor och betongsläpp i källartrappa samt rostskador på räcke

Noteringar vid besiktning

Utemiljö med gångstråk av asfalt i gott skick samt grönytor.

Sophus från 2007 i gott skick.

Brunnar på tomt. Saknas uppgifter om dagvattensystemet är spolad/filmad.

Källartrappa med kraftiga sprickor i betongen, se ovan bild. Betongsläpp i trappsteg förekommer.
Räcke med rostskador.

Eventuella åtgärder och skötsel

Källartrappan behöver ses över i sin helhet och renoveras med ny betong. Befintliga sprickor riskerar att orsaka betongsläpp i större omfattning till följd av frostsprängningar. Räckena behöver blästras och rostskyddsmålas för bibehållen livslängd.

Dagvattensystemet spolas med jämna intervaller för att förhindra stopp och översvämningar. I samband med detta utförs även filmning för bedömning av invändig status. Brunnar slamsugs. Allt detta utförs i samband med spolning av bottenavloppet för att uppnå kostnadseffektivitet.

Sophus ytbehandlas med jämna intervaller för att förhindra uttjänt virke som kan ge upphov till fuktskador/röta i träet.

Asfalt läggs om efter behov för fullgod avrinning.

Brf Mårtensgården i Lund
qb3 projekt nr: 2023114
Underhållsplan

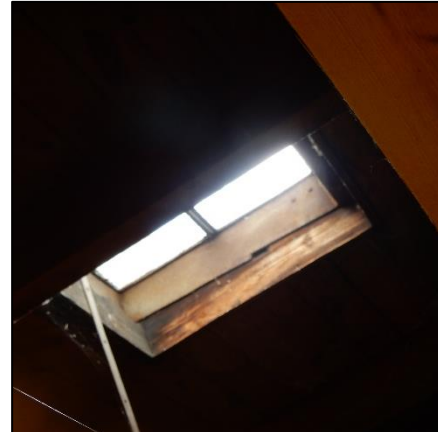
2.2 Fönster, dörrar och portar



Lägenhetsfönster



Trädörr till källare



Äldre takfönster

Noteringar vid besiktning

Aluminiumbeklädda träfönster (H-fönster) från 2002. Fönsterdörrar i liknande utförande som fönstren.

Källarfönster av trä, målade 2022.

Veluxfönster på tak samt 2st äldre takfönster.

Säkerhetsklassade lägenhetsdörrar från 2003. Trädörr till källare med mindre fuktskador i karm.

Trapphusportar av trä i gott skick.

Eventuella åtgärder och skötsel

Aluminiumbeklädda fönster har lång teknisk livslängd. Underhåll i form av smörjning och justering erfordras för bibehållen livslängd. Tätningslister byts ut vid behov.

Källarfönster målas med jämna intervaller.

Trapphusportar och trädörr till källare ytbehandlas med jämna intervaller för att förhindra fuktskador.

2st äldre takfönster byts ut för att förhindra framtida läckage.

Samtliga dörrar och portar smörjes och justeras med jämna intervaller för bibehållen livslängd.

2.3 Fasad och balkonger



Frostskador tegelfasad



Sprickor ovansida balkongplatta samt färgflagningar räcke

Noteringar vid besiktning

Fasad av tegel och puts. Tegelfasad med utspridda fuktskador i form av porösa fogar, fogsläpp, skadade tegelstenar och armering som ligger och spränger. Flertalet tegelbalkar utbytta under årens gång. Lokala lagningar/omfogningar utförda.

Fukt- och frostskador beror på fuktinträngningar i murverket, framför allt av slagregn. Frostskador inträffar när iskristaller bildas och tegel och fog inte klarar av expansionen av vattnet. Teglet "skivar av" och fogbruket "mjölar sig" och tappar sin sammanhållande funktion. Armering utvidgas till följd av korrosion och "trycker" ut fogen.

Burspråk och bröstningar av puts. Mindre sprickbildningar på burspråk förekommer.

Sockel med skador i form av sprickor och släpp. På ett ställe noterades hela sockelplattor vara släppta.

Balkonger med stålramar och gjutna betongplattor från byggår. År 2007 genomfördes lagningar av undersida balkongplattor. På ovansida balkongplattor förekommer pågjutningar av överbetong från okänt årtal. Vid besiktningen kunde flertalet sprickor noteras på överbetongen (ovansida balkongplatta). Räcken med rostskador och färgflagningar.

Eventuella åtgärder och skötsel

Tegelfasad omfogas i sin helhet. Framsida fasad bedöms vara i bättre skick än övrig fasad och kan omfogas längre fram i underhållsplanen om så önskas. I ekonomiska planen har vi dock räknat med ett helhetsgrepp där samtliga fasader omfogas samtidigt.

Putsfasader ommålas. Sprickor knackas ned och omputsas. Balkongräcken rostskyddsmålas.

Sprickbildningar på ovansida balkongplattor ses över och lagas.

Stålramar är från byggår och kan komma att erfordra behandling i form av blästring och rostskyddsmålning inom ramen för denna underhållsplan. En helhetsrenovering av samtliga balkonger tas med i ekonomiska planen där stålramar behandlas och nya plattor gjuts.

En balkongbesiktning där samtliga balkonger ses över är att rekommendera för att säkerställa rätt åtgärder.

Brf Mårtensgården i Lund
qb3 projekt nr: 2023114
Underhållsplan

2.4 Tak, vind och trapphus



Panna pånock saknas samt vy över skorstenar



Råspont tak

Noteringar vid besiktning

Tak av tegel, omlagd 1994. Skorstenar i bra skick. Plåtdetaljer i bra skick.
Taket bedöms vara i behov av rengöring. Tegelpanna saknas på taknock, se ovan bild.

Vind inredd med lägenheter och lägenhetsförråd. Råspont i bra skick. Vid besiktningen kunde inga tecken på läckage noteras.

Trapphus med målade putsväggar. Putsskador på enstaka ställen förekommer.

Eventuella åtgärder och skötsel

Taket rengörs (högtrycktvättas) i samband med omfogning fasad. Skadade och spruckna tegelpannor byts ut. Ny panna läggs pånock.

Skorstenar har ett tätare underhållsbehov än övriga fasaden pga. högre exponering mot väder och vind. I ekonomiska planen har vi räknat med omfogning av samtliga skorstenar inom ramen för denna underhållsplan. I samband med detta ses plåtdetaljer över och kompletteringsmålas, om behov föreligger.

Skador på trapphusväggar lagas. En renovering av trapphusens ytskikt bedöms ej föreligga inom ramen för denna underhållsplan.

Brf Mårtensgården i Lund
qb3 projekt nr: 2023114
Underhållsplan

2.5 Källare och tvättstuga



Källare / torkrum



Sopnedkast källare

Noteringar vid besiktning

Källare med pannrum, el-centraler, skyddsrum, tvättstuga och förråd.

Källarväggar målade 2023. Tidigare fuktproblematik i trapphusvägg som åtgärdats genom att placera en radiator i sopnedkastrum.

Tvättstuga med maskiner av äldre modell.

Eventuella åtgärder och skötsel

Generellt bedöms källaren vara i bra skick och inga underhållsåtgärder bedöms föreligga inom ramen för denna underhållsplan.

Tidigare fuktproblematik i trapphusvägg bör hållas under uppsikt. Skulle fuktproblematiken förvärras kan en fuktutredning med åtgärdsförslag utföras.

Tvättutrustning byts ut efter behov.

Brf Mårtensgården i Lund
qb3 projekt nr: 2023114
Underhållsplan

2.6 Värme, El och ventilation



Fjärrvärmeväxlare



El-central

Noteringar vid besiktning

Värme i form av fjärrvärme med värmeväxlare och kringutrustning från 2022.

Stamventiler utbytta. Radiatorer av äldre modell, termostater delvis utbytta.

El-centraler i källare utbytta. Okänt ifall el-stigar är utbytta.

Ventilation genom självdrag. OVK-Obligatorisk Ventilationskontroll genomförd 2014. Badrum försedda med pax-fläktar.

Eventuella åtgärder och skötsel

Regelbunden översyn av värmesystemet är att rekommendera. Översyn av pumpar, ventiler och temperatur. Ventiler bör motioneras årligen för att förhindra att de ärgar fast.

Om det i framtiden upplevs ojämn värmetemperatur så kan värmeinjustering genomföras där respektive radiator ses över och termostater byts ut. Detta för att säkerställa rätt värmefördelning i byggnaden.

Besiktning av el-systemet bör genomföras ca vart 10:e år för att hitta ev. felinstallationer och brandrisker.

OVK-Obligatorisk Ventilationskontroll ska genomföras vart 6:e år för ventilation självdrag. Om ventilationskanaler är i behov av tätning så framgår den informationen i OVK-protokollet.

Brf Mårtensgården i Lund
qb3 projekt nr: 2023114
Underhållsplan

2.7 Spill- och tappvattenstammar



Utbytt spillvattenledning



Spillvattenledning och vattenstråk

Noteringar vid besiktning

Spill- och tappvattenstammar från 2002.

Spolning av spillvattenledningar (lägenheter och bottenavloppet) utförd 2017.

Del av spillvattenledning (samlingsledning) i källargolv (bottenavloppet) utbytt pga. läckage.

Vattenservisledning mot gata utbytt 2020.

Eventuella åtgärder och skötsel

Resterande spillvattenledningar i källargolvet s.k. bottenavloppet bör åtgärdas för att förhindra läckage. Ledningarna är från byggår och har passerat sin tekniska livslängd. I ekonomiska planen har vi räknat med relining som åtgärd. Relining innebär att flexibelt foder appliceras i befintliga ledningar med bl.a. hjälp av tryckluft och skapar nya rör.

Spillvattensystemet bör spolas med jämna intervaller för att förhindra stopp och översvämningar. Bottenavloppet, spillvattenstammar till lägenheter och dagvattenledningar spolas och filmas under en och samma upphandling/entreprenad för att uppnå kostnadseffektivitet.

Brf Mårtensgården i Lund
qb3 projekt nr: 2023114
Underhållsplan

2.8 Övrigt



Illustrationsbild - Brandsläckare



Instruktionsbild - Energideklaration

Noteringar vid besiktning

SBA - Systematiskt Brandskyddsarbete - där brandrondler gås och dokumenteras bedrivs av brandservice syd.

Uppgift saknas gällande energideklaration.

Eventuella åtgärder och skötsel

Energideklaration måste förnyas vart 10:e år och skall anslås i informationstavlor.

Balkonger	Renovering	70	2040	18	st	130 000	2 340 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 340 000	
Tak, vind och trapphus	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 år
Tak	Rengöring (högtryckstvätt)	25	2025	750	m2	100	75 000	-	-	75 000	-	-	-	-	-	-	-	-	
Skorstenar	Omfogning	20	2035	12	st	20 000	240 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240 000	
Trapphusväggar	Putslagning skador	25	2031	1	omg	30 000	30 000	-	-	-	-	-	-	-	-	30 000	-	-	
Källare och tvättstuga	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 år
Tvättutrustning	Byte	20	2030	1	omg	70 000	70 000	-	-	-	-	-	-	-	70 000	-	-	-	
El, värme och ventilation	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 år
Pumpar, ventiler samt övrigt	Byte och underhåll	15	2036	1	omg	80 000	80 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80 000	
OVK	Besiktning och åtgärder	6	2023	1	omg	15 000	15 000	15 000	-	-	15 000	-	-	-	-	-	15 000	-	-
El	Funktionsbesiktning	10	2032	1	omg	12 000	12 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 000	-	12 000
Tapp- och spillvatten	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 år
Spillvattenledningar lgh, bottenavloppet och dagvattensystemet	Spolning och filmning	10	2026	1	omg	40 000	40 000	-	-	-	40 000	-	-	-	-	-	-	-	40 000
Spillvattenledningar (bottenavloppet)	Relining med infodring	50	2027	1	omg	1 500 000	1 500 000	-	-	-	-	1 500 000	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 år
Energideklaration	Besiktning	10	2023	1	st	12 000	12 000	12 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

--



Ekonomisk sammanställning per år samt 11 och 20 år

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 - årsplan
147 000	25 000	2 281 000	75 000	1 570 400	15 000	0	70 000	30 000	67 500	0	2 966 900
Totalsumma 11 - årsplan					4 280 900 kr						
Totalsumma 20 - årsplan					7 247 800 kr						

Brf Mårtensgården i Lund

Underhållsplan år 2023 - 2043