

UNDERHÅLLSPLAN

Brf Söderhus Malmö

qb3 projekt nr: 2022105

Malmö 2022-06-17



Upprättad av:

Veton Shala

Granskat av:

Fredric Ståhl



Östra Kanalgatan 6
211 46 Malmö

www.qb3.se

Allmänt

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takreovering, 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 11 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidpunkt 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 s k jordabalksbesiktning.

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 11 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 11 år.

Brf Söderhus, Malmö
qb3 projekt nr: 2022105
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: [2022-06-17](#)

Besiktning: [2022-05-19](#)

1. Fastighetsfakta

1.1 Fastighetsuppgifter

Adress: [Södra Förstadsgatan 121 D, 214 28 Malmö](#)

Fastighetsbeteckning: [Advokaten 6](#)

Byggår: 1939

Antal lgh: 98

Antal lokaler:

Yta (BOA+LOA): 4985 kvm

1.2 Byggnadstekniska uppgifter

Antal trapphus: 10

Källare: Ja, med fjärrvärmeväxlare och el central

Vind: Inredd med förråd av trä

Brf Söderhus, Malmö
qb3 projekt nr: 2022105
Underhållsplan

Fasader: Tegel.

Balkonger: Ja, från 1991 med räcken av aluminium. 2st takterrasser renoverade 2012.

Yttertak: Plåt från 2002.

Fönster: Aluminiumfönster. Fönster av trä till trapphus.

Hiss: Nej

Portar/Dörrar: Entréporter av trä.

Sophantering: Miljöhus på gård.

Värmeförsörjning: Fjärrvärme med värmeväxlare från 2019.

Ventilation: Självdrag

Avloppsledningar: Relining av avloppsstammar 2012, stick till kök relinades 2004.

Vattenledningar: Utbyta 1995 och 2003.

Värmeledningar/Radiatorer: Värmeledningar troligtvis från byggår. Radiatorer utbyta.

EI: El-system från 1997.

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: Genomförd och godkänd 2020.

Energideklaration: Upprättad 2019.

SBA – Systematisk Brandskydds Arbete: Genomförs av SBC förvaltning.

1.3 Sammanfattning

Huvuddelarna som är upptagna i denna underhållsplan är omfogning fasad, dränering källarväggar mot gata samt relining bottenavloppet.

2. Besiktning utlåtande

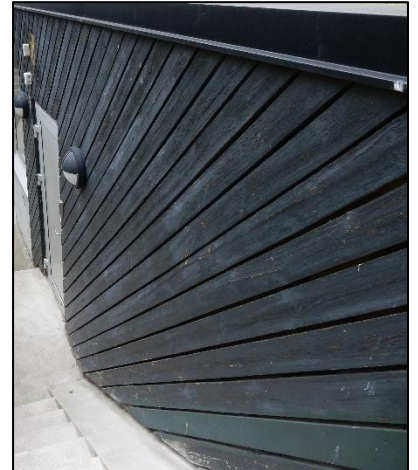
2.1 Tomt, utemiljö och gård



Vy över gård



Skador på räcke och källartrappa



Uttjänt virke tillbyggnad tvättstuga

Noteringar vid besiktning

Grönytor med gångstråk av asfalt och stenplattor i ok skick.

Tillbyggnad med tvättstuga och källarförråd med fasad av träpanel och puts. Förekommer uttjänt virke och mindre puts-skador på fasad.

Källartrappor med betongskador i form av avskalningar samt rostskadade räcken, se ovan bild.

Dagvattenbrunnar på gård. Saknas uppgifter om dagvattensystemet är spolad/filmad.

Miljöhus på gård från år 2006.

Eventuella åtgärder och skötsel

Dagvattensystemet spolas med jämna intervaller för att förhindra stopp och översvämningar. I samband med detta filmas ledningarna för att säkerställa invändig status. Dagvattenbrunnar slamsugs.

Källartrappor lagas med ny betong för att förhindra frostsprängningar. Lagning kan utföras med lagningsmetod Sto eller likvärdigt. Räcken skrapas och rostskyddsmålas för bibehållen livslängd. Vägg/sockel till källartrappor åtgärdas genom puts-lagning och målning.

Träpanel till tvättstuga/källarförråd ytbehandlas med jämna intervaller för att förhindra uttjänt virke som kan ge upphov till fukt-skador och röta i träet. Skadad träpanel byts ut. Putsfasad lagas med ny puts.

2.2 Fönster, dörrar och portar



Början till fuktskador samt rostskador fönsterpartier med fransk balkong

Fönsterdörr trapphus

Träkarm med torrspäckor

Noteringar vid besiktning

Aluminiumbeklädda fönster och fönsterdörrar till lägenheter.

Till trapphusen finns fönsterpartier och fönsterdörrar av trä med skador i form av färgflagningar och torrspäckor. Till fönsterpartier med franska balkonger noterades början till fuktskador samt rostskador på plåtdetaljer och räcken, se ovan bild.

Entréportar av trä i ok skick. Dörrar av trä till miljöhus i behov av ytbehandling. Dörrar till takterrasser med rostskadade gångjärn.

Utbyta ståldörrar till källartrappor. Stål- och trädörrar till övriga gemensamma utrymmen.

Glaspartier tillhörande lokaler på bottenvåning noterades ha torrspäckor på karmar, se ovan bild.

Eventuella åtgärder och skötsel

Aluminiumbeklädda fönster och fönsterdörrar underhålls genom justering och smörjning. Tätlistor byts ut vid behov.

Fönsterpartier och fönsterdörrar till trapphusen ses över och målas med jämna intervaller. Fönsterpartier med franska balkonger åtgärdas genom skrapning och målning för att förhindra fuktskador. Plåtdetaljer och räcken skrapas och rostskyddsmålas för bibehållen livslängd.

Entréportar ytbehandlas med jämna intervaller samt justeras och smörjes för bibehållen livslängd. Dörrar till miljöhus ytbehandlas (utförs i samband med ytbehandling träpanel tillhörande tilläggsbyggnad)

Dörrar till takterrasser byts ut.

Träkarmar till glaspartier tillhörande lokaler ytbehandlas för att förhindra fuktskador.

2.3 Fasad och balkonger



Fasad med fukt- och frostsador



Balkonger

Noteringar vid besiktning

Tegelfasad med fukt- och frostsador.

Fukt- och frostsador beror på fuktinträngningar i murverket, framför allt av slagregn. Frostsador inträffar när iskristaller bildas och tegel och fog inte klarar av expansionen av vattnet. Teglet "skivlar av" och fogbruket "mjölar sig" och tappar sin sammanhållande funktion.

Gavelfasad närmast S. Förstadsgatan noterades vara omfogad.

Balkonger från år 1991 med aluminiumräcken. Vid besiktningen kunde inga rostskador vid undersida/infästningar noteras.

Sockel med mindre puts- och färgskador.

Eventuella åtgärder och skötsel

Fasaden bör omfogas i sin helhet. Att endast omfoga delar av fasaden bedöms ej vara ekonomiskt försvarbart då skador förekommer utspjutt över hela fasaden.

I ekonomiska planen har vi medräknat omfogning av hela fasaden exkl. gavelfasad mot S. Förstadsgatan.

Sockel ses över och putsas och målas.

2.4 Tak, vind och trapphus



Tak med algpåväxt



Råspont vind

Noteringar vid besiktning

Tak belagd med plåt från 2002. Algpåväxt på tak förekommer.

1/3 av skorstenarna är ommurade 2012. Övriga skorstenar är i behov av omfogning.

Vind inredd med lägenhetsförråd. Förekommer missfärgningar på råspont till följd av tidigare läckage.

Trapphus med målade ytskikt samt terrazzo trappor/golv.

Eventuella åtgärder och skötsel

Taket bör i samband med omfogning fasad rengöras från alger. 2/3 av skorstenarna ses över och omfogas.

Vinden bedöms vara i bra skick då inga fuktskador och pågående läckage kunde noteras.

Missfärgningar på råspont bedöms ej utgöra någon risk för själva konstruktionen.

Trapphusens ytskikt bedöms vara mer av estetisk karaktär och tas ej med i denna underhållsplan.

Ett sätt att finansiera framtida underhåll kan vara att bygga om vinden till lägenheter, något som kräver detaljprojektering.

2.5 Källare och tvättstuga



Källaryttvägg mot gata med putssläpp



Balk med ytrost samt bild på källargång

Noteringar vid besiktning

Källare med pannrum, el-centraler och lägenhetsförråd.

Förekommer kraftigt putssläpp på källaryttväggar, mestadels mot gata. Detta indikerar på att fuktproblematik i källaren föreligger.

Balkar med ytrost kunde noteras.

2st tvättstugor från 2016 placerade i tillbyggnad på gård. Förekommer putssläpp på yttväggar till tillbyggnad.

Eventuella åtgärder och skötsel

Källaryttväggar mot gata dräneras med isodrän för att komma åt den fuktproblematik som föreligger. Ca 2 år efter att dränering utförts omputsas källaryttväggar invändigt.

Balkar slipas och rostskyddsmålas.

Tvättutrustning byts ut vid behov. I ekonomiska planen har vid medtagit en kostnad om 50.000kr som avser byte av tvättutrustning vid behov.

2.6 Värme, El och ventilation



Värmeväxlare



El-central

Noteringar vid besiktning

Värme i form av fjärrvärme med värmeväxlare från 2019. Värmeledningar från byggår.

El-system från 1997, enligt lämnad information. Okänt om el-stigare är utbytta.

Ventilation genom självdrag. OVK-Obligatorisk ventilationskontroll genomförd 2020.

Eventuella åtgärder och skötsel

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

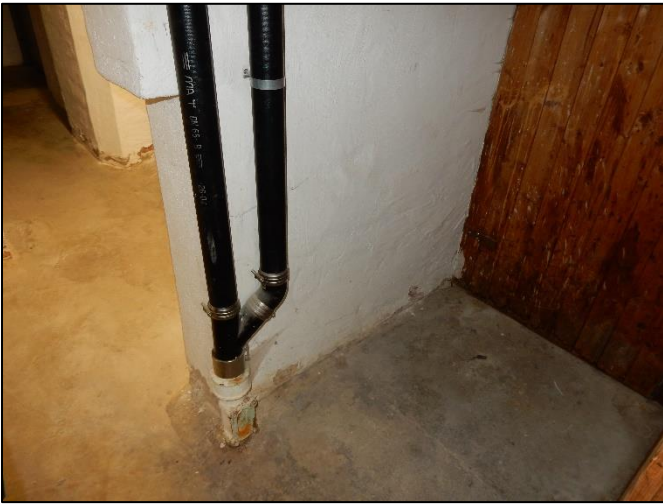
Värmeledningar bör inom en 20-års period bytas ut för att förhindra läckage då den tekniska livslängden kommer att löpa ut.

El-systemet bör besiktigas för att kartlägga vad som är utbytt samt för att upptäcka ev. felinstallationer och brandrisker.

OVK genomförs vart 6:e år för ventilation självdrag. Om frånluftskanaler är i behov av tätning så framgår den informationen i OVK-protokollet.

En översyn av ventilationen i källaren bör genomföras för att säkerställa rätt luftflöden. Källarfönster är utbytta och försedda med glasblock. Tilluft sker via ventiler.

2.7 Spill- och tappvattenstammar



Spillvattenstammar



Vattenmätarkonsol

Noteringar vid besiktning

Spillvattenstammar inkl. stick till badrum relinade 2012. Stick till kök relinade 2004.

Tappvattenstammar inkl. stick till badrum/kök utbyta etappvis mellan 1995 - 2003.

Tappvattenstammar är utbytta fram till vattenmätarkonsol i källare, se ovan bild. Tappvattenstam från vattenmätarkonsol och ut till kommunens ledning bedöms vara från byggår.

Spillvattenstammar i källargolv s.k. bottenavloppet från byggår.

Eventuella åtgärder och skötsel

Bottenavloppet bör relinans för att förhindra framtida skador/läckage. I ekonomiska planen har vi medräknat relining med infodring inkl. provisoriska pumpar.

Tappvattenstam från vattenmätarkonsol och vidare ut till kommunens ledning byts ut i samband med dräneringsprojektet.

2.8 Övrigt



Illustrationsbild - Brandsläckare



Instruktionsbild - Energideklaration

Noteringar vid besiktning

SBA - Systematiskt Brandskyddsarbete - där brandrondler går och dokumenteras bedrivs av SBC förvaltning.

Energideklaration upprättad 2019.

Eventuella åtgärder och skötsel

SBA är ett lagkrav (Lagen om skydd mot olyckor) för alla fastighetsägare i Sverige.

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

Brf Söderhus, Malmö
Underhållsplan år 2022 - 2032



Utemiljö	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Brunnar	Spolning/filmning	0	8	2022	1	omg	15 000	15 000	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tillbyggnad tvättstuga/källarförråd	Ytbehandling träpanel + putslagningar		10	2024	1	omg	40 000	40 000	-	-	40 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Källartrappor	Betonglagning + rostskyddsmålning räcke	0	15	2025	4	st	30 000	120 000	-	-	-	120 000	-	-	-	-	-	-	-
Fönster, dörrar och portar	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Aluminiumbeklädda fönster och fönsterdörrar	Justering/smörjning inkl. utbyte tätlistor	0	10	2026	380	st	300	114 000	-	-	-	-	114 000	-	-	-	-	-	-
Fönsterpartier och fönsterdörrar till trapphusbalkonger	Ytbehandling		10	2026	28	st	6 000	168 000	-	-	-	-	168 000	-	-	-	-	-	-
Fönsterpartier och fönsterdörrar till trapphus (franska balkonger)	Skrapning och målning exkl. trälagningar + rostskyddsmålning plåtdetaljer och räcke		10	2023	8	st	60 000	480 000	-	480 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Entréportar	Ytbehandling (2 x strykning)		10	2025	10	st	12 000	120 000	-	-	-	120 000	-	-	-	-	-	-	-
Dörrar till miljöhus	Ytbehandling		10	2023	2	st	10 000	20 000	-	20 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dörrar till takterrasser	Byte		40	2024	2	st	20 000	40 000	-	-	40 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Fasad och balkonger	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fasad exkl. gavelfasad S. Förstadsg	Omfogning inkl. ställning		50	2023	2 900	m2	1 500	4 350 000	-	4 350 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sockel	Putslagning och målning		20	2023	1	omg	90 000	90 000	-	90 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tak, vind och trapphus	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Tak	Rengöring		10	2023	2 000	m2	50	100 000	-	100 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Skorstenar	Omfogning 2/3		50	2023	1	omg	200 000	200 000	-	200 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Källare och grund	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Källarytterväggar/grund	Dränering med isodrän		70	2025	170	m1	12 000	2 040 000	-	-	-	2 040 000	-	-	-	-	-	-	-

Källarytterväggar + balkar med ytrost	Omputsning invändigt + slipning/rostskyddsmål balkar		30	2027	1	omg	250 000	250 000	-	-	-	-	-	250 000	-	-	-	-	-
Tvättstuga	Byte tvättutrustning vid behov		16	2028	1	omg	50 000	50 000	-	-	-	-	-	-	50 000	-	-	-	-
EI, värme och ventilation	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Pumpar, expansionskärl samt övrigt	Byte och underhåll		25	2028	1	omg	60 000	60 000	-	-	-	-	-	-	60 000	-	-	-	-
OVK	Besiktning och åtgärder	2020	6	2026	1	omg	25 000	25 000	-	-	-	-	25 000	-	-	-	-	-	25 000
EI	Funktionsbesiktning		10	2024	1	omg	15 000	15 000	-	-	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Tapp- och spillvattenledningar	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Spillvattenledningar inkl. lgh	Spolning och filmning		6	2025	98	st	1 200	117 600	-	-	-	117 600	-	-	-	-	-	117 600	-
Spillvattenledningar bottenavloppet	Relining med infodring		70	2027	1	omg	4 000 000	4 000 000	-	-	-	-	-	4 000 000	-	-	-	-	-
Övrigt	Åtgärd	Senast	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Energideklaration	Besiktning	2019	10	2029	1	omg	10 000	10 000	-	-	-	-	-	-	-	10 000	-	-	-



Ekonomisk sammanställning per år samt 11 år

2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
15 000	5 240 000	95 000	2 397 600	307 000	4 250 000	110 000	10 000	0	117 600	25 000
Totalsumma 11 - årsplan						12 567 200 kr				

Brf Söderhus, Malmö

Underhållsplan år 2022 - 2032