

Brf. Handskmakaren, Kvarteret Paradis 37, Bredgatan 6-8, 222 21 Lund

Översiktlig inventering av underhållsbehov

Ursprunglig plan: 2015-09-21

Grundlig uppdatering och inspektion av fastigheten: 2015-09-21

Uppdatering: 2022-04-07

Uppdatering: 2024-09-08

Inledning

Brf. Handskmakaren består av sex bostadsrättslägenheter, en bostadsrättslokal, två butikslokaler, källare, samt två uthus.

Förutsättningar

Denna sammanfattning grundar sig på tidigare underhållsplan, fastställd 2015-09-21, och genomgång på plats med Håkan Hallberg, Sigma Civil AB 2021-09-05.

Sammanfattande bedömning

Tak, fasader, och snickerier som inte renoverats sedan förra underhållsplanen upprättades är i behov av renovering/underhåll. Gårdsplanen mot norr har dålig avrinning och vatten samlas i närheten av 8:ans norra vägg.

Gatuhuset (8:an)

Plåttaket mot gården har bytts ut och huvuddelen av fönstren har bytts ut eller renoverats. Fasaden mot söder har fogats om skadade partier på resterande fasad mot gården har fogats om. Fasaden mot gatan och fönsterkarmar är i behov av renovering. Fasaden mot norr (mot Bredgatan 10) bör fogas om och "konstverket" som sitter på väggen bör plockas ned för att undvika fuktinträning (träreglar och plywood monterat direkt mot vägg). Avrinning från den stenlagda gården, stubbar, och tidigare planteringshål bör åtgärdas snarast för att undvika fuktinträning i källare.

Gårdshuset (6:an)

Tegeltaket är ursprungligt och bör gås igenom på något längre sikt. Plåtarbeten på taket bör renoveras eller bytas.

Tegelfasaderna har behov av omfogning på sikt.

Större delen av fönstren är utbytta eller renoverade och de som inte är åtgärdade bör underhållas.

Utedass/gamla tvättstugan
Riven och under återuppbyggnad.

Garage

Taket är blåstrat och ommålat men har skador som orsakar vattenläckage på östra sidan. Fönstren mot öster bör renoveras.

Innergården

Gamla avloppsledningar har renoverats, dräneringen har bytts ut och delarna mot affärslokalen i källaren har isolerats.

	Byggnad	Beskrivning	Åtgärd	Status
1	6:an och 8:an, källare	Viss fukt i samtliga källare	På sikt bör dränering och tätning på utsidan ses över där det inte är gjort. Vid renovering av väggar bör sk. Offerputs utan ytmålning användas där så är möjligt. Viss uppvärmning av källare kan också vara lämpligt.	Längre sikt
2	6:an	Plåtdetaljer på tak behöver underhållas/bytas på grund av rostskador. Hängrännorna behöver underhållas, framför allt på östra sidan.	Laga eller byta ut anfrätta detaljer.	Akut/medel
3	6:an	Tegeltaket är inte underhållet på länge.	Lägga om taket.	Längre sikt
4	6:an	Fasaden behöver på sikt fogas om	Foga om tegelfasad	Längre sikt

4	8:an	Norra väggen på 8:an (mot tomten Bredgatan 10) är utsatt för mycket fukt på grund av mindre planteringshål med jord längs fasaden. Fasaden har en hel del sprickor och lossnad puts. Ett större "konstverk" på plywood är monterat med trälistor mot fasaden vilket ger extra fuktinträngning i väggen. Status på dränering är oklar och vattenavrinningen är inte optimal eftersom gårdsplanen lutar mot 8:ans fasad utan dagvattenbrunnar i närheten.	Gamla planteringar bör tas bort snarast och avrinningen åtgärdas. "konstverket" bör monteras ned. Fasaden bör putsas om på sikt. Diskussion med ägarna av Bredgatan 10 angående avvattning bör fortsättas.	Akut/medel
5	8:an	Tegeltaken har inte åtgärdats och fasaden mot Bredgatan har en del sprickor. Delar av tegelfasaden mot gården är inte omfogad.	Omläggning av tegeltak och omputsning av fasad mot gatan. Omfogning av gårdsfasaden bör göras på lite längre sikt.	Längre sikt
6	Samtliga	Resterande fönsterunderhåll	Renovering/byte av återstående fönster i trapphus, källare, hyreslokaler, och uthus	Medel
7	Samtliga	Gamla onödiga beslag och spikar av metall kan orsaka sprickor i murverk/puts.	Plocka bort de metallobjekt som inte behövs eller har ett historiskt intresse.	Medel