

UNDERHÅLLSPLAN

Brf Knuts Park Malmö

qb3 projekt nr: 2023015



Malmö 2023-02-24

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, 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 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 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 (byggnadsdelar 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 Knuts Park, Malmö
qb3 projekt nr: 2023015
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: 2023-02-24

Besiktning: 2023-02-03

1. Fastighetsfakta

1.1 Fastighetsuppgifter

Adress: Knuts väg 8-10 samt Disponentgatan 16

Fastighetsbeteckning: Malmö Alen 2 och Alen 5

Byggår: 1936

Antal lgh: 44

Antal lokaler: 1

1.2 Byggnadstekniska uppgifter

Antal trapphus: 5st

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

Vind: Ja, kallvind inredd med lgh-förråd.

Fasader: Tegelfasad, renoverad år 2013.

Balkonger: Nej.

Yttertak: Tegelpannor från år 2013.

Fönster: Träfönster med kopplade bågar, 2-glas.

Hiss: Nej.

Portar/Dörrar: Trapphusportar av trä, lgh-dörrar delvis utbytta.

Sophantering: På gård.

Värmeförsörjning: Fjärrvärme med växlare från 2018.

Ventilation: Självdrag. Större renovering genomförd år 2020.

Avloppsledningar: Relinade år 2009. Okänt om bottenavloppet är åtgärdat.

Vattenledningar: Nya tappvattenledningar från år 2009.

Värmeledningar/Radiatorer: Värmeledningar troligtvis från byggår. Radiatorer delvis utbytta. Termostater utbytta.

El: Fastighets-el inkl. stigar och lgh-centraler från år 2009.

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll: Genomförd och godkänd år 2021.

Energideklaration: Upprättad år 2020.

SBA – Systematisk Brandskydds Arbete: Uppgift saknas.

1.3 Tidigare underhåll

År	Åtgärd
2018	Ny värmeväxlare
2016	Dränering med isodrän
2020	Renovering inkl. omdragning ventilation
2013	Tak och fasad
2009	Relining spillvattenstammar
2009	Nya tappvattenstammar

1.4 Sammanfattning

Huvuddelarna som är upptagna i denna underhållsplanplan är relining av bottenavloppet och renovering fönster.

2. Besiktning utlåtande

2.1 Tomt, utemiljö och gård



Källartrappa med skador



Asfalt med skador



Cykelhus

Noteringar vid besiktning

Innergård med stenbelagda gångar, grönytor och cykelställ. Smidesgrind mot gata.

Bilparkering med mindre skador i form av sprickor och sättningar. Källartrappor med mindre betongskador.

Dagvattenbrunnar på gård. Enligt lämnad information skall dagvattenssystemet vara spolad för några år sedan.

Eventuella åtgärder och skötsel

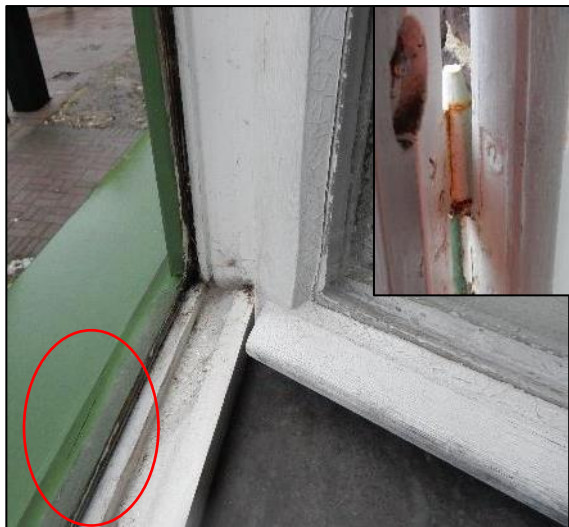
Cykelställ av trä ytbehandlas ca vart 7-10:e år beroende på hur utsatt virket är. Ytbehandling utförs för att förhindra uttjänt virke som kan ge upphov till fuktskador. Taket ses över och rengörs från alger.

Källartrappor lagas med ny betong för att förhindra frostsprängningar samt skador i större omfattning. Källartrapppräcken och grind mot gata rostskyddsmålas för att förhindra rostangrepp.

Bilparkeringen läggs om med ny asfalt vid behov. I ekonomiska planen ingår omläggning av ca 80m².

Dagvattenssystemet spolas återkommande för att säkerställa funktion samt för att förhindra stopp och översvämningar. Denna åtgärd utförs tillsammans med spolning av avloppsledningar i källargolv s.k. bottenavloppet, se vidare i underhållsplanen.

2.2 Fönster, dörrar och entréportar



Fönster med skador



Trapphusentré med uttjänt virke

Noteringar vid besiktning

2-glas fönster med kopplade bågar. Vid besiktningen noterades skador i form av sprickor, kittsläpp, uttjänt virke och rostangrepp på gångjärn, se ovan bilder.

Fönsterpartier tillhörande lokaler med färgsläpp och torrsprickor. Entrépartier med uttjänt virke.

Lägenhetsdörrar delvis utbytta till säkerhetsklassade dörrar.

Eventuella åtgärder och skötsel

Fönster kan antingen renoveras eller bytas ut beroende på vad föreningen önskar. Renovering i stället för utbyte bedöms vara genomförbart. I samband med renovering får rostskadade fönsterbeslag och skadade karm- och bågdelar bytas ut. Notera att, väljs renovering i stället för utbyte så kommer täthet- och ljudklass och energiklass likt ett nytt fönster ej att uppnås. I ekonomiska planen har vi räknat med renovering i stället för utbyte.

Fönsterpartier tillhörande lokaler skrapas och målas.

Entrépartier slipas och ytbehandlas. I samband med detta utförs även justering och smörjning.

Lägenhetsdörrar justeras och smörjes med jämna intervaller för bibehållen livslängd.

2.3 Tak, vind och fasad



Skorsten med början till fogsläpp



Vind

Noteringar vid besiktning

Tak omlagd år 2013. Skorstenar på tak, förekommer början till fogsläpp på en skorsten, se ovan bild.

Stor vind inredd med lgh-förråd. Förekommer missfärgningar i råspont från tidigare läckage (innan taket lades om).

Fasad omfogad år 2013.

Eventuella åtgärder och skötsel

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.

Hängrännor ses över med jämna intervaller och rensas. I övrigt bedöms inga underhållsåtgärder föreligga avseende tak och fasad. Dock bör en ny besiktning av tak och fasad utföras inom en 5-10 års period för att upptäcka ev. skador.

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

2.5 Trapphus och källare



Skador i trapphusväggar/tak (översta våningen) Disponentgatan Rostangrepp balk och läckage i källare

Noteringar vid besiktning

Trapphus med målade putsväggar och terrazzo golv/trappor.

I trapphus mot Disponentgatan noterades putssläpp på väggar och tak i översta våningen, se ovan bild. Denna skada är med i föreningens föregående underhållsplan och är troligtvis orsakad av tidigare läckage via tak (innan taket lades om). I övrigt förekommer färg- och putssläpp i minder omfattning på vissa ställen i trapphusen.

Källare dränerad med isodrän år 2015-2016. Vid besiktningen kunde pågående läckage via källaryttervägg mot gård noteras, se ovan bild. Utanför källarytterväggen finns en vattenutkastare med tillhörande brunn.

I övrigt förekommer mindre rostangrepp (ytrost) på balkar i källare samt putssläpp på källarväggar.

Tvättstuga med nyare tvättmaskiner.

Eventuella åtgärder och skötsel

Läckage via källaryttervägg behöver utredas vidare. Brunn utanför källaryttervägg spolas och filmas inkl. dräneringsrör. Detta utförs i samband med spolning av dagvattensystemet och bottenavloppet. Ytrost på balkar slipas och rostskyddsmålas. Putssläpp på väggar lagas.

Putssläpp i översta våningen åtgärdas genom omputsning och målning. Allt löst puts behöver knackas ned. Mindre skador på väggar lagas och målas.

Tvättmaskiner byts ut efter behov.

2.6 Värme, El och ventilation



Värmeväxlare



Värmeledningar



El-central

Noteringar vid besiktning

Värme i form av fjärrvärme med värmeväxlare från år 2018. Radiatorer delvis utbytta. Termostater till radiatorer utbytta. Värmeledningar från byggår.

Fastighets-el inkl. stigar och lgh-centraler från år 2009.

Ventilation genom självdrag. Ventilationsrenovering med omdragning av kanaler utförd år 2020, enligt lämnad information från styrelsen.

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.

El-systemet bör besiktigas ca vart 10:e år för att upptäcka ev. felinstallationer och brandrisker.

OVK- Obligatorisk ventilationskontroll genomförd och godkänd år 2021. OVK ska utföras var 6:e år för ventilation självdrag. Om ventilationskanaler i framtiden behöver tätas så framgår den informationen i OVK-protokollet.

2.7 Spill- och tappvattenstammar



Spillvattenledning



Tappvattenledningar

Noteringar vid besiktning

Spillvattenstammar relinade år 2009. Okänt om spillvattenledningar i källargolv s.k. bottenavloppet är relinat.

Tappvattenstammar utbytta år 2009.

Eventuella åtgärder och skötsel

Spillvattenstammar spolas och filmas med jämna intervaller för att förhindra stopp och översvämningar.

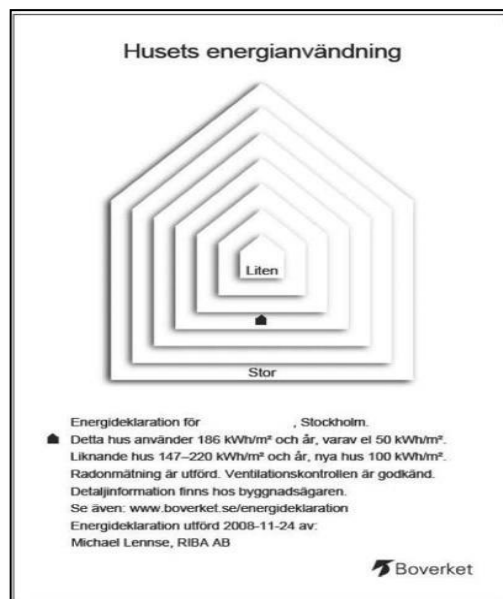
Bottenavloppet spolas och filmas för invändig status. I ekonomiska planen har vi medtagit en kostnad avseende relining av bottenavloppet.

Bottenavloppet, spillvattenstammar till lägenheter och dagvattenledningar spolas och filmas under en och samma upphandling/entreprenad för att uppnå kostnadseffektivitet.

2.8 Övrigt



Brandsläckare



Instruktionsbild - Energideklaration

Noteringar vid besiktning

Saknas uppgifter om SBA - Systematiskt Brandskyddsarbete - där brandronder går och dokumenteras. Vid besiktningen kunde dock brandsläckare och brandvarnare noteras.

Energideklaration upprättad år 2020.

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 Knuts Park, Malmö
Underhållsplan år 2023 - 2043



Utemiljö	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 - årsplan
Cykelhus	Ytbehandling träpanel + rengöring tak	10	2024	1	st	60 000	60 000	-	60 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60 000
Källartrappa	Betong- och putslagningar	20	2026	4	st	30 000	120 000	-	-	-	120 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Källartrappsräcke och grind mot gata	Rostskyddsmålning	15	2026	6	st	25 000	150 000	-	-	-	150 000	-	-	-	-	-	-	-	15 000
Bilparkering	Ny asfalt	20	2030	80	m2	700	56 000	-	-	-	-	-	-	-	56 000	-	-	-	-
Fönster, dörrar och entréportar	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 år
Fönster	Renovering	20	2024	119	st	15 000	1 785 000	-	1 785 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fönster	Målning utvändigt	10	2034	119	st	8 000	952 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	952 000
Entrépartier trapphus	Slipning och ytbehandling (in- och utvändigt) inkl. justering/smörjning	10	2024	5	st	14 000	70 000	-	70 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70 000
Entrépartier mot gård inkl. entrédörr till lokal	Målning utsida	10	2024	6	st	5 000	30 000	-	30 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 000
Lokalpartier	Skrapning och målning (utsida)	10	2024	2	st	8 000	16 000	-	16 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16 000
Tak, vind och fasad	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 år
Skorstenar	Omfogning	20	2030	12	st	20 000	240 000	-	-	-	-	-	-	-	240 000	-	-	-	-
Trapphus och källare	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 år
Väggar/tak trapphus (översta våningen mot Disponentgatan)	Putslagning och målning	20	2023	1	omg	60 000	60 000	60 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Väggar trapphus (lokala skador)	Putslagning och målning	20	2023	1	omg	30 000	30 000	30 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovering trapphus	Putslagning och målning	25	2037	5	st	110 000	550 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	550 000
Källarväggar	Lagning putsskador samt målning (inkl. slipning balkar)	30	2026	1	omg	300 000	300 000	-	-	-	300 000	-	-	-	-	-	-	-	-

Tvättutrustning (maskiner och torktumlare mm)	Byte	16	2035	1	omg	250 000	250 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250 000
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
Kringutrustning till värmeväxlare (pumpar och ventiler mm)	Byte och underhåll	15	2029	1	omg	120 000	120 000	-	-	-	-	-	-	120 000	-	-	-	-	-
OVK	Besiktning och åtgärder	6	2027	1	omg	25 000	25 000	-	-	-	-	25 000	-	-	-	-	-	-	50 000
El	Funktionsbesiktning	10	2025	1	omg	15 000	15 000	-	-	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-	15 000
Tapp- och spillvattenledningar	Åtgärd	Intervall	Nästa år	Mängd	Enhet	Å-pris	Summa	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 år
Spillvattenledningar lägenheter	Spolning och filmning	7	2023	44	lgh	1 300	57 200	57 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bottenavloppet och dagvattenledningar	Spolning och filmning	7	2023	1	omg	30 000	30 000	30 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bottenavloppet	Relining (infodring)	40	2023	1	omg	3 500 000	3 500 000	3 500 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	2030	1	st	12 000	12 000	-	-	-	-	-	-	-	12 000	-	-	-	12 000
SBA	Besiktning samt material	5	2026	1	omg	15 000	15 000	-	-	-	15 000	-	-	-	-	15 000	-	-	30 000

Brf Knuts Park, Malmö

Underhållsplan år 2023 - 2043

Ekonomisk sammanställning per år samt 11 och 20 år

2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Utanför 11 - årsplan
3 677 200	1 961 000	15 000	585 000	25 000	0	120 000	308 000	15 000	0	0	2 050 000
Totalsumma 11 - årsplan					6 706 200 kr						
Totalsumma 20 - årsplan					8 756 200 kr						