

Brf Kilian 9, Malmö

Underhållsplan 2020-2045



Upprättad av styrelsen december 2019

Innehåll:

1. Objekt 3
2. Arbetssätt 4
3. Tidigare utförda renoveringar 5
4. Kortfattad byggnadsbeskrivning 6
5. Åtgärdsplan 26 år (2020-2045) 7
6. Tidplan 8
7. Åtgärdsbeskrivning 9
8. Slutkommentar 12

1. Objekt

Brf Kilian 9

Organisationsnummer: 769608-0162

Fastighetsbeteckning: Beritsholm 9

Postadress:

Kilian Zollsgatan 9

Föreningen består av totalt 39 bostadsrättslägenheter

Tomtyta: 2081 m²

Bostadsyta: 2403 m²

Total debiterbar yta: 2403 m²

Historik:

Byggnadsår 1945

2002 registrerades Kilian 9 som bostadsrättsförening.

Vem har nytta av underhållsplanen?

- Styrelsen: Arbetsredskap för den långsiktiga underhållsplaneringen
- Förvaltaren: Kom-ihåg-lista och prioriteringsredskap
- Ekonomen: Analysmaterial för finansieringsstrategi
- Revisorn: Avstämningsmaterial vid kontroll av föreningens status
- Kreditgivaren: Underlag vid kreditbedömning
- Lägenhetsköparen: Informationsmaterial om framtida underhållsåtgärder

Syftet med underhållsplanen är att:

- Vara förberedd på kommande underhållsutgifter.
- Kunna jämföra ut slitaget och därmed underhållskostnaderna över husets livslängd.
- Känna till det årliga avsättningsbehovet.
- Skapa en så rättvis och riktig självkostnad för de boende över husets livslängd.
- Kunna följa upp och vid behov omprioritera åtgärder.
- Underlätta revisorns bedömning om storleken på fonderade medel och avsättningar räcker till för det framtida planerade underhållet.
- Höja kreditvärdigheten

2. Arbetssätt

Under hösten 2008 genomfördes en statusbesiktning av fastigheten av konsult från Epcon KPA Konsult AB. Besiktningen har utförts utvändigt beträffande tak, fasad, balkonger, fönster m.m. samt invändigt av vind, källare, allmänna utrymmen, trapphus, pannrum samt ett antal lägenheter. Dessutom besiktigades VVS- och elinstallationer. Baserat på åtgärder föreslagna i besiktningen utarbetades en underhållsplan 2009. Planen har sedan reviderats 2011, 2013 och 2015. Fastigheten har löpande besiktigats efter genomförda underhållsåtgärder. Denna nya planen sträcker sig från 2020 till och med 2045. De noterade kostnaderna nedan ska ses som riktvärden. De i tabell 1B angivna värdena är utgifterna för underhållet utslagna på 26 år. Alla priser inkluderar moms.

3. Tidigare utförda reoveringar, underhåll, investeringar m.m. i urval

Byte till säkerhetsdörrar	2006
Nya fönster och dörrar samt ommålning av fasad och balkonger	2007
Omläggning av yttertak	2011
Åtgärder avseende trapphusbalkonger, målning i trapphus och tvättstugor	2011
Åtgärder avseende elanläggning innefattande byte av huvudcentral, elstammar samt byte av all el i allmänna utrymmen	2012
Indragning av bredband (fiber) till samtliga lägenheter	2012
Utbyte av torktumlare och tvättmaskin i tvättstugorna	2012, 2014, 2017
Ombyggnad gård med ny plattläggning inklusive byggnation av källsorteringsanläggning	2013
Översyn av värmeanläggning inkluderande ny värmeväxlare, avgasare och magnetfilter	2014
Nya tappvattenstammar i samtliga lägenheter och allmänna utrymmen.	2014-2015
Relining av samtliga avloppsstammar	2015
Byte av tappvattenservis	2015
Bortkoppling av vattenburen värme till badrum och inkoppling av oljefyllda elhandduktorkar	2015

4. Kortfattad byggnadsbeskrivning

Golvkonstruktion: Platta på mark

Stomme: Betong, murade väggar

Fasad: Puts, tilläggsisolerade

Tak: Takpannor

Bjälklag: Betong

Balkonger: Betong med räcke i aluminium

Fönster: Treglasfönster innersida i trä och yttersida i aluminium fabrikat LEIAB.

Trapphus: Betong med Terazzo

Ventilation: Självdrag. Tilluft ifrån spaltventiler i fönster.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Radiatorer: Vattenburen värme. Radiatorventiler typ Danfoss är installerade.

Soppantering: Källsortering i friliggande pergola.

Förebyggande underhåll

Följande åtgärder är ett urval över aktiviteter som bör utföras regelbundet/årligen för att minimera behovet av byte av byggnadsdelar samt sänka kostnaderna över tiden. Kostnaderna för dessa aktiviteter ligger inom den normala driftsbudgeten.

Åtgärd:	Rekommenderat intervall:
Motionering av ventiler för värme- och tappvattensystem	1 år
Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn till dörrar	1 år
Rengöring av torktumlare och torkskåp	1 år
Tillsyn av allmänna vindsutrymmen	1 år
Rengöring av hängrännor och takfotsrännor	1 år
Storstädning av trapphus och allmänna utrymmen	1 år
Rensning och tömning av dagvattenbrunnar	1 år
Spolning av avlopps- och dagvattensledningar	10-15 år

5. Åtgärdsplan 26 år 2020-2045 med uppskattad kostnad

2020 Byte maskiner tvättstuga 30 000 kr

2021

2022 Dränering och isolering av källaren och renovering av dagvattenssystem samt renovering av markbeläggning på framsidan 1200 000 kr.

Ommålning av fasad 100 000 kr

2023

2024

2025 OVK 40 000 kr

2026 Byte maskiner tvättstuga 30 000 kr

2027 Renovering av horisontell stamledning för avlopp 500 000 kr

2028 Justering och eventuellt byte av termostatventiler 40 000 kr

2029 Energideklaration 30 000 kr

2030 Ommålning av trapphus 150 000 kr

2031 OVK 40 000 kr

2032 Byte maskiner tvättstuga 30 000 kr

2033

2034

2035

2036

2037 OVK 40 000 kr

2038 Byte maskiner tvättstuga 30 000 kr

2039 Energideklaration 30 000 kr

2040 Tvättning av fasad 40 000 kr

2041

2042

2043 OVK 40 000 kr

2044 Byte maskiner tvättstuga 30 000 kr

2045

6. Tidplan

Byggnadsdel	Åtgärd infaller cirka år																									
	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
A. Yttertak, vind																										
B. Ytterväggar			X																		X					
C. Fönster, dörr																										
D. Trapphus											X															
E. Källare, drän.			X																							
F. Tvättstuga	X						X					X							X						X	
G. Gård			X																							
H. Ventilation						X				X	X							X	X					X		
I. Rör, VA								X	X																	
J. El																										
K. Källsortering																										

7. Åtgärdsbeskrivning

a) Yttertak, vind:

Yttertaket är omlagt 2011 inkluderande viss råspont, takpapp, läkt, takpannor och taksäkerhet. Skorstenskronorna fogades om. Taket är nu i bra skick. Årliga kontroller av tak samt hängrännorna för algpåväxt och skräp bör göras.

b) Ytterväggar, balkonger:

Fasaderna är i bra skick och har försetts med tilläggsisolering och tunnputs. Det gjordes en fasadrenovering 2007 i samband med att fönstren byttes ut. En översyn av fasaden kan göras vartannat år. Fasaden behöver sannolikt målas om. **2022** kostnad **ca 100 000 kr**. Fasaden bör därefter tvättas ungefär vart femtonde år. **2040** kostnad fasadtvätt **ca 40 000 kr**.

c) Fönster, dörrar:

Fönster och dörrar byttes ut 2006-2007 och är i bra skick. Entrédörrar är av helaluminium.

d) Trapphusen:

Beläggningsen i trapphusen är av typ Terazzo. Trapphuspartierna med dörrar och fönster byttes ut 2011, trapphusen målades och nya tidningshållare installerades. Postboxar installerades 2006. **2030** kostnad trapphusmålning **ca 150 000 kr**.

e) Källarutrymmen, dränering:

Källaren används som förråd, cykelrum och snickarrum. Fuktinträngning från väggar sker framförallt vid riklig nederbörd. Tidigare ägaren av fastigheten målade golv (epoxi) och väggar och installerade kraftiga förrådsburar av typ Troax i början av 2000-talet. Eventuellt så behöver innerväggarna i källaren på grund av fuktinvandring putsas med en ren luftkalkputs som offerskikt. Källaren behöver dräneras och isoleras och i samband därmed behöver dagvattnet ses över. **2022** kostnad dränering etc. **ca 1 000 000 kr**.

f) Tvättstuga:

Fastigheten har två tvättstugor som målades och fräschades upp under 2011. Maskiner har bytts löpande och har varierande ålder. Tvättmaskiner 4 st, torktumlare 2 st, torkskåp 2 st och mangel 1st. Tvättstugorna har golvklinker, väggar och tak är halvkaklade/målade. Tvättstugorna fungerar bra utan kända problem. Byte av maskiner sker då reparation inte bedöms som ekonomiskt försvarbart. **2020/2026/2032/2038/2044** kostnad maskiner **ca 30 000 kr/st**.

g) Gård:

Markytan utanför entréerna är belagd med marksten som har lagts under 1980-talet. Ytorna är på sina håll ojämna och har satt sig. Nyläggning av marksten på framsidan sker samtidigt som källardränering. **2022** kostnad marksten **ca 200 000 kr.**

h) Ventilation:

Fastigheten ventileras med självdrag. OVK ska göras vart sjätte år. Rensning av samtliga kanaler bör göra i samband med OVK. Energideklaration ska upprättas vart tionde år. **2025/2031/2037/2043** kostnad OVK **ca 40 000 kr/st.** **2029/2039** kostnad energideklaration **ca 30 000 kr/st.**

i) Rör, VA:

Samtliga vattenstammar byttes ut och drogs i trapphusen och in i varje lägenhet under 2014-2015. Under 2015 relinades samtliga avloppsledningar förutom den horisontella stamledningen i fastigheten. Stamledningen består av betongrör och den kommer sannolikt att behöva renoveras med en ”strumpa” eller liknande framöver. Ledningen filmades 2015 och då konstaterades att ledningen var i acceptabelt skick. Avloppsledningarna bör regelbundet spolas för en längre livslängd. **2027** kostnad renovering av stamledning **ca 500 000 kr.**

Fungerande och injusterade termostatventiler/värmesystem är en viktig del av husets energibalans och ekonomi. Samtliga delar av värmesystem utom rör och radiatorer byttes ut under 2015. Under 2015 kopplades även den vattenburna värmen ifrån, som går till radiatorer i hall och badrum, för att undvika läckage på grund av att det konstaterades att rören går under badrumsgolven och att de var rostanfrätta.

Förväntad livslängd på cirkulationspumpar för vatten och värme och expansionskärl är cirka 20-30 år. Man bör regelbundet kontrollera varmvattentemperaturen för att undvika bakterietillväxt i ledningar (bör ej vara kallare än 52 grader någonstans i tappvarmvattensystemet.) Samtidigt får vattentemperaturen ej överstiga 58 grader vid tappställe på grund av skällningsrisk. **2028** kostnad justering och eventuellt byte av termostatventiler **ca 40 000 kr.**

j) El:

All el i allmänna utrymmen byttes ut under 2012. Servisledningen från gatan är dock sannolikt original. Föreningen bytte även samtliga centraler i lägenheterna.

El i lägenheterna ansvarar medlemmarna själv för att underhålla och uppdatera. I dagsläget finns inte något behov av underhåll avseende elen men jordfelsbrytare och snabbsäkringar bör motioneras. Medlemmar som inte har uppdaterat sin el inom lägenheten bör uppmanas att göra det.

k) Källsortering:

Pergola för källsortering byggdes under 2013. Ingen åtgärd förväntas under perioden.

8. Slutkommentar

De i nedanstående tabell 1A noterade investeringskostnaderna ska ses som riktvärden. Enligt nedanstående tabell 1B framgår det att föreningen under periodens 26 år har kostnader på ca **92 500 kr** i snitt/år, vilket ger en kostnad på **38,5 kr/kvm** och år. Årskostnaderna per kvadratmeter ligger under median i statistik för kostnader för periodiskt underhåll. Detta beror på att föreningen under de senaste åren gjort stora investeringar som till del kommer att skrivas av årligen under en längre period. Siffrorna beskriver endast ett bedömt kostnadsläge utslaget över hela perioden. Hur föreningen väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för styrelsen tillsammans med teknisk och ekonomisk förvaltning. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m. Det är också bra att underhållsplanen används aktivt, dvs. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden.

Tabeller Brf Kilian 9													
1A: Grundinvesteringar under 26 år Tkr.											1B: Periodiserad kostnad 26 år		
År	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29-45	Underhåll Total Tkr	Fondavsättn. avskrivn./år	
A. Yttertak, vind											0	0	
B. Ytterväggar			100							40	140	5,4	
C. Fönster, dörr											0	0	
D. Trapphus										150	150	5,8	
E. Källare, drän.			1000								1000	38,5	
F. Tvättstuga	30						30			90	150	5,8	
G. Gård			200								200	7,7	
H. Ventilation						40				180	220	8,5	
I. Rör, VA								500	40		540	20,8	
J. El											0	0	
K. Källsortering											0	0	
Summa per år											Summa Tkr/år	92,5	*kvm totalt
											kr/kvm och år	38,5	2403

*Total tax. yta