

Underhållsbehov vid brf Björkraden 110608

Fastighetsunderhåll måste göras kontinuerligt för att dels se till att originalhuset bibehålls men dels också för att löpande uppgradera husets delar så att standarden motsvarar ett modernt hus.

Att uppgradera till modern standard kan vara hiss, nya fönster för att få ljusare rum och bättre isolering, balkonger för dem som inga har, bättre brandsäkerhet etc. Huset måste vara attraktivt i många år framöver. Viktigt att detta ventileras i en mycket ordentlig diskussion.

Det gäller även att utnyttja våra gemensamma ytor på mest effektiva sätt.

När man ser på en byggnad så kan man dela in den i olika byggnadsdelar där varje del skall uppfylla egenskapskrav som är specificerade i normerna vid bygglovet. Eftersom vårt hus är gammalt så är många egenskapskrav föråldrade, jämfört med vad som gäller vid nybyggnader.

- Mark runt hus samt grund
- Stomme
- Tak
- Fasaddelar (fönster, dörrar, balkonger ...)
- Inre gemensamma delar (trapphus, tvättstuga, källar och vindsutrymmen..)
- Installationer (el, ventilation, uppvärmning, varmt och kallt vatten, avlopp, sophantering, data ..)

Samtliga inre delar ansvarar varje medlem för själv.

Nedan har en sammanställning gjorts btr underhåll som bör göras för att se till att fastigheten håller en god standard.

För att få mer exakta kostnader måste man göra en ordentlig specifikation och ta in offerter från några byggare. Dessa olika offerter kommer sedan att säkert skilja sig avsevärt åt.

Personligen anser jag att väldigt många av följande åtgärder egentligen borde göras omgående.

Sammanfattning

Trapphus	400
Tak pga istappar	220 – och uppåt
Stuprör	20
Ventilation/Skorstenar	125 - 725
Avloppsledningar	250 – och uppåt
El	90
Portar/dörrar gård	50
Nedre hall 11B mot gård	30 - 45
Hall och dörrar 11A och B	80
Fönster mot gator	100 – 350
Smågrejor	100 – 200
Brandkvalitet	200 - 280
Sophantering	300 – 1100
Ombyggnad gård	200
Individuell mätning	180
Värmesystem/termostater	125 - 150
Automatik på alla dörrar	150
Uppgrävning runt grund	250-500
Balkonger	100
Tvättutrustning	100
Oförutsett 30kkr/år	300

Totalt c:a 3,4 – 5,5 miljoner

Om detta slås ut på säg 10 år blir det 350 till 500 kkr per år, ett grovt mellanvärde blir 400 kkr/år. Dvs en högre underhållstakt än vad föreningen haft hittills. Mer exakta kostnader får vi bara efter att specificerat exakt vad vi vill ha gjort och tagit in offerter från flera byggare.

Trapphus

Våra 3 trapphus 11A, Nils Bjelke och kökstrappan har ungefär samma problem. (Det fjärde trapphuset, 11B, renoverades för c:a 3 år sedan, verkar dock som om dåligt underarbete gjort att färgen börjar släppa på vissa ställen).

Många av fästena till trappräckena är lösa, tar man i räcket så känner man att man kan dra ut räckena från väggen.

På väggarna har det ramlat bort en del puts, tex straxt över trappstegen, vidare så märker man att det är "bomslag" i putsen, dvs vissa partier har inget fäste och för att en ommålning skall vara riktigt meningsfull så måste man först knacka ned lös puts och sedan putsa om.

Samtliga fönsterbänkar är spruckna och måste först göras rena från lös färg och sedan grundas före målning.

Samtliga fönster behöver målas på insidan och vidare så bör lister mot väggar tas bort och spalter tätas, eftersom det drar in i spalterna.

Det är också problem med värmeläckage, dörren till kökstrappan lämnas ofta på glänt, svängdörrarna till Nils Bjelke sluter aldrig tätt (borde för värmeekonomins del egentligen vara en dörr istället) och svängdörrar i 11B är alltid öppna och i 11A oftast öppna.

I trapphusen har vi också problem med brand och ljud egenskaper, se under **Brand** och **Ljud**.

Tittar man på tidigare renoveringar så har vi renoverat olika trapphus för 147 resp 121 kkr, det framgår inte vad som då ingick.

En grov uppskattning kan vara att det skulle kosta 150 kkr per stort trapphus och 100 kkr för kökstrapphuset, totalt 400 kkr.

Tak

Taken behöver åtgärdas för att lösa problem med istappar (gäller samtliga takytor mot gården, inkl trapphustaken och kökstak på yttre vindslägenheter). Under de 2 senaste säsongerna har vi haft stora problem med istappar som har varit helt livsfarliga, det var bara tur att ingen gick ut när isen ramlade ned över 11B:s gårdsdörr, då lampan slogs ned.

Problemen finns längs båda inre taksidorna, längs hela kanterna. Problemet är att det är för varmt på vindarna när det ligger snö på taken, värmen går genom spontade träpanelen som ytterplåten ligger på. Nu i vintras var det runt 10 grader plus på vinden trots att det var många minusgrader ute, detta gör att takplåten ligger på plusgrader och snön smälter och istappar bildas i takfot. Dessutom innebär det att föreningen "eldar för kråkorna".

En lösning är att isolera vindsgolvet och sedan se till att man har ordentlig ventilation så att det blir kallt på vinden när det är kallt ute. Det innebär att vindsförråden inte kan vara kvar utan måste flyttas ned i källaren.

På delen rakt ovanför tvättstugan är det inte riktigt lika farliga istappar (det är bara när man går ned till tvättstugan som det är potentiellt farligt). På detta tak skulle man möjligen klara sig med ett nytt stuprör där det är mycket takdropp. Det är dock en halvdan lösning.

Skulle de stora takdelarna isoleras så har vi ändå kvar problemen från trapphustaken 11A, kökstrappan och NB. Vidare även problem med hörnlägenheternas kökstak.

Huset har totalt 10 st stuprör, varav 2 st behöver bytas ut inom en 10 års period. Uppskattad kostnad 10 kkr per st.

Sedan har vi ett läckage på trapphustak 11A, det har runnit ned från innertaket, ned på fönsterbrädan vid översta trapphusfönstret. Vad som måste göras vet vi först när vi låtit någon riva ned delar av innertaket. Arbetet är beslutat men jag har avvaktat inför beslut av vad som skall göras med vindarna.

Vi har också ett läckage mot taksidan vid grannhuset Nils Bjelke, men vi väntar på offert från Lödde plåt.

Vi har fått offert på att isolera vinden mellan 11A och 11B på 65 kkr, sedan måste man ha nya förråd från Troax (offert 25 kkr) samt montera förråden (offert på c:a 15 kkr). Dessutom måste man röja bort det som finns byggt på vinden plus att en elektriker måste dra om lite ledningar. Det innebär c:a 110 kkr för den vindsdelen, om man antar lika mycket för den andra vindsdelen hamnar man på c:a 220 kkr.

Vad som sedan tillkommer är isolering av de 2 trapphustaken, här är det svårt att ens göra en uppskattning eftersom vi inte vet hur det ser ut nu och vad som skulle behöva göras. Dessutom de 2 kökstaken där det också varit problem med istappar.

På gatusidorna är det tegelpannor och här finns inte samma problem med is då det finns ventilation under pannorna som gör att de blir kalla.

En alternativ lösning är att göra om hela taket mot insidan om man bygger nya vindslägenheter.

Ventilation/Skorstenar

Vid ett antal besök och besiktningar av sotarna så har det påtalats att det finns lösa stenar i skorstenarna. Detta måste åtgärdas, vi kommer troligen inte att få vår ventilation godkänd om inget görs.

Firman som rensade ventilerna senast uppgav att det skulle kosta runt 5 kkr per lägenhet att tätta ventilationskanalerna. Ventilationskanaler som berörs är köks och badrumsventiler. Tänk på att själva fläktarna är medlemmarnas ansvar. Här finns det krav på att alla lägenheter skall ha fläktar från badrum och kök! (någon medlem saknar badrumsfläkt).

Vindsvåningar har ventilation med tilluft i köken, dessa borde stängas igen (tilluft skall aldrig komma in i ett "smutsigt" utrymme).

Om man tar ovanstående summa och säger att den motsvarar att mura om och tätta skulle kostnaden vara 125 kkr.

Tilluftsventiler, galler på utsidan, börjar bli rostiga och behöver snart åtgärdas, samtidigt borde då den murade kanalen åtgärdas. (luckan på insidan är medlemmarnas åtagande). Säg att det finns 5 st per lägenhet, dvs c:a 120 ventiler och att det kostar 5 kkr per st, 600 kkr.

Avloppsledningar

Vid den större renoveringen för 30 år sedan byttes varm och kallvattenledningar och även värmerör och radiatorer. När det gäller avloppsrören så byttes en del ut, men tydligen så var det ett antal stammar som inte åtgärdades – och hur gamla de är finns det ingen som vet.

På ritningar så står det att det är befintliga stammar vid toaletter 11A mot grannhuset(Hampus och nedåt), vid badrum som ligger mitt mellan 11A och 11B(Olsson/Ahlbeck och nedåt), vid badrum stammen i hörnet 11A och NB(Hylta/Bengtsson och nedåt), samt vid badrum mot grannfastigheten NB(Weston och nedåt). Vi har haft minst ett stambrott i hörnstammen (Hylta/Bengtsson och nedåt)

utöver det brott som Falk Nilsson hade för några månader sedan.

De stammar som är nya(dvs 30 år gamla) kopplades ofta på gamla stamdelar sista biten i källarplanet, detta ser man i Falk Nilssons förråd där kröken är mycket upprostad, syns också i tvättstugan där det är hål och där det sipprar ut och ned på golvet. Ett komplett stambyte borde ligga 30 år bort, typ 2040.

Vi behöver alltså kartlägga hur rören ser ut och var vi måste sätta in insatser. Det är väl få som har lust med ett riktigt stambyte för det innebär att badrum måste brytas upp. Dessutom gör man normalt bara stambyte när man behöver byta ut allt (varmt och kallt vatten och avlopp).

Problemet med en undersökning är att ingen sakkunning kan säga hur standarden är, den säkra möjligheten är ta ut provbitar från ledningarna för analys, men då har man ju redan rivit ledningarna.

Jag har pratat med Rolf på Vatten och Värme (den som föreningen anlitar i alla år) och hans förslag är att låta Proline undersöka och komma med ett förslag. Proline är störst i Sverige på att renovera avloppsrör med hårdplast. Efter en genomgång får man göra en kvalificerad skattning av vilka delar som skall utföras.

På nätet har jag hittat uppgifter på att lining i befintliga rör kan kosta mellan 15-40 kkr per lägenhet, medan stambyte kostar 150-200 kkr per lägenhet.

Idag, 110608, var en representant från Proline här och vi diskuterade ritningar jag har samt har vandrat runt i huset för att inspektera det som syns av ledningarna. Prolinemannen menade att det är omöjligt att lämna ett pris direkt, man måste först gå igenom alla ledningar med kamera för att göra en bedömning av vad som bör göras. Han skall sända en offert på vad en sådan undersökning skall kosta, detta under veckan. Han nämnde också en summa på 25 kkr per lägenhet om samtliga görs.

En mycket grov uppskattning kan vara att vi bestämmer oss för ett åtgärds paket för 250 kkr.

El

Vår elanslutningen vid matarpunkten är väldigt rörig och där bör man renovera fullständigt.

Dessutom borde man se över alla ledningar och kontakter i allmänna utrymmen.

Vi har en offert från Åhlanders att ordna till anslutningspunkten för 52 kkr, börjar man slita i ledningar så hittar man säkert saker att göra för ytterligare 30-40 kkr.

Portar mot gården

Portar och dörrar mot gården målas, gäller även tvättstugedörren. Dvs 3 dörrar och 2 portar. Före målning behöver en snickare se över och laga portarna.

Uppskattad kostnad på 50 kkr.

Nedre hall mot gård 11B

Här behöver golv, väggar och tak renoveras. Börjar man riva så finns risk för att även elledningar behöver dras om. Uppskattad kostnad 30 kkr och säg 15 kkr för el dessutom.

Hall och dörr 11A och 11B

Dörrar 11A och B behöver renoveras både vad gäller skevhet(det som går) och lossade glas och gatunummer på glas återskapas. Problemet är att det inte går att göra speciellt mycket btr skevhet, det är bara mindre justeringar som kan göras. Vidare behöver svängdörrarna renoveras, bla är

läderinklädnader i mitten dåliga. Tak och väggar målas om.
Grov uppskattning på 80 kkr.

Fönster mot Karl XI och Nils Bjelke gator

Fönster mot Karl XI och Nils Bjelke gatorna bör målas om eller åtminstone bättringsmålas, det är 8 år sedan senaste målningen. Ett vanligt underhållsintervall för målning är 8 -10 år. Problemet med att vänta för länge är att delar av trät måste bytas eftersom det spruckit eller förstörts på annat sätt, vid ommålningen förra året av fönstren mot gården så kostade reparationer nästa lika mycket som målningen. Eventuellt borde man också täta bakom plåtning, här drar det in i många fönster. Silikonsträng skall också läggas mellan al-list och yttre isolerruta.

Senast dessa fönster målades gjordes det av Sandå och då till en kostnad på 188 kkr. Säg att det nu kostar 200 kkr, skulle man täta bakom plåtning tillkommer uppskattningsvis 120 kkr. Det är möjligt att man nu bara skulle behöva göra en yttre målning och sedan ta en riktig ommålning om 10 år, då kanske man klarar sig just nu med 100 kkr. Totalt alltså mellan 100 och 350 kkr beroende på ambitionsnivån.

Fastigheten har c:a 60 fönster på insidan och 130 på gatusidorna samt totalt 20 fönsterdörrar. Ett utbyte av dessa borde ske efter ytterligare en ommålning, dvs runt 2031. Då handlar det om ett antal miljoner och till dess borde lånen vara amorterad.

Smågrejor

Det finns ett antal småjusteringar som behöver göras, tex

- borttagning av gamla TV kablar på fasader
- lagningar av diverse skruvhål
- enkel dränering under källardörr 11B
- gamla elledningar som är kapade men finns kvar
- garderober behöver isoleras i vindslägenheter mot grannhus
- omfogning i fasad i ytterhörn
- ett antal isolerfönster är otäta och måste bytas ut(gäller isolerpaketen i lägenhetsfönster), har gjorts i omgångar men fler fönster måste bytas. Runt 2002 byttes isolerrutor för runt 100 kkr. Garantin på isolerglas är 10 år, så i princip alla våra isolerfönster har garanti som gått ut)
- allas varm och kallvattenledningar borde ha avstängningsventiler
- ta bort gamla rör ned till värmeväxlaren (rör från påfyllning av oljetank)
- samt säkert lite saker till

Det är många saker och svåra att skatta, kanske 100-200 kkr.

Brand

I trapphus ställs det brandkrav på lägenhetsdörrar, kravet är att de skall klara en brand i 30 minuter. I ett gammalt hus som vårt kan inte myndigheterna ställa krav, å andra sidan är kravet till för att skydda boende. Ett sätt skulle kunna vara att installera innerdörrar.

Då det gäller köksdörrar till Karl XI gatan, från lägenheter i 11B, vore ett säkrare alternativ att helt enkelt stänga igen dörrarna helt och hållet. Om kökstrappan behålls, så borde även dessa dörrar göras mer brandsäkra.

När Falk Nilsson hade läckage senast kunde man se att golven där rören ligger(Gerdthams)

definitivt inte har det brandmotstånd som gäller som krav enligt gällande norm. Men att åtgärda det är ett stort ingrepp som nog får vara tills föreningen gör ett större arbete med rören.

Enkla innerdörrar uppskattas kosta 8 kkr per st, 24 st, dvs runt 200 kkr. Behålls alla köksdörrar så är det ytterligare 10 st dörrar, dvs ytterligare 80 kkr.

Sophantering

Sopåkarna slår ständigt i våra portar, se på de slitskador som nu finns på portar. Vår kompost fungerar inte hundra procentigt. En fullständig sopsortering i Lunds kommun omfattar 8-9 fraktioner. Fraktioner vi nu inte sorterar är ofärgat glas, hård och mjuk plast, metall och matavfall. När krav kommer på ytterligare ett antal fraktioner kommer vi att ha lite plats på gården.

En möjlighet vore att försöka få ha sophus på Nils Bjelkegatan alternativt ha nedgrävda behållare för sopsortering. Även om sophuset blir kvar på gården så måste det byggas om.

På Djingis Khan har man byggt 5 st sopsorteringsstationer i marken vardera kostade 1,1 miljoner och servar 50 hushåll vardera. För oss innebär det att vi borde samarbeta med något eller några av grannhusen. Ett sophus på gatan kanske kostar 300 kkr. Får man då göra något sådant, ja det vet man inte innan man försökt.

Jan nämnde dessutom en idé om att försöka på träd på Nils Bjelkegatan.

Ombyggnad av gården

Vår gård har mycket asfalt, trista cykelställ och mindre vackert cykeltak. Kanske 200 kkr för att bygga om.

Individuell mätning av el, varmvatten och värme

Gäller åtgärder för att kunna ha debitering av el, varmvattenkostnader och värmekostnader genom individuell mätning. Då det gäller varmvatten är fördelen att de som använder varmvatten också betalar, då det gäller el så är fördelen främst att den totala fasta kostnaden minskar, vidare att man inte behöver välja leverantör, slipper få fakturor som skall betalas. För en komplett individuell mätning har vi fått offert på 180 kkr.

Värmesystem/Utbyte av termostater

Värmeväxlaren byttes 2010 och skall hålla i 30 år. Värmerör och element byttes för c:a 30 år sedan och bör hålla i minst 30 – 40 år ytterligare.

De termostater som vi nu har är 30 år gamla och väldigt ”sega”. Det finns en svällkropp som nog är så åldrad att reglering är tveksam. Eftersom ingen vet vad stegen på vreden betyder så använder de flesta bara helt fullt eller helt stängt, vilket gör att en ventilnål lätt fastnar vilket gör att radiatorerna inte blir varma när det behövs. Moderna termostater har gradtal eller graderingar för gradtal så att man kan ställa in en rumstemperatur. Detta är en förutsättning för att kunna ha individuell värmedebitering samt för att själv mer exakt kunna ställa in önskad värme i lägenheten.

I någon lägenhet (Bergendahls) saknar några radiatorer helt termostater.

Vatten och värme gett pris på c:a 500 per radiator, finns det 10 per lägenhet blir det 125 - 150 kkr.

Samtliga dörrar med automatisk och dämpande utrusning

Vi har alltid klagomål på att det låter när dörrar slås igen och att det är svårt att öppna. Det finns automatiska öppnare/stängare, dämpare när dörren slår igen och speciella lås – allt för att det inte skall låta och att det skall vara lätt att öppna. Det är en avvägning mot att säga att det är ett gammalt hus och man får acceptera förhållandena som de är. Carlbergs lås har gett ett pris på 20-25 kkr per dörr, dvs totalt för 6 dörrar/portar på 150 kkr. Sen är frågan om vilket underhåll av detta som krävs,

med så många automatikdelar så får man säkert räkna med justering av några stycken varje år.

Uppgrävning runt grunden och ny isolering och dränering

Vi har vissa fuktproblem i källaren och dessa borde minska om man gräver upp runt huset och lägger om dräneringen. Vad man inte kan åtgärda är fukt som tränger upp genom golvet. Vi har haft några grävningar tidigare och de har hamnat på c:a 250 kkr men upp till 500 kkr är också möjligt.

Ljud

Lägenhetsdörrarna är mycket otäta och ljud från trapphusen tränger direkt in i lägenheterna. Om man gör innerdörrar för att höja brandkvalitet får man en lösning av ljudproblematiken på köpet. Dessutom får alla lägenheter en högre inbrottssäkerhet.

Balkonger

Balkongerna gjordes om för 15 år sedan och kommer att hålla minst lika länge till. Däremot kommer balkongräcken att behöva underhållas inom en 10 års period. Uppskattad kostnad på 100 kkr.

Tvättutrustning

Torktummlaren köptes 2000 för 20 kkr, stora tvättmaskinen 2001 för 34 kkr, torkskåpet 2003 för 20 kkr och lilla tvättmaskinen 2005 för 17 kkr. Totalt 100 kkr som måste ersättas under kommande 10 års period.

Driftkostnadsreduktion

De stora posterna för drift som är påverkbara för förening och medlemmar är fjärrvärmeförbrukning (varmvatten och värme till element), vattenförbrukning, sophämtning och elförbrukning.

Uppvärmning

Föreningens ansvar:

Åtgärder är isolering av vind, tätning av portar och ytterdörrar samt att se till att svängdörrar och andra dörrar är stängda, byte av termostater på radiatorer, tätning runt fönster, information om rätt vädringssätt, injustering av värmesystemet (har inte gjorts eller åtminstone finns ingen dokumentation), rätt temperatur i gemensamma utrymmen, individuell mätning av värme till radiatorer, minska gemensamma ytor (tex ta bort kökstrappan).

I framtiden kan det bli aktuellt med solenergi och/eller bergvärme. Just nu verkar återbetalningstiderna vara för långa för att vara ekonomiskt intressanta.

Medlemmars ansvar:

Sänka innetemperaturen. Det blir nog troligen gjort först när var och en får betala för sin uppvärmning, samt att vädra rätt.

Varmvattenförbrukning

Medlemmens ansvar

Individuell mätning av varmvattenförbrukning kan säkerligen minska förbrukningen (uppgifter finns på mellan 10 och 30%).

Vattenförbrukning

Medlemmars ansvar

tex tillsats på kranar för att minska flöden

Sophantering

Föreningens ansvar.

Större kärl och mer plats för sopsortering

Elförbrukning

Föreningens ansvar

Lågenergilampor, lågenergiutrustning i tvättstuga.

Finansiering

Vår budget reserverar 180 kkr per år, dessutom har vi avskrivningar på 120 kkr som inte resulterar i utbetalningar, dvs 300 kkr per år, men en del av pengarna från avskrivningar är utnyttjade genom ett budgeterat underskott, så c:a 250 kkr finns i kontanta medel. Det ser dock inte så snyggt ut i bokföringen att gå med konstant underskott eftersom kapitalet krymper. Med skissade åtgärder saknas minst 100-150 kkr (inräknat att föreningen går med förlust varje år). Den kommande avgiftshöjningen ger 50 kkr.

Ett rimligt belopp är att vi under kommande 10 årsperiod behöver 1500 kkr mer än vad vi nu får in i avgifter. Då obeaktat att befintliga lån borde amorteras av.

Vilka möjligheter har föreningen att finansiera underhållen? Exempel nedan,

A Föreningen lånar upp 1500 kkr. Därigenom ökar räntekostnaderna med säg 5 kkr/år per 100 kkr som föreningen lånar. Dvs föreningen får i snitt en ökad räntekostnad på 50 kkr per år så den avgiftshöjning vi skall ha andra halvåret 2011 går åt till räntor. Ökad upplåning är inte hållbar i längden.

B Ett alternativ vore att lånen tas av medlemmarna, vilket är lönsamt för medlemmarna som kan göra ränteavdrag, något som föreningen inte kan. Dvs 1500 kkr tas in genom att medlemmarna får göra insatser i proportion till sina andelstal.

Ökade insatser vore även intressant för det lån vi nu har på 3,2 miljoner. Det är billigare för alla medlemmar som har inkomster att medlemmen har lån och inte föreningen.

C Föreningen tjänar pengar på vindslägenheter och rum i kökstrappan som delfinansiering av underhållsinsatser vid byggandet och löpande UH. Säg att föreningen tjänar 750 kkr (mellan 500 till 1000 kkr) på lägenheterna så minskar behovet av extra pengar till 75 kkr per år. Nya avgifter för lägenheter och i kökstrappen ger (runt 6-7 kkr/mån) c:a 80 kkr per år.

D Vi höjer avgifterna med 10-15 % ytterligare. 10 % ger 100 kkr per år och 1000 på 10 år.

E Vi skär ned på underhållet.

/Svante Antius