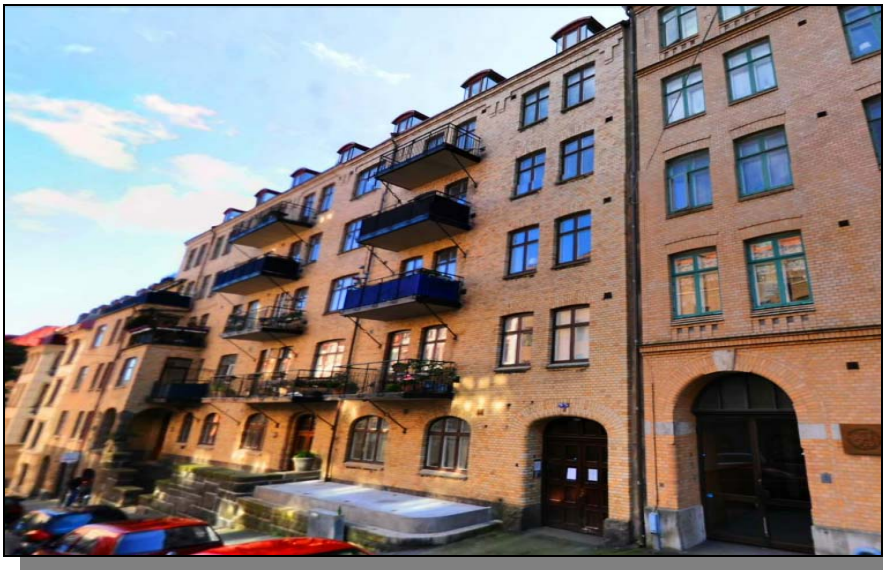


Brf Hvitfeldtskatan 7-9
Hvitfeldtskatan 7-9
Inom Vallgraven 41:4, Göteborg

Underhållsplan 2010-2025

Projektnummer: 10031



rev A 2011-08-29

Kungälv 2010-09-20

Uppdragsansvarig:

Johan Lejonthun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	UPPDRAG OCH BAKGRUND.....	3
2.	BESIKTNINGEN.....	3
3.	TIDIGARE UTFÖRDA RENOVERINGAR.....	4
4.	STATUS - SAMMANFATTNING.....	4
4.1.	Orientering.....	4
5.	Utvändigt.....	5
5.1.	Mark, grundläggning och socklar.....	5
5.2.	Innergårdar, mark och murar mm.....	5
5.3.	Fasader och balkonger.....	6
5.4.	Fönster och dörrar.....	8
5.5.	Balkonger.....	8
5.6.	Yttertak.....	9
5.7.	Avvattning.....	9
6.	Invändigt.....	10
6.1.	Källare.....	10
6.2.	Trapphus vid entréer.....	12
6.3.	Trapphus mot gårdar.....	12
6.4.	Lägenheter.....	13
7.	Installationer.....	13
7.1.	Ventilation.....	13
7.2.	Värme.....	14
7.3.	Tappvattenrör.....	14
7.4.	Elsystem.....	14
8.	FRAMTIDA UNDERHÅLLSKOSTNADER.....	16
9.	FÖRSLAG TILL FORTSÄTTNING.....	16

BILAGA 1: Underhållsplan – tabell med åtgärds-kostnader



1. UPPDRAG OCH BAKGRUND

På uppdrag av Brf Hvitfeldtskatan 7-9 har en statusbesiktning utförts och en underhållsplan upprättats för föreningens fastighet på Hvitfeldtskatan 7-9, Göteborg. Fastighetsbeteckning är Inom Vallgraven 41:4, Göteborg.

I uppdraget har det ingått att upprätta en underhållsplan omfattande fastighetens klimatskärm i form av tak, fasader, balkonger, fönster mm samt invändiga allmänna utrymmen och deras utrustning och installationer.

Byggnaden är uppförd 1913. I dagsläget rymmer fastigheten i första hand lägenheter (BOA 3861 m²) samt en lokal (LOA 218 m²) i källarplanet vilken nyttjas som lagerlokal. Fastigheten inrymmer 42 st lägenheter (varav 1 st hyresrätt).

Denna underhållsplan redovisar en kortfattad sammanfattning av besiktningen samt förslag på åtgärder samt bilaga i tabellform där bedömda framtida underhållskostnader för de kommande 15 åren (2010-2025) presenteras. Kostnader för småjobb (upp till 50.000 kr) kan vara svårbedömda då de innehåller förhållandevis hög andel fasta omkostnader. De nyckeltal vi använder är inte alltid applicerbara här.

Driftsfrågor och myndighetskrav i form av t.ex återkommande besiktningar som OVK, hissbesiktningar och energideklaration berörs ej. Lagstadgad energideklaration är gjord 2007/2008 enligt uppgift från Björn Fallström.

Denna underhållsplan har uppdaterats 2011-08-29. Ändringen som avser avsnittet ”Fasad mot Hvitfeldtskatan” sid 7, har markerats med en lodrät kantlinje till vänster om aktuell text, lika detta textstycke.

2. BESIKTNINGEN

Besiktningen har utförts av byggingenjörer Johan Lejonhuthun och Niklas Berntsson (del av tid) 2010-06-09 samt 2010-08-05. Representant för föreningen var 2010-06-09 Anna Kleiberg (som närvarade vid invändig besiktning i lägenheterna) samt 2010-08-05 Björn Fallström (lagerlokal).

Besiktningen utfördes okulärt och fyra st lägenheter (nr 1, 3, 10 och 25) avsynades inifrån. Fasader, fönster och balkonger avsynades utifrån där möjlighet gavs. Taket har inte avsynats då detta inte var tillgängligt, dock är taket sedan relativt kort tid omlagt (2004) vilket föranleder oss att anta att det är i gott skick. Allmänna utrymmen såsom fjärrvärmecentral, elcentral och tvättstuga mm genomgicks också för dokumentation.

Vi har även ställt frågor till och fått svar från Johnny Lindeberg, Sweco (angående brandcellsgränser i källare), Pontus Magnusson, Sweco (angående värme och ventilation), Jan-Åke Klasson, Brf Hvitfeldtskatan 7-9 (angående tidigare ombyggnader av badrum) samt Björn Fallström (allmänt)



3. TIDIGARE UTFÖRDA RENOVERINGAR

Enligt uppgifter från föreningen har nedanstående renoveringar utförts under senare år:

- 2002: Rörstammar (tappvatten) utbytta samt renovering av samtliga badrum.
- 2003: Elstammar utbytta
- 2004: Fasader mot östra innergården har putsats om, takomläggning, nya lägenheter på vinden, nya lägenhetsdörrar, fönsterrenovering, nyinstallation av hissar.
- 2005: Renovering av balkonger, nya ytterdörrar och ommålade trapphus.
- 2008: Utvändig mur mot Hvitfeldtskatan renoverad.
- 2010: Fogning/omfogning kring fönster, fönsteråtgärder. Pågår

4. STATUS - SAMMANFATTNING

Fastigheten kunde konstateras ha ett underhållsbehov utvändigt som framförallt består av renovering av tegelfasader och socklar. En annan stor underhållspost är tätning av gårdsbjälklaget på östra innergården, över lokalen som idag nyttjas som lager.

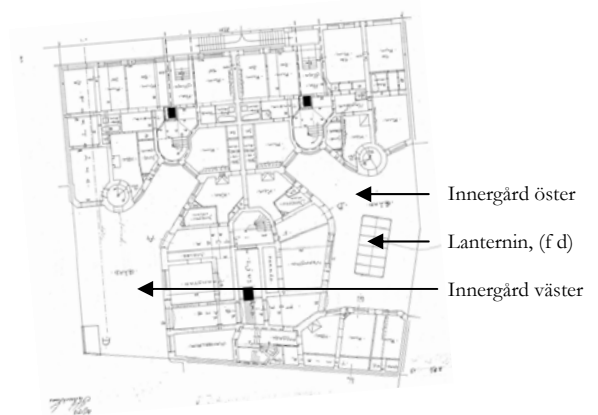
Det invändiga underhållet bedömer vi som betydligt mindre totalt sett. Den största invändiga posten är renovering av gårdstrapphusen.

4.1. Orientering

Nedan visas situationsplan samt plan 1 med placering av östra resp västra innergården.



Situationsplan



Plan 1, med innergårdar,



5. UTVÄNDIGT

5.1. Mark, grundläggning och socklar

Grundläggning har ej besiktigats. Sättningar i grundläggningen brukar visa sig som sneda sprickor i fasader mm. Vid besiktningen har inga sådana synliga tecken konstaterats.

På västra gården har naturstenssockel i underkant av tegelfasaden på ett flertal ställen börjat luta utåt i varierande omfattning. Följden av detta blir en trattliknande funktion där regnvatten på fasaden leds in i ytterväggen när det runnit nerför fasaden och når sockeln. Sockeln måste åtgärdas för att fuktproblem på insida av väggen ska minimeras.



Naturstenssockel som lutar utåt

Det finns även sockellstenar som har sprickor som behöver lagas samt har lösa tegelstenar konstaterats vid anslutningen mot sockeln. Åtgärdskostnader ingår i kostnad för fasadrenovering.

Tidigare fönsternischer har murats igen och ett ventilationsgaller har monterats för att säkerställa ventilationen från källaren.

5.2. Innergårdar, mark och murar mm

Västra innergården

Muren mot grannfastigheten i väster och söder består av en träinklädd tegelmur med en krönplåt. I nuvarande utförande består underhållsbehovet av målning av trä och plåt ca vart 6-8 år.



Lösa betongsjok på murens betongsockel

Betongsockeln som muren står på visar tecken på sprickbildning i ytskiktet och även en del lösa betongkakor. Att betongen lossnar på detta sätt beror ofta på att armeringen i konstruktion rostar och ”spränger” loss betongkakorna. Fukt kan då lättare komma åt armeringen med mer korrosion/rost som följd o s v. Problemet bör åtgärdas för att inte bli ett accelererande problem.

Den södra murens träbeklädnad går ända ner till mark vilket innebär att träet suger vatten och med röta som resultat på sikt. Brädinklädnaden bör avslutas minst 20-30 mm ovan för mark.

Förslag finns om att sänka murens överkant för att få en öppnare och luftigare gård. Detta projekt ska dock samordnas med grannfastigheternas ägare innan det kan påbörjas.



Östra innergården

Gården har en överbyggnad som har ersatt en tidigare ljuslaternin. Den nuvarande överbyggnaden är plåtbeklädd med en sockel av betong. Under plåten finns en uppstolpad träkonstruktion. Även de två ”plåtluckorna” i anslutning till fasaden är ersättningar för tidigare ljusinsläpp.

Genom åren har det vid flera tillfällen varit problem med läckage kring lanterninkonstruktion och dess anslutningar samt längs med muren mot östra frannfastigheten. Läckagen har orsakat fuktproblem i lagerlokalen i källaren, se även pkt 6.1-lagerlokal. Nyligen plåtinkäddes överkanten av muren mot östra grannfastigheten vilket lett till att läckagen har minskat, dock har de inte upphört helt.

Ett genomarbetat förfrågningsunderlag med åtgärder för gårdsbjälklaget har tagits fram av Sweco. Underlaget kommer inom en snar framtid att gå ut för anbudsräkning enligt Björn Fallström. Vi har inte tagit del av vilka åtgärder som ingår i förfrågningsunderlaget ovan. Nedanstående punkter som berör lokalen ingår kanske i förfrågningsunderlaget. Vi vill dock ändå nämna dem som åtgärder som bör utföras utöver själva bjälklagstätningen:

- Se över ventilationen i lokalen, unken lukt kan konstateras framför allt lokalens utkanter.
- Alla rör genomföingar genom gårdsbjälklaget byts ut liksom alla dagvattenrör inom lokalen.

I denna underhållsplan ingår inte några kostnader för dessa åtgärder utan vi anser att det är bättre att avvakta tills anbud inkommer. I bilaga 1 finns åtgärderna omnämnda utan angiven kostnad.

5.3. Fasader

Generellt

Tegelfasaderna består av förblendertegel där själva tegelstenarna i stort sett är i bra skick. Fogningen mellan stenarna är dock i mycket varierande skick, se även nedanstående avsnitt. Vissa fogar är bra och ok att behålla medan andra fogar är obefintliga eller i princip består av ”mjöl”.

De fasadytor som varit åtkomliga för oss i samband med besiktningen har varit från mark och från balkonger. Med andra ord är det stora ytor som inte varit åtkomliga. Vi rekommenderar att man gör en fördjupad kontroll av fasaderna så att helhetsbilden blir tydligare. För detta behöver man göra besiktningen med hjälp av en skylift el dyl. När en sådan besiktning utförts kan vi tydligare bedöma kostnader för erforderliga åtgärder.

I underhållsplanen är kostnad för omfogning av fasader mot västra gården medräknade.

Fog mellan tegelsmyg och fönster respektive balkongdörr saknas eller är dåligt skick på flera ställen. Åtgärdas i samband med fasadrenovering.



Fasader mot Hvitfeldtskatan (norr)

Tegelstenarna är i gott skick men fogar är i varierande skick, se även text ovan om den generella statusen. Fogarna är i ytan hårda men en bit in är de mjuka/porösa. Vi bedömer att fasaden behöver fogas om och kostnad för detta är medräknad i underhållsplanen.

Åtgärden föreslås samordnas i tid med stuprörs- och plåtarbeten på fasad mot öster.

Fasad mot öster

Befintlig plåtbeklädnad på brandmur mot fastighet i väster är i behov av upprustning, antingen ny plåtbeklädnad eller en ommålning av befintlig plåtbeklädnad. I underhållsplanen har vi förutsatt och kostnadsbedömt en ny plåtbeklädnad.



Plåtfasad mot öster

Fasad mot väster

Ingen fasad i fastighetsgräns åt detta håll.

Fasader mot västra innergården

Sprickbildning över dörr till trapphus 7B, se bild, beror troligtvis på att tegelbalkens upplag är skadat. Åtgärdas i samband med fasadrenovering.

Fasader är delvis omfogade men vi anser att en generell översyn bör göras på övriga ytor. Man kan lätt konstatera att bruk saknas helt eller delvis i framför allt många av stötfogarna. Där kontroll gjorts (upp till 2 m över mark) är fogbruket ofta i dåligt eller mycket dåligt skick och fogning är bara gjord delar av fogdjupet. På vissa ställen sitter tegelstenarna helt löst och kan lätt dras rakt ut, se bild nedan. Om det finns motsvarande lösa stenar längre upp på fasaderna innebär detta en uppenbar säkerhetsrisk.

Befintliga ytterväggsgaller ses över och byts om de är i dåligt skick. Det finns exempel både på rostiga galler och galleröppningar som är igensatta med "lösa" tegelstenar.

Vi bedömer att en omfogning av hela fasaden bör göras, lokalt kan det även bli aktuellt med ommurning. Vi rekommenderar även att fasaden hydrofoberas (görs vattenavstötande) vilket förlänger fasadens livslängd ytterligare. Kostnader ingår enligt bilaga 1.



Spricka i fasad



Fogar i dåligt skick



Lös tegelsten.



Fasader mot gård öster

De ursprungliga tegelfasaderna har tilläggsisolerats från våning 2 och uppåt, sett från gården.

Den nedersta våningen har försett med puts direkt på befintligt tegel. Denna tunnputs släpper från underlaget på flera ställen och behöver göras om för att se ok ut. Omputsning ingår enligt bilaga 1. Vi föreslår att omputsningen utförs efter att gårdsbjälklaget åtgärdats för att inte riskera skador på de ”nya” fasaderna.

Fasad, passage mellan innergårdar

Behov av målning av väggar och tak samt lokala lagningar av putsen. Dessa kostnader ingår enligt bilaga 1.

5.4. Fönster och dörrar

De nya vindslägenheternas fönster har inte besiktigats men förutsätts vara i gott skick då de är från 2004.

Fastighetens övriga fönster är av äldre modell med kopplade bågar och enkelglas. Vid besiktningen konstaterade vi att flera fönster delvis saknade tätningslister, i något fall var glipan mellan karm och båge mycket vid (ca 7-8 mm). Mellan fönsterbågar saknas i vissa fall dammtätning. Flera fönsters fönsterhaspar/-lås saknas eller är trasiga. Ur energisynpunkt är det bra med fönster som stänger väl så att tätningslistan får avsedd funktion. Omfattningen totalt sett för ovanstående brister är svår att bedöma. I vår kalkyl har vi antagit att 20% av fönsterna berörs.

Gårdstrapphusens fönsterbågar är renoverade under 2003 enligt Björn Fallström. Vinterbågar för dessa fönster är beställda.

Balkongdörrar i lägenheter är av typ dubbla pardörrar. Dörrar från gårdstrapphus till balkonger mot gård har enkelglas.

Ommålning av fönster och träbeklädda dörrar bör göras med ett intervall på 6-8 år vilket har lagts in i underhållsplanen. Intervallstart för fönsterrommålning etc har vi lagt in om 3-4 år då vi bedömer att status för befintligt varierar.

5.5. Balkonger

Balkongerna mot innergårdar och mot Hvitfeldtsgratan har relativt nyligen renoverats och bedöms vara i gott skick både avseende balkongplattan och räckena.

Igensättningar av hål och infästningar i tegelfasader med cementbruk för tidigare balkonger tenderar att spricka upp och lossna. Vi föreslår att detta ses över i samband med översyn av hela tegelfasaderna och dess fogningar.



Underhållskostnaderna för balkongerna består främst av ommålning av stålkonstruktioner som bör göras med ett intervall ca 10 år.

Terassbalkonger

Ingen av de tre terrassbalkongerna ut mot Hvitfeldtskatan har varit tillgängliga för besiktning. Status för tätskikt och övrigt utförande har ej kontrollerats.

De boende i berörda lägenheter (i samma plan och planet under) har dock indikerat att fuktproblem finns. Utredds vidare.

5.6. Yttertak

Yttertaken har inte besiktigats. Då taken är omlagda så sent som 2004 förutsätts de fortfarande vara i gott skick. Livslängden för plåtblagda tak bedöms vara 30-40 år vilket innebär minst till och med 2035. Inga underhållskostnader är medtagna för åren 2010-2025.

5.7. Avvattning

Vid takomläggningen 2004 har häng- och fotrännor bytts ut i anslutning till ny takbeläggning. Däremot är i princip alla stuprör på fasader av äldre årgång och bör bytas inom några år, lämpligtvis i samband med nästa gång fasadställning reses. Avvattningssystemet har ”lappats och lagats” på ett flertal ställen vilket tyder på att det gamla materialet börja bli uttjänt.

Kostnad för utbyte av stuprör enligt ovan är inlagt för alla fasaderna.



6. INVÄNDIGT

6.1. Källare

Teknikrum

I denna typ av utrymme brukar inga estetsiska krav ställas. Med tanke på detta anser vi att golv, väggar och tak ser ok ut. Bjälklag uppåt består av murade valv mellan stålbalkar. Okulärt ser dessa ok ut.

Vi ser inte något behov av åtgärder i detta utrymme.

Soprum

Rummet har kaklade väggytor och betonggolv med målad beläggning.

Entrévägg till vänster om port visar tecken på fuktproblem med flagande färg, troligen orsakat av stigande markfukt. På ena väggen saknas ca 4 st kakelplattor.

Lagerlokal

Den uthyrda lagerlokalen som sträcker sig in under den östra gården har egen entré vid port ut mot gatan. Lokalen besiktigades 2010-08-05.

Lokalen visar på flera ställen tecken på läckage genom bjälklaget mot gården vilket även bekräftats av nyttjaren av lokalen, Musik utan gränser.

Genom lokalen går ventilationskanaler som betjänar tvättstugan

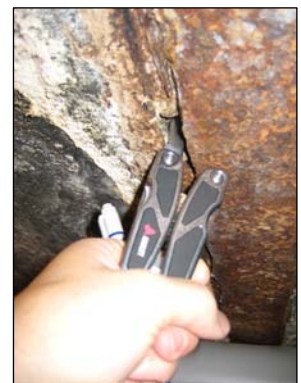
Väggar, golv och tak behöver målas om som ett minimum för att lokalen ska bli lite fräschare. Dock ser vi ingen anledning att göra detta innan gårdsbjälklaget är åtgärdat. Ommålning ingår enligt bilaga 1.

Om lokalen ska användas för andra ändamål än lager är säkert behoven större än ommålning, dock ingår inga sådana extrakostnader i underhållsplanen.

Förrådsutrymme – (Utrymme/Passage 46/47)

Bjälklag uppåt består av murade valv mellan stålbalkar motsvarande i teknikrummet, dock med skillnaden att detta bjälklag är i betydligt sämre skick. Detta bjälklag är placerat i passagen mellan innergårdarna (=utomhus) vilket kan förklara dess dåliga skick.

Putsen i underkant sitter på många håll löst eller mycket löst. De inmurade stålbalkarna är kraftigt angripna av korrosion.



Rostig stålbalk i bjälklag

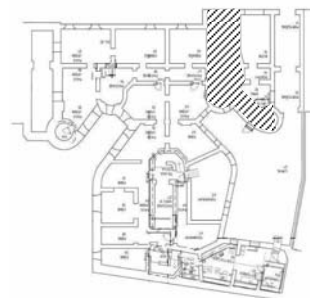


Vi anser att detta bjälklag bör åtgärdas i samband med att gårdsbjälklaget renoveras och förfrågningsunderlaget kompletteras med åtgärder motsvarande detta. Inga kostnader för åtgärder ingår i underhållsplanen för denna del.

Utrymmen under östra delen

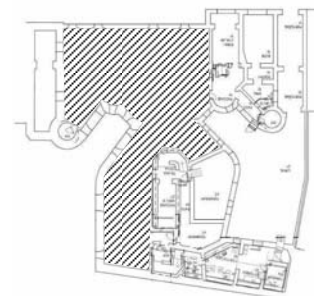
Källarväggar i cykelrum och utrymmen innanför cykelrummet (se fig) visar tecken på fuktskador som flagande färg, puts som släpper från underlaget, rostande stålbalkar i murverkskonstruktionerna samt rostande armering i betongtrappor.

Fukten kommer troligtvis från gårdsbjälklaget över östra innergården samt från markfukt som stiger upp i muren. Problemet är mest en estetisk fråga eftersom det är inomhus. Vi har dock tagit med en kostnad för omputsning av väggar inom markerade utrymmen. I samband med omputsning åtgärdas de korrosionsangripna stålkonstruktionerna.



Lägenhetsförråd

De utrymmen som innehåller lägenhetsförråd bedöms att vara i gott skick. Väggarna och tak känns fräscha och inga större underhållsbehov finns. Endast mindre lokala puttskador kan behöva åtgärdas.



Tvättstuga

Fastighetens tvättstuga bedömer vi vara i gott skick. Under perioden 2010-2025 bedömer vi att maskinparken behöver bytas ut 1 gång. Livslängd för maskiner med normalt slitage är ca 12 år. Kostnad för detta ingår i underhållsplanen.

Brandcellstätningar

I källarutrymmena förekommer flera exempel på rör genomföringar genom väggar som inte har någon brandtätning. Genom samma väggar finns in andra lägen självstängande dörrar som är brandklassade.

En avstämning mot gällande brandskyddsdocumentation bör göras så öppningar och rör genomföringar genom alla brandavskiljande väggar är utförda korrekt.



6.2. Trapphus vid entréer

Trapphusen är i gott skick både avseende golv, väggar och tak. Vi har i underhållsplanen inte tagit med några kostnader för de närmsta 10-15 åren.

6.3. Trapphus mot gårdar

Generellt har trapphusen med problem med fukt i väggarna vilket visar sig i form att färgen på väggarna flagar. Elradiatorer har installerats under våren 2010, ca 2 st per våning, för att få ett bättre inomhusklimat. Eftersom det ännu inte gått ett helt år är det lite tidigt att utvärdera resultatet.

Insida av trapphusväggar där sockel lutar utåt, se pkt 5.1 ovan, visar tydliga tecken på fuktskador och det luktar lite unket. Detta gäller framför allt det västra gårdstrapphuset, se fig



Fönsterkarm i gårdstrapphus

Orsaker till ovanstående fuktproblem bör åtgärdas innan en allmän uppfräschning av gårdstrapphusen görs. Det är annars stor risk att problemen återkommer inom kort.

Trapphusens ytskikt ses över generellt. I trapphusen har ändringar av elinstallationer gjorts utan att ilagningar efter gamla apparatdosor gjorts. Dessa bör lagas. Samliga väggar, fönsterkarmar och undersida av trapplopp är i behov av ommålning. Underhållsplanen inkluderar kostnader för detta.

Trappa i uppgång 7C mellan källare och plan 1 har lösa sättsteg i form av lösa betongbitar. Detta behöver åtgärdas snarast för att inte betongkakorna ska trilla ner och vara en säkerhetsrisk.



Källartrappa till tvättstuga, uppg 7C



6.4. Lägenheter

Badrum

De badrum vi besiktigat bedöms vara relativt nyligen ombyggda vilket bekräftas av Jan-Åke Klasson. Alla badrum i fastigheten byggdes om i samband med stambytet 2002.

Badrummen har rörinstallationer som bedöms som fuktsäkra. Inga väggenomföringar i våtznor har konstaterats.

Övrigt

Vid ytterväggar har slumpvis fuktkontroll utförts med testapparat (fuktindikator). Inga oroväckande värden har indikerats.

7. INSTALLATIONER

7.1. Ventilation

Vindslägenheter

De nya vindslägenheterna har ett frånluftssystem med takfläktar som suger från badrum och kök i respektive lägenhet. Detta system ”lever sitt eget liv” och har ingen anslutning till övriga huset.

Ursprungliga lägenheter

Ursprungliga lägenheter har enbart ett självdragssystem med väggventiler i kök och badrum. Systemet går ut på att luften i lägenheten ska passera ut ur lägenheten via badrum och kök och uppåt genom murstocken genom skorstensverkan (varm luft stiger). För att luften ska komma in i badrummet krävs att det finns en fri väg för luften att passera genom. Vi har för några badrumsdörrar konstaterat att luftspalten mellan dörrblad och karm är för liten/obefintlig. Effekten blir då att luftcirkulationen stoppas. Detta bör åtgärdas av respektive bostadsrättsinnehavare, till exempel genom att kapa av lite av dörrbladet i underkant.

Boende upplever enligt Björn Fallström att det vid matlagning blir osigt i lägenheterna och frågan har ställts vad man kan göra åt detta. Att installera ett frånluftssystem för ursprungliga lägenheter bedömer vi som ett stort ingrepp som måste utredas vidare och grundligt innan en prislapp kan sättas på detta. Frågor som befintliga kanalers status och placering av eventuellt nya kanaler behöver besvaras. Ingen kostnad är medräknad för detta.

Ett alternativ är att installera en kolfilterfläkt med luftcirkulation i respektive lägenhet utan någon anslutning till kanalerna i självdragssystemet.



Källaren

I samband med att lägenhetsförråden flyttades till källaren installerades ett ventilationssystem i källaren som betjänar tvättstuga, lagerlokalen och förrådsutrymmen. Ventilationsaggregatet är placerat i teknikrummet.

7.2. Värme

Fjärrvärmecentral

Installationerna i fjärrvärmecentralen är från 2003 ca. Livslängd för denna typ av installationer förväntas vara ca 30 år, d v s fram till år 2033 ca.

Inget underhållsbehov förväntas under de kommande 15 åren, men därefter bör planering påbörjas för utbyte av centralen.



Värme i lägenheter

Värmesystemet fungerar i princip enligt nedan:

- I vindslägenheter är golvvärme installerad. Golvvärmen är via golvvärmecentraler i respektive lägenhete ansluten till de vertikala värmestammarna, se även nedan.
- För ursprungliga lägenheter har termostatventiler (på befintliga radiatorer) bytts ut i samband med ombyggnad 2004. Värmerör i lägenheterna har inte bytts ut.
- De vertikala värmestammarna behölls vid ombyggnaden 2004, dock har stam- och kopplingsledningar i källaren bytts ut.

I framför allt lokaldelen saknas märkning av ventiler. Märkningen bör kontrolleras i hela källaren så att det är lätt att hitta den dag det är bråttom att stänga rätt ventil. Gäller både värme- och tappvatten rör.

7.3. Tappvattenrör

Spillvattenrör i källare material varierar mellan plast och gjutjärn.

Märkning av ventiler, se under rubrik ”Värme” ovan.

7.4. Elsystem

Elstambyte utfördes under 2003. Besiktigade lägenheter har nya elcentraler med automatsäkringar.



Projektnummer: 10031
Brf Hvitfeldtskatan 7-9
Hvitfeldtskatan 7-9
Inom Vallgraven 41:4, Göteborg
Underhållsplan

I allmänna utrymmen, bland annat i källare, är närvarostyrd belysning installerad. Detta är bra ur energisynpunkt.

I samband med stambytet 2003 besiktigades varje lägenhet och en rapport upprättades som redovisar varje enskild lägenhets eltekniska status och eventuella rekommendationer om åtgärder. Det har sedan varit upp till respektive bostadsrättsinnehavare att välja att gå vidare och utföra rekommenderade åtgärder.

Vi anser att det är av intresse för föreningen att ha koll på statusen för det eltekniska systemet i hela fastigheten och vilka lägenheter som har utfört rekommenderade åtgärder. Denna information kan lämpligtvis göras genom en enkätundersökning bland medlemmarna.



8. FRAMTIDA UNDERHÅLLSKOSTNADER

Inom de närmsta 15 åren bedömer vi att det finns ett underhållsbehov på ca 3800 kkr exkl moms. Det innebär att om man vill egenfinansiera åtgärderna behöver man avsätta ca 250 kkr per år för ändamålet. En stor del av kostnaderna (ca 35-40%) ligger i fasadrenoveringen på västra gården vilken vi anser bör göras inom de närmsta 1-2 åren. Detta innebär att avsättningen bör vara betydligt högre inledningsvis.

Kostnader som är upptagna i dokumenten är bara en uppskattning.

Det finns kommande åtgärder vars kostnader inte är medräknade. Dessa behöver utredas vidare först. För renoveringen av gårdsbjälklaget finns det som tidigare nämnt ett färdigt förfrågningsunderlag framtaget. Denna kostnad ingår inte i totalsumman enligt ovan.

9. FÖRSLAG TILL FORTSÄTTNING

Vi anser att det inom det närmsta året finns skäl att påbörja processen med fasadrenovering. Ett tungt vägande skäl är att tegelfogarna för vissa delar av fasaderna är i mycket dåligt skick och bör åtgärdas inom de närmsta två åren. Ett annat skäl är att konjunkturen är på väg uppåt. Desto tidigare arbetena kommer ut på anbudsräkning desto bättre anbud från entreprenörerna kan man räkna med.

För bästa möjliga kontroll och projektekonomi genom bra konkurrens i upphandlingen bör man upprätta bra, detaljerade och professionella förfrågningsunderlag att ställa till tilltänkta entreprenörer för att konkurrensutsätta de föreskrivna åtgärderna. Förfrågningsunderlaget bör bestå av AF-del (Administrativa föreskrifter), byggbeskrivning, plan- och fasadritningar samt erforderliga detaljritningar.

Rotpartner kan som projektledare utföra dessa åtgärder samt i senare skede även agera som bygglidare och beställarens ombud.

Kungälv 2010-09-20

Med vänliga hälsningar
Rotpartner Sverige AB

Johan Lejonhult