

LERO Byggkonsult AB



Underhållsplanering avseende Brf Storkgatan 5-7

LERO Byggkonsult AB

Tel: 070 747 57 35

E-post: lerobygg@gmail.com

Hovås den 8 mars 2020

LERO Byggkonsult AB

Undertecknad besiktigade fastigheten den 2010-02-27.

Följande är en redovisning av de iakttagelser som kunde göras vid besiktningstillfället.

Förutsättningar

Byggnaderna är två ihopbyggda hus byggda 1905 belägna på två olika fastigheter. Storkgatan 5 är ett landshövdingehus med ytterfasad tilläggsisolerad utvändigt och belagd med ytskikt av fabriksmålad plåt. Entréplan har fasad av målad putsad yta.

Storkgatan 7 är också ett landshövdingehus men med bibehållen träfasad mot gatan av stående målad lockpanel. Gårdsfasaden är beklädd med tilläggsisoleringsplåt nr 5.

Entrévåningen har tegelfasad mot gatan och på gårdssidan är väggarna putsmålade.

Taken är sammanbyggda och yttertaket är täckt av råspont, papp och målad bandtäckt plåt.

Båda husen har urgrävd källare och grundmurar är av sten. Merparten av källargolven är obelagda.

Trapphusen har målade väggar i två nyanser. Trapplöp i BV är av sten medan trappa till plan 2 och 3 och vind är av trä. Planstegen är belagda med linoleum liksom vilplan. Stegframkant har slitlist av aluminium. Handledare är av trä.

Entrédörrar till trapphusen är av enkel standard.

Vind är delvis oinredd. Dock finns lägenhetsförråd av enkel standard.

Fastigheterna har mekanisk frånluftsventilation utan återvinning med fläktar placerade på taket.

Fastigheterna uppvärms med fjärrvärme via vattenburna termostatreglerade radiatorer. Apparatur finns i källarplan till 7F.

Sophantering sker i gemensamt soprum med olika kärl för sopseparering.

Gemensam innergård är asfalterad. Cykelställ och planeringslådor av träsyll respektive kantstenar av betong.

Gemensam tvättstuga finns i 5D.

LERO Byggkonsult AB

I några lägenheter finns kakelugnar som är i drift

Sammanlagt finns 29 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt tre lokaler upplåtna med hyresrätt.

Bostadsyta är 1981 kvm

Lokalyta är 176 kvm

Enligt årsredovisningen för verksamhetsåret 2018 finns en underhållsplan upprättad 2013 och som sträcker sig till 2042.

Denna redovisning får ses som ett komplement och en uppdatering till angiven underhållsplan.

Utfört underhåll av betydelse

2006	Målning av fasader mot Storkgatan och Ånäsvägen
2006	Målning av yttertak
2007	Renovering tvättstuga
2007	Installation av mekanisk frånluft
2009-2010	Renovering samtliga fönster
2010	Renovering av trapphusen inkl utbyte av lägenhetsdörrar. Målning, golvbeläggning, postboxar, ändrad styrning av belysningen
2010	Byte av samtliga termostatventiler på radiatorer
2011	Kontroll av avloppsrör i bottenplatta genom filmning
2012	Renovering av apparatrummet med fjärrvärmeutrustningen
2010-2012	Löpande undersökningar och åtgärder av rustbäddarna
2013	OVK-besiktning
2019	Soprum renoverat
2019	OVK-besiktning
2019	Entrégång renoverad avseende väggar och tak

Besiktningssammanställning

Lgh Therese 5A

Kolfilterfläkt i kök ej ansluten till kanalsystemet. (rätt)

Kolfilter går ej att rengöra utan skall bytas en gång om året.



Fönster är typ kopplade med innerbåge av termoglas och ytterbåge med enkelglas.

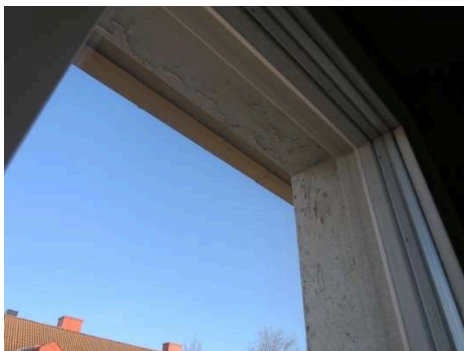
Funktionen är bra och ger extra ljudrektion.

Tätninglistor saknades på överbåge och underbåge på fönster i kök.

Utvändigt är tätningen mellan glas och bleck utsliten. Omfogning krävs.



Fönstersmyg utvändigt i behov av målningsunderhåll



LERO Byggkonsult AB

Trapphus 5A

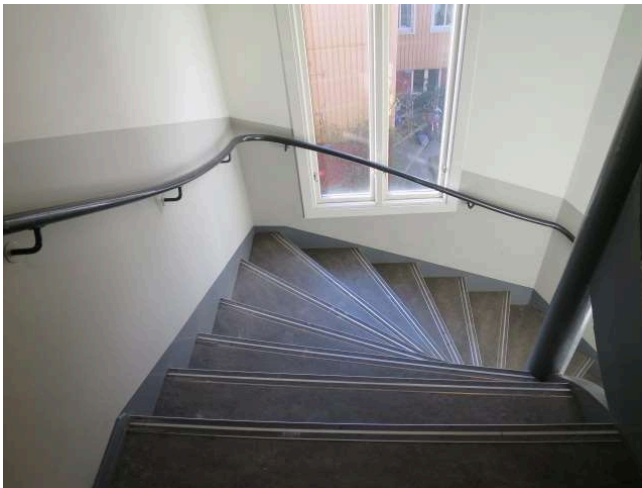
Skada i vägg efter dörrtrycke.



Dörrstopp saknas på två dörrar.



Prydligt 2 övre våningarna i övrigt



Fönsterbleck till fönster i trapphus. Färg flagar



LERO Byggkonsult AB

Stentrappa från gården till plan 1 har skador. Målad trappspindel har skador av fuktangrepp underifrån.



Väggmålningen i bottenplanet är utsatt för fukt från källaren som stiger i de murade konstruktionerna. Det är konstruktivt ofarligt men estetiskt icke tilltalande. Det är i princip omöjligt att få bort fukten underifrån varför det blir ett löpande underhåll ca vart 6-8:e år i denna del av trapphuset. Färgen skall vara genomsläpplig och kunna "andas". Plastfärg får inte användas. Efter renskrapning och ilagning målas väggpartierna om fram till nästa trapplopp. Kostnaden blir ganska ringa.

Entrédörr är av gammal typ och är vare sig inbrottssäker eller tät. Den släpper in uteluft och trapphuset (samtliga) kyls ner vintertid och på insidan monterade radiatorer går för högtryck. Samtliga dörrblad bör bytas. Befintlig tröskel slipas och lackas eljest.



LERO Byggkonsult AB

Trapphus 5B

I princip samma utseende och brister som i 5A. Skador i vägg och trappplöp på BV.



Lgh Wang



Kakelugn



Fönster i behov av underhåll



Kolfilterfläkt i kök

LERO Byggkonsult AB

Vinden

Stort hål i takfoten i anslutning till brandvägg har tätats med mineralull. Vid drivregn kommer vatten in under takfoten och in i väggkonstruktionen. Fuktskada finns i underliggande lägenhet (Therese). Åtgärdas med utvändigt plåtkomplettering och fogning.



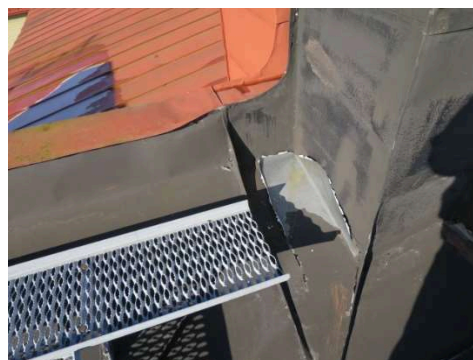
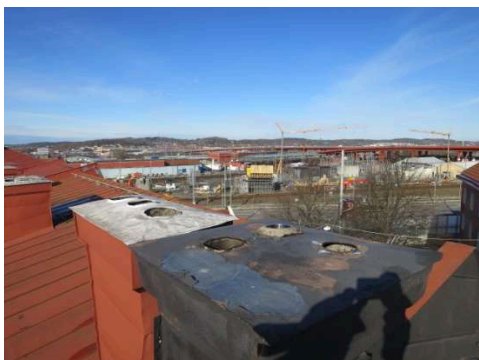
Råsponten ser okulärt mycket bra ut på vinden. Detta indikerar att takplåten är bra utförd i skarvar.

Yttertaket

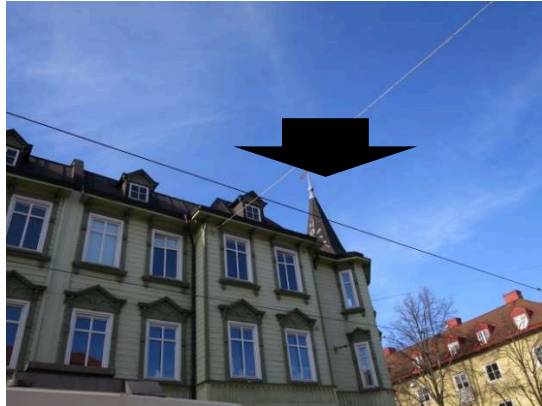
Yttertaket är belagt med bandtäckt plåt och är målad. Taket målades om 2006 och rent estetiskt är det dags för ny ommålning. Konstruktivt gör det inget om man väntar några år. Planerad ombyggnation på vinden bör genomföras innan ommålning utförs.



Skorstenar med rökkanaler saknar regnkappa



LERO Byggkonsult AB



Trapphus 5C

Tryckmärke i vägg. Dörrstopp saknas.



Fint i övrigt. Entrédörr lika tidigare.

LERO Byggkonsult AB

Trapphus 5D Skador i trappa längst ner.



Tvättstuga

2 st W465H Electrolux (2007)

1 st T4190 torktumlare (2007)

Livslängd ca 5 år till

Vid tillbyggnad på vinden bör kompletteras med en ytterligare maskin, fundament finns



Fuktskador på väggarna.



LERO Byggkonsult AB



Fuktskador i uk vägg

Avrinningsbrunn är liten och ser underdimensionerad ut. Lock saknas varför ludd rinner ner i brunnen och orsakar stopp.



Torkrum med avfuktare (ca 5-10 års kvarvarande livslängd)

Trapphus 7A

Skada i tröskeluppbbyggnaden. Dörrblad i behov av underhåll. Bör bytas.



LERO Byggkonsult AB

Trapphuset får inte användas som lager. Detta är ett brandkrav och kan påverka försäkringsutfall vid brand.

Trapphuset är fint i övrigt och välskött.



Vind

Råsponten är bra

Stora ytor används som lager av en hyresgäst



Trapphus 7B

Bra skick lika tidigare. Fåtal småmärken i målningen kan åtgärdas genom bättring.

Småskador i trappa.

Entrédörr av dålig kvalitet lika tidigare och släpper in mycket kalluft.

Målning erfordras mellan fönster.

LERO Byggkonsult AB



Trapphus 7C

Entré från Ånäsvägen är stängd. Mycket fint trapphus.

Trapphus 7D

Skador i trappa BV. Tröskel slipas och lackas om inte dörrbyte skall ske.



LERO Byggkonsult AB

Lägenhet Sandberg-Teodoru

Fogning i underkant fönster erfordras.



Fönster i kök går ej att öppna.



Fönster mot Ånäsvägen i behov av underhåll.

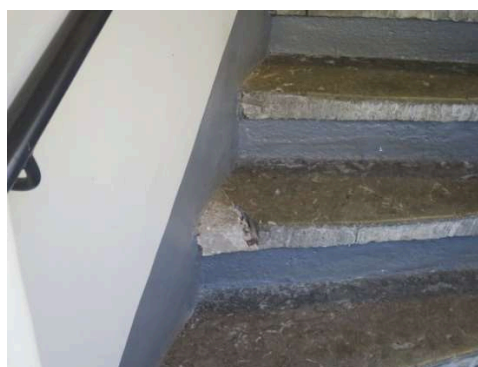


Trapphus 7E

Mycket fint med några små skavmärken och skada på trappsteg

Märken i väggyta efter borttag av tidningshållare

Entrédörr lika övriga av dålig kvalitet



LERO Byggkonsult AB

Vind

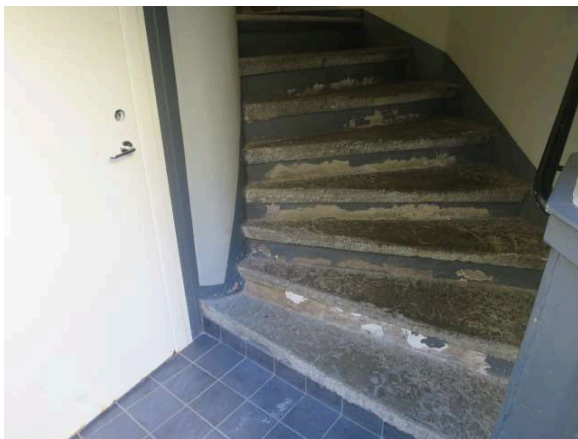
Fuktskada runt skorsten samt runt kupa mot Ånäsvägen



Trapphus 7F

Status lika övriga.

Skador på trappa i bottenplanet.



Lgh Persson

Kolfilterfläkt i kök korrekt monterad

Badrumsbrunn välskött

Radiatorventiler bytta 2010 vilket gjordes i hela fastigheten samtidigt.

LERO Byggkonsult AB

Fasader

Gårdssidan 5A, 5B och 5C

Kvarsittande växtdelar efter nedtagen klätterväxt. Putsmålning skadad.

Plåtfasaden har blekts genom åren



Hela fasadytan inkl fönster

Gårdssidan 5C 5D

Jord ligger mot fasaden och smutsar ner den vid regn. Ytan skadas av fuktig jord.



LERO Byggkonsult AB

Utbyggnaden är fin i fasaden men har bucklor i plåten mot 7F, endast estetiskt.



Gårdsfasad 7E, 7F

Norrfasad u.a.

Gårdsfasad 7C-7E

Jord mot fasaden lika ovan medför nedsmutsning och fuktskador

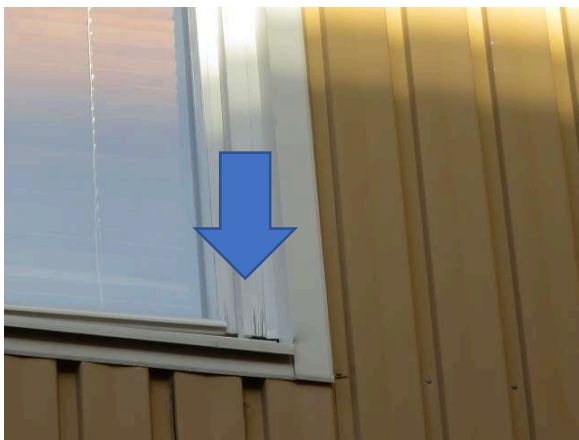


Gårdsfasad 7A-7C

Många fönster börjar bli slitna i målningen i underkant.

Trapphusfönster i 7C i behov av underhåll.

Skador i putsmålningen.



Soprum

Nyrenoverat och jättefint



Passage

Dörrparti i behov av underhåll genom slipning och lackning.
I övrigt fint.



Gatufasader

Storkgatan 5

Hål i vägg längst upp vid takfot medför vattenskada i köksvägg i lägenhet plan 3.
Plåtkomplettering erfordras.

Takfot och fönstersmygar smutsiga



Storkgatan 7 + Ånäsvägen

Hela gröna fasaden är i behov av målningsunderhåll inkl fönsteromfattningar och smygar.

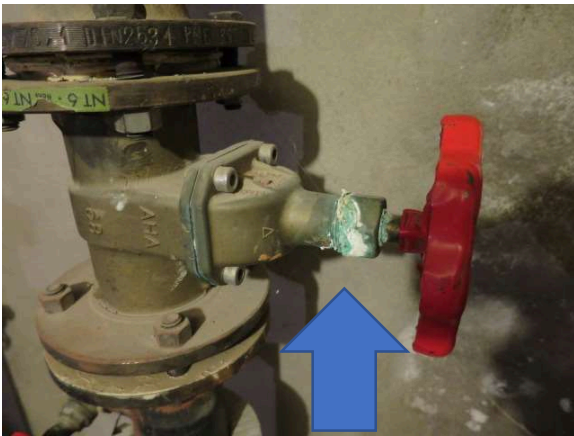


LERO Byggkonsult AB

Källare i 7F

Apparatrum skräpigt

Ventil läcker



Gården

Krackelerad asfalt på många ställen.

Sättningar i marken

Ruttna träsyllar runt växtpartier





Sammanfattning underhållsbesiktning Brf Storkgatan 5-7

1. Träfasader är i behov av akut målningsunderhåll. Gäller "gröna" huset mot Storkgatan och Ånäsvägen.
2. Gatufasad med plåt på Storkgatan 7 är mycket nedsmutsad på översta våningsplanet och under takfot. Gäller även fönstersmygar mm. Delvis målningsarbete.
3. Fönster i gatufasaderna bör ses över målningsmässigt vad avser droppbleck, smygar och täcklistor
4. Gårdsfasadernas fönster bör gås över i utsatta väderstreck i första hand (söder, väster).
5. Putsmålade ytor på gårdssidan behöver ilagas och målas om.
6. Entrédörrar till trapphusen bör bytas till högre standard. Om de behålls måste tröskeluppbyggnader lagas och alla dörrpartier slipas, målas inkl trösklar.
7. Trapphusen är fina men i bottenplanen har fukt från källaren medfört skador i murade, putsmålade väggar. Föreningen får leva med detta problem och ha ett löpande underhållsarbete genom målningsbättring och putslagningar.

Många lägenhetsentréer saknar dörrstopp vilket bör monteras och uppkomna skador lagas. Målningsbättring.

8. Trapphusen får inte användas som lageryta. Vid brandsyn blir det anmärkning.
9. Råsponten i yttertaket är bra. Lokala fuktskador finns runt en skorsten och en takkupa. Om skadan runt skorsten är gammal gick inte att kontrollera. Takplåten har tappat stor del av sin svarta färg. Några fönsterbleck har helt tappat färgen. Ommålning av yttertaket erfordras enbart av estetiska motiv och tidpunkt för ommålning kan anpassas till föreningens löpande likviditetssituation.
10. Källarutrymmena är fuktiga och utgörs av råtor till största delen. Genom åren har föreningen låtit göra olika försök i syfte att förbättra fuktproblemen i källaren. Injektering av Borakol är ett beprövat sätt, men eftersom fuktbelastningen är så stor finns ingen medelväg att gå. Vattentrycket på grunden kan endast avhjälpas med total uppgrävning runt fastigheterna och nedläggning av dräneringsledning som ansluts till lägre liggande avvattningsystem. Detta är mycket kostsamt och kräver samarbete med kommunen då ledningar på utsidan måste förläggas på deras mark. Det är inte helt givet att åtgärden är tillräcklig då intilliggande fastigheter i sådant fall också måste åtgärdas. Problemet blir bestående och föreningen bör anpassa sig till detta tillstånd. Det är därför viktigt att gården avvattnas till ett ledningssystem som är helt och som är anslutet till kommunens dagvattenledning i gatan. Vidare måste stuprörsvatten från taken rinna ner i täta ledningar som på motsvarande sätt är anslutna till kommunens dagvattenledning. Vid samtal med företrädare för föreningen har vidimerats att avvattningen fungerar tillfredsställande och det uppstår inga stora pölar på gårdsmarken. Ledningarna är filmade. Uppbyggnaden av väggar innanför stenmurarna är gjorda genom murning med tegel. Detta var en vanlig metod vid sekelskiftet. Om man använt icke hårdbränt tegel,

vilket också var vanligt av kostnadsskäl, så stiger vatten i teglet uppåt genom kapillärvandring. Trappspindlarna i några av trapphusen har tydliga skador orsakade av fukt som kommit upp i tegelmurningen på detta sätt. Att bryta fuktvandringen är svårt men kan ibland lyckas genom injektering med Borakol. Det är dock viktigt att den färg som appliceras på ytan kan andas och den får därför inte vara plastbaserad.



Notera murning med tegel

11. **OVK** genomförs regelbundet och nästa gång är 2025.
12. Gården är asfalterad och planteringsytor inramade av träsyll och betongkantsten har utförts. Marken har satt sig på många ställen och asfalten är sprucken och lagad. Träsyllar har ruttnat och det allmänna intrycket är att gården skulle behöva ett ansiktslyft. Föreningen rekommenderas anlita en landskapsarkitekt som tar fram ett förslag på förnyelse.
13. Energideklaration är gjord men det framgår inte av uppsatta dekaler när detta skett. I dokumentet står dessutom att OVK utförts med godkänd kontroll 2006. **Energideklaration** skall utföras vart 10:e år. Troligen utfördes en 2006 och därefter har nog ingen ny deklARATION upprättats.
14. Det finns ett antal kakelugnar som är i drift. Det är styrelsens ansvar att tillse att rökgångar är tätade och att tillstånd för eldning finns. Vidare skall styrelsen tillse att löpande sotning sker enligt gällande föreskrifter. Styrelsen bör upprätta en liggare och löpande föra dokumentation över kakelugnarna.

Övrigt

Avloppsledningar och dagvattenledningar är kontrollerade i grunden 2011. Då konstaterades inga brott men ledningarna var gamla redan då. Ev. erfordras relining. Ny filmning bör utföras.

Värmekostnaden är 284 tkr eller 132 kr/kvm totalyta. Kostnaden är något hög för byggnader av denna kvalitet, ålder och utseende. Termostatventilerna byttes generellt för 10 år sedan men det framgår inte om någon **total injustering** gjordes samtidigt. Inläckage av kallluft i trapphusen sker via de otäta entrédörrarna.

LERO Byggkonsult AB

Vattenkostnaden var 116 tkr eller 54 kr/kvm totalyta. Även detta värde är något högt.

Föreningens lån utgör 19 mkr eller 9 600 kr/kvm BOA. Detta är ett ganska högt värde för en gammal förening med underhållsbehov. Mot denna bakgrund är det en klok idé att utnyttja råvinden i syfte att skaffa likviditet till erforderligt underhåll.

Kassan utgörs av 136 tkr och motsvarar en buffert för löpande utgifter.

Rekommenderad prioritering av åtgärder

1. Måla träfasader mot gatan inkl täcklistor och smygar till fönster
2. Laga och måla stenytor på gårdsfasad
3. Gå över alla fönster på gårdssidan och utför erforderligt underhåll
4. Rengör plåtfasad Storkgatan 5 på gårdssidan
5. Åtgärda skador innanför entréer på trapplöp och väggar och gör detta löpande
6. Montera dörrstopp på alla lägenhetsentréer
7. Byt entrédörrar till trapphusen och installera ett elektroniskt portöppningssystem
8. Inred råvinden för anskaffande av likviditet.
9. Förbättra uppstigningsmöjlighet till yttertak. Bevakas vid inredning av vinden
10. Gör om gårdsmiljön. Anlita en landskapsarkitekt.
11. Slipa och lacka entréparti från Storkgatan
12. Täta hål i takfot som medför fuktskada i lägenheten under
13. Tvätta plåtfasad och måla takfot Storkgatan 5 (mot gatan)
14. Yttertak målas om i slutet genomförandet av övrig akut underhåll
15. Filma avlopp och dagvattenledningar i grunden och relina vid behov.
16. Renovera väggar i tvättstugan

Hovås den 9 mars 2020

Lennart Rohman

Tel: 070 747 57 35

E-post: lerobygg@gmail.com