

Plan för återhämtning av fastighetsunderhållet i BRF Hälleflundran 1 i Strängnäs 2021–2025

1 Förutsättningar

1.1 bakgrund

Föreningen bildades i januari 1987. Fastigheterna byggdes av det dåvarande företaget Katrineholmsbyggen AB 1985–86. Bygget godkändes med mindre anmärkningar. Efter hand har en del brister i utförandet av arbetena uppdagats. Fram till 2009 när en ny styrelse tillträdde, synes endast akuta underhållsåtgärder ha genomförts på föreningens fastigheter.

1.2 genomförda större renoverings- och underhållsåtgärder

Före 2009

2008 renovering av tak på flerfamiljshusen 2, 4, 6, 8, 14, 16 och 18. Byte av skadad råspont, underlagspapp och bärläkt. Bärläkten var ursprungligen lagda för glest i höjdled vilket medförde inträngning av fukt.

Efter 2009

2009 Byte av samtliga 43 kvarvarande äldre elpannor. Övriga 12 är från åren 2001–2009.

2009 Radonsanering genom installation av radonsug på utsatta byggnader.

2009–2014 Byte av samtlig maskinutrustning i tvättstugan.

2010 Byte av samtliga garageportar.

2011 Byte av samtliga ytterdörrar till radhus, centrumhus och gavellägenheter.

2012 Byte av övre vindskivor och plåtinklädning av dessa samt byte av alla balkongtak.

2012 Omfattande renovering av centrumhus på grund av byggfel. Byte av plåttak och fasad på torn/lanternin. Invändig renovering av tvättstuga och bastu med duschrum samt delar av övriga lokaler.

2014–17 Byte samtliga förrådsdörrar utom målarrum.

2012–2014 Tilläggsisolering och byte av panel på alla gavlar, utom trappgavlarna, östra fasaden på 16, samt södra fasaderna på 2, 12 och 18.

Arbetet har genomförts på följande sätt. Rivning av den gamla fasaden. Säkring och utbyggnad av gammal spikläkt till 70mm. Tilläggsisolering med 70mm. Vindduk och 12 mm distans. Ny grundslammad lockpanel, liggande panel och foder grundmålade vit Berglags - och Målarpanel. Byte av alla plåtdetaljer samt tillägg av övre dropplåt.

PLAN
Under ständig utveckling 2021-06-25

2015 Slutstrykningen av renoverade fasader genomfördes. Spolning av föreningens avloppssystem genomfördes i november 2015.

2016 Renovering av den östra fasaden på hus 6 genomfördes inklusive slutstrykning. Tilläggsisoleringen minskades till 45mm, i övrigt lika. Vidare genomfördes kontroll av samtliga pannor och radonfläktar. OVK genomfördes maj 2016. Sotning av köksventilation skedde hösten 2016. Vidare genomfördes en fullständig renovering av föreningens två lekplatser.

2017. Samtliga gemensamma lås i föreningen är bytta i juni månad. Tilläggsisolering och byte av södra fasaden på hus 4 och 10 genomfördes.

2018. Renovering av södra fasaden på hus 8, ny plåt vid skorstenar på flerbostadshuset på grund av felkonstruktion 2009.

2019. Renovering av västra fasaden på hus 6.

2020. Renovering av södra fasaden på hus 14. Målning och byte av smygar och foder samt kompletterande isolering runt fönstren på norrsidorna av hus 2, fyra och halva 18. Byte av fasader på uthuset påbörjades med komplettering med vindduk.

1.3 Bedömda behov

Planen är inte något byggnadstekniskt dokument utan en redovisning av styrelsens och föreningens viljeinriktning vad avser underhåll av våra fastigheter. I varje kommande projekt måste en sakkunnig bedömning göras för att fastställa vilka byggnormer och tekniska förutsättningar som gäller.

Föreningens pannor installerade under åren 2001–2009 har börjat haverera, med i snitt en per år från 2017. Beräknad livslängd skall enligt NIBE vara 15–20 år. Föreningen får räkna med byte av några pannor under vart kommande år. Det finns ingen plan att göra ett allmänt byte, i närtid, som 2009. Dessa pannor var 22 år gamla.

Bostadshusens fasader är i dåligt skick beroende på slarvigt byggarbete, bristfälligt underhåll och ålder. Husanalys Mitt anlätades för en utvärdig statusbesiktning och prioritering. Kommande arbeten kommer huvudsakligen att följa av Husanalys Mitt givna rekommendationer. Huvudsakligen är de södra fasaderna i sämst skick med ett undantag, den östra fasaden på sexan. Alla hittills renoverade fasader har uppvisat dåligt fästa spikläkt, kallras på fasaden samt bristande isolering i anslutning till dörrar och fönster. Arbetet med att rätta till detta bör fortsätta, främst för att öka boendekvaliteten för medlemmarna samt sänka uppvärmningskostnaderna.

I samband med arbetet med den västra fasaden på hus 6 upptäcktes rötskador på taket av hus 6. Därefter genomfördes kontroll av taken på samtliga flerbostadshus av MFF bygg. Dessa befanns vara i sämre skick än förväntat med tanke på arbetena 2008–09. Taken bör renoveras.

Taken på radhusen är inte åtgärdade men kontrollerade 2018 med godtagbart resultat.

Föreningens stammar är av plast och från 80-talets mitt och bedöms inte behöva större renoveringar under ytterligare en 15–20 års period.

PLAN
Under ständig utveckling 2021-06-25

Uppföljning av fuktspärr på suterrängdelen på radhusen. Snart 30 år gammal.

Föreningens fönster är treglas med träramar. Utvändig renovering och målning av dessa sker i samband med fasadrenovering.

Alla föreningens byggnader är målade med röd slamfärg av typen Falu Rödfärg. Färgen kräver åtgärder med kommande regelbundenhet. 5–8 år beroende på vem man frågar. De vita delarna klarar en längre intervall beroende på färgval. En del av väggarna i föreningen är dock inte målade sedan färdigställandet 1987.

Målsättning med underhållsplanen

Föreningen skall, efter genomförda arbeten, inneha ett fastighetsbestånd som är i så gott skick att arbetet kan gå över till planerat periodiskt underhåll av fastigheterna avseende målning och reparationer.

1.4 förutsättningar

Grunden för fortsatta arbeten bygger på två grundläggande principer. Bostadshus prioriteras före övriga byggnader samt att funktion går före form.

Föreningen använder tillgängliga medel efter hand inom budget. Föreningen fonderar även pengar för underhåll på sikt.

Föreningen är hänvisad till att köpa renoveringstjänster från olika företag.

I renoveringsdelen av föreningens budget för 2020 ligger den absoluta huvuddelen av budgetens rörliga kostnader. Utöver renoveringsbudgeten finns medel budgeterat för fastighetsskötsel och övrig drift som tar hand om övrigt löpande underhåll.

De medel som är gripbara för renovering vart år är beroende av ränteläget. Medel för att täcka en höjning av räntan på sikt måste tas ur den rörliga delen av budgeten. Någon större räntehöjning för perioden 2021–25 verkar inte komma med nuvarande beslutsunderlag. Renovering av, i första hand, sju tak kommer att kräva att föreningen tar upp ett lån för att täcka dessa kostnader.

Föreningen äger en professionell byggnadsställning av typen Altrad Modul.

2. Underhållsplan

2.1 Förutsättningar

Pengar måste finnas fonderade på föreningens konto när fakturan från aktuellt företag kommer. Innebörden av detta är att nya arbeten genomförs i omgångar efterhand som medel frigörs. *Om avdelade medel inte räcker skjuts arbetet vidare i underhållsplanen.*

Fortsatt arbete med fasader genomförs i huvudsak så att alla arbeten inklusive målning och renovering av fönster är klara när ställningen rivs. Arbeten utförs i två omgångar vår och höst. Alla arbeten som redovisas i planen ligger utanför normalt periodiskt underhåll och små reparationer. Planen är som tidigare nämnt ett önskemål från styrelsen och kommer att möta verkligheten, vilket

PLAN

Under ständig utveckling 2021-06-25

kommer att medföra ändringar i vägen mot målet med planen. Underhåll av trappgavlar sker löpande under perioden mellan större arbeten.

Målning av föreningens förrådsbyggnader och garage kan till del genomföras under föreningens arbetsdagar av föreningens medlemmar.

Vissa arbeten ligger utanför denna underhållsplan men kan kräva medel från den posten i budgeten vid behov till exempel en eventuell ersättning av havererade pannor. Då sker en omprioritering.

2.2 underhållsplan för 2021

Tilläggsisolering och byte av västra fasaden på hus 16 slutförs under hösten. Arbeta med målning och tilläggsisolering av norrväggar på hus 8, 10, 12 och 14 fortsätter. Takreoveringen av hus 16 och 18 avslutas. Byte av fasader på uthusen fortsätter med komplettering med vind duk

2.3 underhållsplan för 2022–23

Arbete med målning och tilläggsisolering vid fönster av samtliga norrväggar avslutas. I slutet av perioden påbörjas underhåll av tidigare målade fasaddelar med röd slamfärg. Byte av fasader med komplettering med vind duk genomförs på de olika uthusen slutförs. Takreovering av hus 10 och 12 genomförs. OVK genomförs 2022.

2.4 underhållsplan för 2024-25

Arbete med målning i mindre omfattning fortsätter. Pengar ackumuleras för behov på sikt.