

## Utlåtande

Fastigheten är trevligt belägen på Hälsövägen 9 i Helsingborg. Byggnaden uppfördes 1901 -02. Arkitekt och byggmästare var Frans A Lundgren. Huset har bevarat mycket av sin karaktär och är i allmänhet i gott skick och det märks att föreningen sköter om fastigheten.

Föreningen har 10 st lägenheter och den totala bostadsytan uppgår till 1554 m2.

### Fasader, fönster, balkonger

Byggnadens fasader är i tegel med socklar av granit. Tegelfasader sågs länge som i stort sett underhållsfria, men detta har ändrats under senare år. Surt regn och en allt aggressivare trafikmiljö påverkar främst tegelfasadernas fogar. Idag uppvisar dessa fogar endast tendenser till skador, men de lär komma. Tegelfasader underhålls genom att man gör omfogning utav fogarna. Det tas ur och ersätts med nytt. Man gör det på en intervall på cirka 30 år. Då undersöker man fasaden och fogar om ca 25 % av fasaden. En omfogning läggs in i plan.

Husets fönster är av trä. Samtliga fönster mot gården har renoverats 2019. Även fönstren ut mot gatan har tidigare renoverats och är i bra skick.

Underhålls träfönster, dvs. skrapas, slipas och målas/oljas, kontinuerligt har de en nästan obegränsad livslängd. Sker inte underhållet enligt rekommenderat intervall har de en begränsad livslängd och får därmed bytas ut efter en tid. En renovering av fönstren ligger med i plan.

Innan en fönsterrenovering rekommenderas att föreningen gör en inventering av samtliga fönster och beslutar om en gemensam väg för att besluta om vilka fönster som behöver bytas ut för att upprätthålla god funktion och få ett enhetligt utseende på fasaden. I planen ligger med även ett komplett byte av samtliga fönster för att få med summan.

På innergården finns totalt 7 stycken balkonger med betongplatta samt en terrass vid gårdshuset. Balkongerna har renoverats och besiktigats, inga skador noterades.

Betongens naturliga åldrande gör att koldioxid tränger in och sänker PH-värdet, vilket gör att armeringen rostar och expanderar. Det brukar visa sig genom att armeringsjärn framskyntar i framkanten eller på sidorna av plattans botten. Ett annat tecken är att bitar av betongen faller ner. Genom ett karbonatiseringsprov kan man ta reda på om det är dags för åtgärder. Provet utförs genom att fenolftaleinlösning appliceras i borrhål och indikerar eventuellt sänkt pH-värde. Ett karbonatiseringsprov anses nödvändig efter ca 25-30 år då balkongplattor beräknas ha en teknisk livslängd på ca 30-35 år. Ett karbonatiseringsprov läggs in i plan.

## Entréer, trapphus och hissar

Det finns tre trapphus i fastigheten. Trapphuset vid huvudentrén har trapplopp och vilplan av terazzo-sten, räcken i smide med överliggare i trä och målade väggar och tak. Normalt intervall för ommålning av trapphus anses vara ca. 20 år och därmed kommer en ommålning att ingå i plan. Detta är dock av estetisk karaktär och kan utföras tidigare/senare än planerat beroende på dess slitage. I samband med nästa målning av trapphus läggs en slipning och djuprengöring av trapphusens stengolv in i plan, detta kommer att fräscha upp trapphusen avsevärt.

Fastighetens entrépartier är av trä och är väl underhållna och fastigheten är försedd med kodlås. En behandling av dörrarna ligger med i planen. Även övriga dörrar kräver återkommande underhåll.

Hissen är från 1989. Att bedöma hissars livslängd är väldigt svårt och många faktorer spelar in såsom hur ofta hissarna används, antal plan hissen betjänar, hur tungt de lastas samt om föreningen har ett löpande serviceavtal utanför den årliga besiktningen. Andra saker som påverkar kostnaden för underhållet är nya krav från myndigheter. Nya säkerhetsbestämmelser (uppdateras kontinuerligt), vilket gör att det inte längre går att byta enstaka delar utan man tvingas uppgradera hela hissen. Ett byte av motor kan t.ex. inte genomföras utan att komplettera med nya säkerhetssystem enligt H10-14 direktiven (det innebär att hissen kompletteras med nya innerdörrar, våningsvisare etc). Traditionell underhållsplanering inkluderade en indelning enligt: Maskin, motor, elektronik, linor, schakt och korginredning. Vid mindre fel kan dessa åtgärdas utan att komplettera med nya säkerhetssystem. En ny indelning för underhållsplaneringen som kan vara lämplig är: Elmodernisering (som inkluderar byte styrsystem, schaktkablar, styrschåp, våningsvisare, knappar, korgdörrar) eller komplett hissrenovering som inkluderar maskin, linor och elmodernisering. Normalt beräknas den teknisk livslängden för en hiss till ca 30-35 år, vilket innebär att en omfattande renovering alt. byte läggs in i plan.

I underhållsplanen görs endast en översiktlig bedömning av underhållsbehovet för hissen, detta baseras på insamlad information från inspektion och underlag från den årliga inspektionen. Det är alltså viktigt att notera att underhållspunkter i denna plan endast avser att ge en grov uppskattning av framtida kostnader som härrör till hiss och ska inte ses som en detaljerad plan som styr underhåll av hissen. Behov av renoveringar och underhåll avgörs av den årliga besiktningen och skötsel-firma.

## Värmeanläggning

Fastigheten värms upp av vattenburna radiatorer, anslutna till fjärrvärmesystemet. Undercentralen renoverades 2011. En undercentral har normalt en teknisk livslängd på ca.30 år. Pumpar, värmeväxlare, styrning mm. förslits alla. Höjd har tagits för detta i plan. Fastighetens regler- och avstängningsventiler är viktiga för att huset värmeförsörjning ska bli jämn och energieffektiv. Med tiden sätts dessa igen av avlagringar och smuts i systemet. Normalt räknas teknisk livslängd till ca 20 år, varför ett byte är medtaget i plan. Detta har i plan samordnas med renovering av undercentralen. Dels för att varje större ingrepp i värmesystemet bör följas upp av en injustering, dels för att man bör hålla uttappningar och syresättningar av systemet till så få tillfällen som möjligt.

Radiator- och termostat-ventiler har en livslängd på 25-30 år. Ventiler och termostater behöver bytas regelbundet, då skräp och avlagringar från systemet försämrar dess funktion som är viktigt för god energiprestanda och gott inomhusklimat. Senast utförd åtgärd var 2014, därför hamnar nästa byte av termostatventiler inom perioden. I samband med bytet bör hela systemet injusteras.

Ledningar och radiatorer har en mycket svårbedömd hållbarhet, teknisk livslängd brukar anges till 80 år, men beroende på om man ofta byter vatten i systemen (p.g.a. läckage, service eller dyligt), kan denna kortas avsevärt.

I samband med VA-stambyte bör även en förstudie avseende värmeledningar göras. Eftersom värmeledningar och radiatorer är från 1989 hamnar utbyte av dessa utanför perioden.

## Vatten/avloppssystem

Fastighetens vattenförsörjning kommer från kommunen via inkoppling till deras VA-nät med anslutning i teknikrum. Huvudmätare är placerad i fjärrvärmecentral. Normal teknisk livslängd på avloppsstammars är 50-60 år men kan även vara kortare eller längre och därmed är ett stambyte aktuellt inom plan. Föreningen planerar att relina stammarna och därför läggs en kostnad för relining till år 2021.

Avloppsstammars behöver regelbundet spolas för att upprätthålla dess funktion, förebygga stamstopp och säkerställa en god livslängd då det lagras och byggs på med fett och smuts på avloppsledningarnas insida. En spolning av avloppet gör att rören blir renade från inre beläggningar och eventuella flaskhalsar och i plan är stamspolningar upptagna med ett intervall om 8 år. Det faktiska behovet kan vara tätare eller glesare, beroende på stammars skick och diameter, beteende hos boende avseende diskning och matlagning m.m. En spolning av avloppsstammarna räknas till förebyggande underhåll.

På stamledningar för kall- och varmvatten sitter avstängningsventiler. Dessa bör motioneras årligen för att hålla upp en god funktion. Funktionen är viktig, för att vattnet ska kunna stängas av vid renovering, läckage och felavhjälpanande åtgärder. Teknisk livslängd är ca 20 år, varför ett byte är medtaget inom plan.

## Ventilation

Ventilationen är ett självdragssystem. Vindslägenheterna har mekanisk frånluft.

Luften i bostäder förorenas kontinuerligt av människor, byggmaterial och inredning m.m. Dålig ventilation kan ge upphov till bl.a. allergiska besvär, huvudvärk, trötthet, klåda och irritationer i ögon och luftvägar. Det är viktigt att man som boende behöver se till att ventiler vid fönster och i badrum är öppna, och att det finns ventilation i köket.

Senast godkända obligatoriska ventilationskontroll (OVK) utfördes under 2016 enligt Malmö Stadsbyggnadskontors uppgifter. Enligt nuvarande föreskrifter ska OVK-besiktning genomföras vart 6:e år beträffande mekanisk frånluftsentilation. Enligt de regler som gäller är det den som genomför besiktningen som är skyldig att lämna protokollet till berörd myndighet, i detta fall kommunen. Rensning (sotning) av ventilationskanaler läggs in i samband med obligatorisk ventilationskontroll i underhållsplan.

## El, elkraftsystem

Fastighetens huvudcentral och fastighetens elledning är ursprungligen 3-fas med separat mätare för respektive lägenhet. Fastighetens el centraler är belägna i byggnadens källarplan där även fastighetens inkommande el är ansluten. Byggnadens elsystem renoverades 2012. Elkraftsystemet har en beräknad livslängd på ca 50-60.

En el besiktning rekommenderas för att förebygga problem samt för att användas som ett verktyg för att hålla uppsikt över systemets skick.

Utbyte av enskilda armaturer såsom belysning fasader, trappuppgångar, tvättstuga mm, ligger med i underhållsplanen för att få med summorna. Normalt byter man ut föråldrade armaturer i samband med t.ex. ommålning.

## Tak, takdetaljer och vind

Taket består av bandtäckt plåt, korrigerad plåt och papptak. Takplåten på båda flygarna mot gården byttes 2016. Plåten på taket mot Hälsovägen förbättrades och målades 2018.

Plåten har en lång livslängd och ett byte på taket mot Hälsovägen blir eventuellt aktuellt inom plan. Under den tekniska livslängden av takplåten rekommenderas att taket målas för att skydda plåten.

2006 lades ett nytt papptak på gårdshuset. Detta är i gott skick. En normal omläggning ligger med i planen.

På taket finns ett antal skorstenar där några är inplåtade och några är utan plåt. En omfogning av skorstens utan plåt är upptagen i plan.

En ommålning av takdetaljer som huvorna till fläktarna och avluftare till avloppet samt inplåtade skorstenar är upptagen i plan.

Nya takluckor av märket VELUX har installerats 2016.

En årlig översyn av yttertaket rekommenderas, denna kan utföras av styrelsemedlemmar från uppstigningslucka, för att i god tid upptäcka eventuella skador. Taksäkerheten rekommenderas besiktigas vart 10:e år för att förebygga problem samt att användas som ett verktyg för att hålla uppsikt på dess skick. I övrigt bedömdes innertaket vara torrt och fint, inga anmärkningar noterades.

Hängrännor och stuprör är av plåt, och är i bra skick. Ett rätt dimensionerat och väl fungerande avvattningsssystem är en av de bästa hållbarhetsförsäkringar man kan ha för sitt hus. Rännorna och stuprören fungerar då som ett i stort sett osynligt och ändå ständigt uppspänt paraply. Men för att de ska fungera oklanderligt kräver de i varje fall en årlig översyn. Rör byts med intervall ca 30 år i samband med tak/fasadåtgärd. För övrigt löpande byten i delar.

Vinden består till största del av vindslägenheter, något läckage kunde inte ses.

## Myndighetsåtgärder

Detta är en minneslista, då det inte rör sig om periodiskt underhåll i egentlig mening.

**Obligatorisk ventilationskontroll (OVK):** Utförs med intervall om 6 år. Senast godkända OVK utfördes 2016.

**Energideklaration:** Giltig i 10 år. Nästa energideklaration ska utföras senast 2020.

**Systematisk brandskyddsarbete (SBA):** Löpande, årligen.

Observera att även andra besiktningar kan vara föranledda.

### Allmänna utrymmen

De allmänna utrymmena i bostadsrättsföreningen består av utrymmen med lägenhetsförråd, undercentral, elcentral, tvättstuga, soprum mm. Källargångarna under trapphus ser ganska bra ut med tanke på att på dessa utrymmen accepterar man vanligen en högre grad av slitage än i exempelvis trapphus. Källarutrymmets ytskikt består av vitputsade väggar. Putsade väggar och tegelfogar vittrar sönder i stor utsträckning samt tydlig kalkutfällning på tegelstenar. En komplett ommålning av källaren samt slipning av golvet planers inom plan, detta är dock av estetisk karaktär och kan utföras tidigare/senare än planerat beroende på dess slitage om så önskas.

Fastigheten har en trevlig gård, till stora delar belagd med marksten.

Tvättstugan har klinker på golv, vissa väggar är målade och vissa har halvkakel. Material som klinker och kakel har en lång livslängd och användningen/slitaget tycks vara låg men det ser med tiden gamla och tråkiga ut, därför en omfattande renovering av lokalen är upptagen med i planen för att få fram kostnaden.

Maskinparken i gemensam tvättstuga utsätts vanligtvis för hård förslitning. Tvättstugemaskiner har en teknisk livslängd på mellan 15-20 år (kallmanglar längre) beroende på typ och användning. Utbyte av maskiner är utplacerat i plan i enlighet med teknisk livslängd med utgångspunkt från produktionsår. Ofta får dock maskinerna gå så länge dom håller.

#### Utrustning

- 1 st tvättmaskin Miele HW07 - 2015
- 1 st tvättmaskin W 365 H - 2006
- 1 st torktumlare Wascator TT 210
- 1 st torkrum med luftavfuktre
- 1 st kallmangel Cylinda

### Slutkommentar

Enligt tabell Årssammanställning framgår det att föreningen under periodens 30 år har kostnader på ca 184 176 kr exkl. moms i snitt/år, vilket ger en kostnad på ca 119 kr/m<sup>2</sup> och år. Siffrorna anger den bedömda kostnaden för fastighetens underhåll utslaget över hela perioden, och visar den avsättningsnivå som krävs för att täcka det beskrivna underhållet. Hur föreningen utifrån individuella förutsättningar väljer att följa underhållsplanen eller finansiera åtgärderna, är en fråga för teknisk och ekonomisk förvaltning. Det är inte nödvändigt att föreningen vid varje tillfälle skall klara att finansiera underhållet med enbart egna medel. Olika system och kombinationer mellan lån och avsatta medel är tänkbara. Strategin beträffande finansiering av underhåll görs i samråd med ekonomisk förvaltare och utifrån parametrar som bl.a. lånemöjligheter, ränteläge, avskrivningar m.m. Den årliga avsättningen måste varje år index uppräknas för att reparationsdagens kostnadsläge skall nås. För närvarande rekommenderas byggprisindex/faktorprisindex eller ett genomsnitt av detta. Idag är dessa ca 2-3 %. Det är också väsentligt att underhållsplanen används aktivt, d.v.s. att den revideras och genomgås årligen, då förutsättningar ändras över tiden. Beträffande statligt stöd till det framtida underhållet, har det nu gällande bidragssystemet tagit bort möjligheten att få förmånliga statliga räntebidrag i de flesta fall. Detta medför att föreningen själva till skillnad från den enskilde medlemmen i regel måste bekosta alla underhållsåtgärder fullt ut.

SBC

Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Helafastigheten 2020

T4.3			<i>Antal</i>	<i>å-pris</i>	<i>Budgeterad kostnad (exkl. moms)</i>
56 Värme	Energideklaration		15 timmar	1 000 kr	15 000 kr

Budgeterad kostnad för år 2020

**15 000kr**

## Helafastigheten 2021

T4.3		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)	
52	Vatten och avlopp	Avloppsstammar, relining	10 lgh	48 000 kr	480 000 kr

Budgeterad kostnad för år 2021

**480 000kr**

## Helafastigheten 2022

T4.7			Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
⊖	57 Ventilation	OVK-besiktning, lägenheter	10 kvm	700 kr	7 000 kr
⊖	57 Ventilation	Ventilationskanal, rensning / lgh	10 st	650 kr	6 500 kr
<b>Budgeterad kostnad för år 2022</b>					<b>13 500kr</b>



## Helafastigheten 2023

T3.22			<i>Antal</i>	<i>å-pris</i>	<i>Budgeterad kostnad (exkl. moms)</i>
94 Tvätt	Tvättmaskin, 5,5-7,5 kg, byte		1 st	40 000 kr	40 000 kr
94 Tvätt	Torktumlare 4,5 - 7,5 kg, , byte		1 st	28 000 kr	28 000 kr
<b>Budgeterad kostnad för år 2023</b>					<b>68 000kr</b>

## Helafastigheten 2024

<b>T2.1 Yttertak</b>		<b>Antal</b>	<b>å-pris</b>	<b>Budgerad kostnad (exkl. moms)</b>
☉ 27 Enheter på tak	Skorsten över tak, tegel, omfogning	30 kvm	1 200 kr	36 000 kr

**Budgerad kostnad för år 2024**

**36 000kr**

## Helafastigheten 2025

T3.212		Antal	å-pris	Budgeterad kostnad (exkl. moms)
25 Dörrar/Portar, Utvändigt	Entréparti trä, målning/justering	2 st	8 000 kr	16 000 kr

Budgeterad kostnad för år 2025

16 000kr

MARKNADSKONTOR  
STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
VÄSTERÅS 021-38 25 00  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 80

KUNDTJÄNST  
KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG-FREDAG  
KL 07.00-21.00  
0771-722 722

HUVUDKONTOR  
STOCKHOLM 08-501 150 00

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)