

2019–2028

Uppgjord 07.03.2017

Senaste revidering 26.03.2019



UNDERHÅLLSPLAN

Ålands omsorgsförbund k.f.
Svedgränd

INNEHÅLL

1. Sammandrag.....	2
2. Fastighet, beställare, projektör	3
3. Teknisk beskrivning	4
4. Underlag	5
5. Tidigare renoveringar	5
6. Utvärdering av besiktning, åtgärder	6
6.1. Mark, kringtor och gårdsutrustning.....	6
6.2. Dränering och dagvatten	7
6.3. Socklar.....	7
6.4. Fasad.....	9
6.5. Uteplatser	9
6.6. Fönster och ytterdörrar	10
6.7. Yttertak, takavvattning och taksäkerhet	11
6.8. Vind	13
6.9. Byggnadens insida.....	15
6.10. VVS och installationer	16
6.11. Fristående förrådsbyggnad	16
7. Prioriteringsordning och kostnader för kommande åtgärder.....	17

1. SAMMANDRAG

Byggnaden har ett relativt stort renoveringsbehov. Badrum som tidigare renoverats har innan renoveringen saknat tätskikt, de badrum som inte renoverats misstänks ha samma brister. Det finns även badrum som renoverats men där det ändå är befogat att göra om hela badrummet. I planen har renovering av två badrum tagits med eftersom det faktiska behovet i dagsläget inte är känt.

Byggnadens tak är i dåligt skick och är dags att renovera. Eftersom befintligt underlagstak är ett så kallat lätt underlagstak har en förbättring i form av montering av råspont på taket föreslagits i planen.

Dräneringens och dagvattenrörens skick och funktion bör säkerställas då vissa delar av byggnaden antas ha högt vattentryck utifrån.

Så kallad OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) skall sedan 01.01.2018 utföras regelbundet på denna typ av fastigheter. I samband med detta rekommenderas en grundlig genomgång av fastighetens VVS samt uppdatering av planen med resultaten därifrån.

Äldre fönster och dörrar börjar vara i dåligt skick. I samband med fasadmålningen målades dessa, varför deras livslängd förlängts något. Planen har inte inkluderat byte av några fönster och dörrar eftersom de väntas klara planens giltighetstid. Byggnadens fasad har tack vare målningen fått längre livslängd, kanske klarar den en målning till, efter det börjar det förmodligen vara dags för fasadbyte. I samband med detta byts lämpligen fönster och dörrar.

Byggnadens golvkonstruktion har omfattande skador till följd av att man hoppat och dansat på dem. Skall man fortsätta med detta behöver golven förstärkas alternativt gjutas i betong, detta måste i så fall projekteras vidare eftersom det är en stor åtgärd. Om man hittar andra arbetssätt där man inte måste hoppa på golven bör det gå att åtgärda skadorna lokalt, det är denna åtgärd som planen utgått ifrån.

Gårdsplanen och lekutrustningen är i behov av renovering.

2. FASTIGHET, BESTÄLLARE, PROJEKTÖR

<i>Fastighet</i>	Svedgränd
<i>Adress</i>	Svedgränd 1, AX-22100 Mariehamn
<i>Ägare</i>	Ålands omsorgsförbund k.f.
<i>Beställare</i>	Ålands omsorgsförbund k.f.
<i>Projekt nr</i>	1327
<i>Uppgjort av</i>	Robin Österlund Telefon: +358 40 5325 981 E-post: robin.byggkontroll@gmail.com Byggkontroll Ab Klintvägen 14C 11, AX-22100 Mariehamn FO nr: 2191017-7 www.byggkontroll.ax
<i>Presenterad</i>	Ursprunglig: 07.03.2017 Reviderad: 26.03.2019

3. TEKNISK BESKRIVNING

<i>Fastigheten</i>	Svedgränds gruppboende innefattar fem boendelägenheter utrustade med dusch, toalett och pentry. I boendet finns även gemensamma utrymmen såsom kök, allrum och bastu. På fastigheten finns även ett fristående kallförråd.
<i>Byggnadsår</i>	1984.
<i>Grundkonstruktion</i>	Platta på mark med uppreglat trägolv.
<i>Bottenbjälklag</i>	Betong.
<i>Fasad</i>	Spontad träpanel, liggande och stående.
<i>Fönster</i>	Original träfönster samt aluminiumklädda träfönster 2+1 glas.
<i>Stomme, material</i>	Trä.
<i>Taktyp, takbeläggning</i>	Sadeltak, delvis valmade, betongpannor.
<i>Uteplatser</i>	Uteplatser av impregnerat trä.
<i>Värmesystem</i>	Bergvärme.
<i>Ventilation</i>	Mekanisk frånluft.
<i>Vatten/avlopp</i>	Mariehamns stad.
<i>El</i>	Mariehamns Elnät.

4. UNDERLAG

Fastigheten har besiktats av Bygghälsan AB under januari månad 2017. Besiktning har gjorts som okulär besiktning av normalt åtkomliga ytor, ingen fuktbesiktning har gjorts. Till grund finns också fastighetsägarens redogörelse över utförda underhålls- och ändringsarbeten. 26.09.2018 gjordes en besiktning eftersom sättningar uppdagats i flera golv. Planen har uppdaterats med resultaten från denna besiktning.

5. TIDIGARE RENOVERINGAR

Fastighetsägarens redogörelse för större underhålls och ändringsarbeten.

ÅR	ÅTGÄRD
2018	Målning av fasader, inklusive förrådsbyggnad
2018	Nybyggnation av grind på utsidan, mellan avdelningarna
2017–2018	Renovering av två badrum
ca 2010	Målning av byggnadens utsida
ca 2009	Ett klientbadrum renoverades p.g.a. fuktskada
ca 2007	Målning av byggnadens insida
1992	Fastigheten byggs

6. UTVÄRDERING AV BESIKTNING, ÅTGÄRDER

6.1. Mark, kringytor och gårdsutrustning

Markförhållandena i direkt anslutning till byggnaden är varierande mellan platsättning, gräs och asfalt. På delar av norra och östra sidan lutar marken mot byggnaden vilket kan medföra att regn och smältvatten rinner mot sockeln. Detta ställer höga krav på dräneringen, vilken i planen föreslås undersökas närmare. På västra och södra sidan är marken i stort sett plan.



Bild 1. På norra sidan lutar marken mot byggnaden.

En sandlåda finns i anslutning till uteplatsen vid fastighetens östra sida. Sanden bör bytas helst en gång per år. En gungställning finns på gården. Gungställningen målades i samband med fasadmålningen, dock bör fallskyddet kompletteras. Rekommenderas att marken grävs ur och fylls med bark eller annat godkänt fallskydd i gungställningens fallområde (ca 8 x3 m). Djupet bör vara ca 30 cm. Observera även krav på avstånd till mark för gungan. Den blå gungan och dess upphängningsanordning ser ut att vara ett hemmabygge, och borde bytas ut. En asfalterad gång finns i anslutning till sandlåda och gungställning, tallrötter har gjort asfalten mycket ojämn.

Plattläggningen framför entrén och fram till parkeringen är ojämn och en omläggning börjar vara förestående. För att få ett helhetsgrepp föreslås i planen att en renovering av gårdsytorna utförs.



Bild 2. Ojämn plattläggning.

Kommande åtgärd:

- ✓ Gårdsrenovering där:
 - Lekplats rustas upp
 - Plattläggningar på gården rivs upp och läggs om

Underhållsåtgärder

- ✓ Sand i sandlåda förnyas årligen

6.2. Dränering och dagvatten

Byggnaden verkar vara dränerad runtom, dock finns ingen uppgift om när detta skulle ha gjorts. Rörssystem i marken, som dränering och dagvatten, bör med jämna mellanrum inspekteras och spolas för att uppfylla fullgod funktion. Brunnar med slamficka slamtöms. Detta bör göras vart femte år. För att fastställa de faktiska förhållandena rekommenderas att en utförligare inspektion, slamsugning och spolning av dessa system utförs.

Kommande åtgärd:

- ✓ *Inspektion för att fastställa dräneringens funktion. Spolning av dränering och dagvattenrör. Slamtömning av brunnar med slamficka.*

Underhållsåtgärder

- ✓ *Spolning av dränering och dagvattenrör. Slamtömning av brunnar med slamficka.*

6.3. Socklar

Socklarna är omålade betongsocklar. Sockelmatta har, åtminstone delvis, monterats och yttre fyllnadsmassor bytts ut, oklart när. Runtom byggnaden är fasadpanelens nedre kant monterad i olika höjder. Orsaken till detta kan vara att markförhållandena runt byggnaden varit annorlunda än de är idag. På ett par ställen ligger armeringen i sockeln för nära ytan, vilket har resulterat i att armeringen börjat rosta och sprängt lös delar av betongen skadorna är främst estetiska men kan över tid eskalera. Rekommenderas att skadorna lagas lokalt. På byggnadens norra sida har sockeln lagats i på ett par ställen efter dörrhåll som ersatts med fönster.

Markytan närmast sockeln består runt stora delar av byggnaden av grus. På flera ställen finns planteringar och växtlighet mot/nära sockeln. Med rabatter och växter nära grunden riskerar man att få fukt kvarstående i väggarna med risk för invändiga fuktskador, samtidigt som rötterna kan skada grunden och sätta dräneringen ur funktion. Även gräsytor direkt mot socklar ökar risken för kvarstående fukt mot socklar och murar. I samband med den föreslagna gårdsrenoveringen rekommenderas att marken närmast socklarna byts ut till grus.



Bild 3. Fasadpanelen är monterad i olika höjd på sockeln.



Bild 4. Växtlighet mot fasaden.



Bild 5. Armeringen har sprängt lös delar av betongen.



Bild 6. Gammalt dörrhåll som gjutits fast på norra sidan.

Kommande åtgärd:

- ✓ Lagning av rostsprängda delar i sockeln.

6.4. Fasad

Fasaderna på huvudbyggnad och förråd har under 2018 målats. I samband med målningen noterades röta i delar av fasaden, vilket byttes. Byggnadens fasad har tack vare målningen fått längre livslängd, kanske klarar den en målning till, efter det börjar det förmodligen vara dags för fasadbyte. I samband med detta byts lämpligen fönster och dörrar.

Kommande åtgärd:

✓ ---

6.5. Uteplatser

Uteplatserna är byggda i tryckimpregnerat virke och är av varierande årsmodell. De äldsta uteplatsernas räcken är generellt ostadiga och grindarna hänger. Rekommenderas att räckena byts ut.

Altanerna bör oljas för att bevara utseende och minska risken för formförändringar i form av sprickbildning och skruvar som börjar klättrar upp ur träet. För att behålla träets fuktavvisande effekt bör detta helst göras årligen. Oljningen bör föregås av rengöring, helst med skurborste och milt rengöringsmedel.



Bild 7. Uteplats med delvis målat räcke.

Kommande åtgärd:

✓ Byte av altanräcken.

Underhållsåtgärder

✓ Träaltaner och -balkonger rengörs och oljas

6.6. Fönster och ytterdörrar

Vissa fönster är bytta, oklart när. Dessa är 3-glas isolerglas med aluminiumutsida. De fönster som har träutsida målades i samband med fasadmålningen.

Ytterdörrar är i varierande skick. Vissa dörrar målades i samband med fasadmålningen. På ett par dörrar är plåtblecken under dörren söndertrampade och bör ersättas, förslagsvis med en lite tjockare rostfri plåt.

De dörrar och fönster som målades i samband med fasadmålningen bör bytas inom en tioårsperiod, men har inte inkluderats i planen.

För fönster och dörrar gäller att packningar, tätningslister och beslag kontrolleras till funktion och åtgärdas vid behov. I samband med detta kontrolleras att dörrar går lätt att stänga och sluter tätt. Beslag smörjas.



Bild 8. Söndertrampat plåtbleck under dörr.

Kommande åtgärd:

Underhållsåtgärder

- ✓ *Packningar, beslag och justering kontrolleras till sin funktion och åtgärdas vid behov*

6.7. Yttertak, takavvattning och taksäkerhet

Yttertaket är ett delvis valmat sadeltak och består av dubbelkupiga betongpannor på fribärande läkt med underlagstak av fribärande filt, på byggnadens nordöstra del består underlagstaket av armerad plast. Pannorna yta börjar vara slitna. På pannorna finns en del mossor och lavpåväxt. Trasiga pannor förekommer på flera ställen. Läkten under pannorna har inte besiktats då pannorna vid besiktningstillfället var fastfrusna i varandra samt spikade. Plåtkompletteringarna runt takluckan är repiga och har rostangrepp.

Panntak på fribärande läkt utgör en risk för inläckage av vatten då filten/plasten börjat hänga och vatten/yrsnö letar sig in under pannorna. Detta har enligt personal på plats även skett. I samband med fasadmålningen reparerades flera skador i takfötterna vilket beror på en felkonstruktion i anslutningen av filt/plast mot hängbräde. Det är dags att lägga om taket. Man bör då överväga att montera ett fast underlagstak (t.ex. råspont) för att erhålla ett bättre tak, vilket planen utgått från.

På hängränorna och stuprören växer rikligt med alger, ränngavlar saknas/är felmonterade och färgflagning förekommer i stor utsträckning. I samband med takbytet förnyas all takavvattning och taksäkerhet.

Avloppsavluftningarna har tidigare gått ut genom yttertaket, men vid något tillfälle ersatts av luftningsventiler på kallvinden. Det är inte ovanligt att dessa typer av ventiler fryser och hakar upp sig vintertid. I samband med takbytet bör de förlängas ut genom yttertaket.

Ett tak med pannor kräver att man årligen gör översyn av taket där man rättar till pannor som hamnat ur läge, byter ut trasiga pannor och avlägsnar löst skräp. Lav, mossor och annat skräp på taket binder fukt och kan orsaka att pannorna frostsprängs. Ett tak med pannor är i sig inte tätt och ställer stora krav på underlaget, tak utan underlag som t.ex. råspont (som detta) är extra utsatt då underlagsfilten/-pappen lätt blir att hänga mellan takstolarna där det sedan kan yra in snö osv.

Takavvattning är ett område på byggnader som kräver en del underhåll. Löv och skräp bör hållas undan så att vattnet rinner dit det är tänkt och inte skadar byggnaden. Efter vintern bör man titta över all takavvattning efter spruckna/skadade stuprör samt att hängränorna klarat sig från skador till följd av t.ex. snöras. Lövsilar kan ha skadats av is som kommit genom stupröret och bör i så fall bytas.



Bild 9. Trasigt nocktegel.

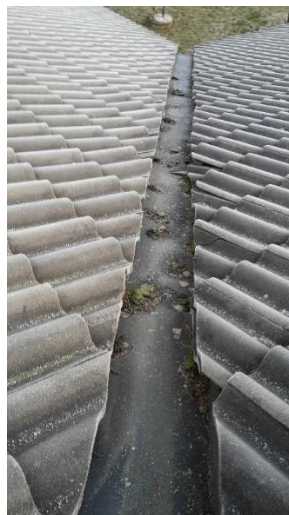


Bild 10. Trasiga tegel i vinkelränna.



Bild 11. Mossa finns i varierande mängd på taket.

Kommande åtgärd:

- ✓ Takbyte inklusive takavvattning och förnyande av taksäkerhet.

Underhållsåtgärder

- ✓ Årlig översyn av taket, trasiga pannor byts ut och pannor ur läge rättas till. Mossa, lavar och annat skräp rensas bort.
- ✓ Takavvattningen ses över. Hängrännor och lövsilar rensas från skräp, stuprörens skick inspekteras, skarvar och gavlar kontrolleras med avseende på täthet och fallen kontrolleras okulärt. Utförs årligen.

6.8. Vind

Vinden är isolerad med ca 30 cm skivisolering samt tilläggsisolerad med ca 5 - 10 cm lösull, oklart när. Under isoleringen finns en genomskinlig plastfolie. Det är inte kontrollerat om samma typ av plast finns överallt, detta kontrollerades enbart på ett ställe. Tilläggsisolering av äldre byggnader medför förändrade temperaturförutsättningar på vinden och kan leda till fuktproblem som tidigare inte funnits. Rekommenderas att uppsikt hålls på vinden för att följa med utvecklingen. På byggnadens nordöstra del består underlagstaket av armerad plast.



Bild 12. Största delen av yttertaket har frihängande underlagsfilt.



Bild 13. Nordöstra delen av byggnaden har armerad plast.

Brädgångarna på vinden består av lösa plankor som på vissa ställen saknar upplag. Då vinden är trång att ta sig fram på rekommenderas att ändamålsenliga landgångar byggs för att undvika olyckor och förenkla servicearbeten.



Bild 14. Brädgångar.

Byggnaden har tidigare haft centraldammsugare, vilken nu är borttagen. Alla rör finns dock kvar på vinden och ligger till stor del ovanför isoleringen, risken för kondens i rören som rinner ner i väggarna bedöms som stor och rören bör tas bort. Det har funnits brandvarnare på vinden, men dessa är alla nerplockade. Belysningen fungerar inte på vinden. Åtminstone en genomföringslåda är byggd av spånskiva, vilken utsatts för fukt och därför uppvisar skador i form av att den svällt och möglat. Två stora toppventilatorer finns på yttertaket, vid besiktningen av vinden kunde konstateras att den ena var helt bortkopplad och att enbart genomföringen genom yttertaket fanns kvar. Den andra verkar vara ditsatt i ett senare skede och genomföringen genom yttertaket är dåligt utförd. Man har tagit upp ett mycket stort hål i takfilten och istället ersatt den med genomskinlig plast.

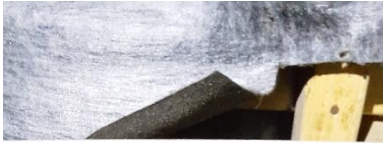


Bild 15. Genomföring för toppventilator dåligt utförd.

Bild 16. Genomföringen är inte tät.

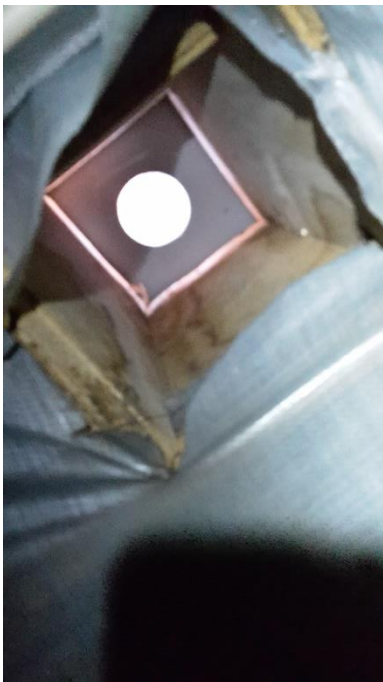


Bild 17. Pluggad genomföring byggd av spånskiva som svällt och möglat.



Bild 18. Brandvarnarna är borttagna.



Bild 19. Avloppsavluftningarnas genomföringar har ersatts med vakuumventiler.



Bild 20. Centraldammsugarens rör är oisolerade.

Vid takluckan finns en brandvägg mellan vindarna. Gipsen på väggen har angrepp av svartmögel. Luckan genom väggen saknar stänganordning, varför den knappast är särskilt effektiv som brandlucka. I samband med takbytet byts gipsen ut, centraldammsugarrören rivs, brandskyddet kompletteras, ändamålsenliga brädgångar byggs och belysningen på vinden åtgärdas.

Kommande åtgärd:

6.9. Byggnadens insida

Insidan helrenoverades 2004, dock har flera badrum fått göras om efter det, då de byggts för dåligt. Vid de badrumsrenoveringar som utförts senare har det visat sig att tätskikt saknats. Troligt är att de resterande badrummen uppvisar samma problem. Kostnaden för förnyande av två badrum har inkluderats i planen. En inventering över vilka badrum som utförts och vilka som har vidare behov bör utföras, varvid planen uppdateras med resultaten.

Golvskador har konstaterats i stora delar av byggnaden, se besiktningsprotokoll upprättat 26.09.2018 av Byggkontroll Ab. Flera av skadorna är mekaniska skador i det träreglade golvet och beror på att man hoppat och dansat sönder dem. Eftersom verksamheten uppger att man inte kan ändra på detta får golvkonstruktionen som sådan ses som felaktig på denna plats. Om man kunde hitta arbetssätt där man inte måste hoppa och dansa på golven bör det gå att laga skadorna lokalt och behålla befintlig golvkonstruktion, i annat fall måste vidare projektering av golven utföras för att fastställa åtgärden.

På flera ställen i byggnaden finns parkettgolv, vilket i en dylik miljö slits mycket hårt. I det gemensamma köket i byggnadens östra del är parkettgolvet kraftigt vattenskadat och bör bytas ut till något mera slitstarkt. Rekommenderas även att läckageskydd installeras under kylar och frysar.



Bild 21. Parkettgolv som utsatts för fukt.

Vid hallen i byggnadens östra del (direkt till höger när man kommer in) finns flera ventiler i taket, runt den ena finns en vattenskada (ca 60x60 cm). Skadan bör åtgärdas.



Bild 22. Vattenskada i taket.

Kommande åtgärd:

- ✓ Renovering två badrum. Inventering av vilka badrum som gjorts och vilka som har behov.
- ✓ Renovering av byggnadens insida. Behovet gällande golven måste klarläggas med förbundet. Planen har utgått från lokalt åtgärdande av konstaterade skador.

6.10. VVS och installationer

Så kallad OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) skall sedan 01.01.2018 utföras regelbundet på denna typ av fastigheter. Kontrollen ska utföras av sakkunnig funktionskontrollant som är certifierad av ackrediteringsorgan. I samband med OVK rekommenderas kontroll av byggnadens VVS-system samt uppdatering av underhållsplanen med resultaten från besiktningarna.

Avstängningsventiler bör motioneras och kontrolleras årligen.

Kommande åtgärd:

- ✓ OVK samt kontroll av VVS. Uppdatering av underhållsplanen.

Underhållsåtgärder

- ✓ Avstängningsventiler motioneras och kontrolleras till sin funktion.

6.11. Fristående förrådsbyggnad

Byggnaden målades i samband med fasadmålningen. Vindskivor och dess plåtar åtgärdades då de var trasiga. I samband med takbyte på huvudbyggnaden bör även denna byggnad inkluderas, kostnaden har i planen slagits ihop med den för huvudbyggnaden.

Kommande åtgärd:

- ✓ ---

7. PRIORITERINGSORDNING OCH KOSTNADER FÖR KOMMANDE ÅTGÄRDER

Prioriteringsordningen för de olika åtgärderna är uppgjord enligt en bedömning baserad på respektive byggnadsdels skick vid besiktningstillfället samt deras förväntade livslängd. Konstruktionernas och materialens skick och ålder är den grundläggande prioriteringsfaktorn. Meningen är att turordningen skall följa den tekniskt möjliga ordningen så att redan åtgärdade delar inte skall påverkas av följande åtgärder. Samtliga kostnader är uppskattade på basen av att åtgärderna görs av extern arbetskraft.

Kostnaderna ska ses som riktgivande och många åtgärder bör föregås av noggrannare projektering där även grundligare kostnadsberäkningar utförs. Samtliga kostnader redovisas exklusive 24 % moms, kostnaderna är inte indexreglerade.

Sammandrag för kommande åtgärder:

Nr:	Åtgärder i prioriteringsordning de kommande 10 åren. 2019–2028	Beräknad kostnad €, 0% moms
2019	Renovering av två badrum. Inventering av vilka badrum som gjorts och vilka som har behov.	20 000 €
2023	Takbyte inklusive takavvattning och förnyande av taksäkerhet. Åtgärder på vinden.	75 000 €
2020	Inspektion, spolning, slamsugning av dränerings- och dagvattenrör i mark.	1 500 €
2020	OVK samt kontroll av VVS.	1 500 €
2022	Byte av altanräcken	5 000 €
2021	Renovering av byggnadens insida. <u>Behovet gällande golven måste klarläggas med förbundet. Planen har utgått från lokalt åtgärdande av konstaterade skador.</u>	50 000 €
2024	Gårdsrenovering där: Lekplats rustas upp, plattläggningar på gården rivs upp och läggs om.	20 000 €
	Summa:	173 000,00 €

Nr:	Underhållsåtgärder	Beräknad kostnad €, 0% moms
1	Takavvattningen ses över. Hängrännor och lövsilar rensas, stuprörens skick inspekteras, skarvar och gavlar kontrolleras med avseende på täthet och fallen kontrolleras okulärt. Utförs årligen.	---
2	Årlig översyn av taket, trasiga pannor byts ut och pannor ur läge rättas till. Mossa, lavar och annat skräp rensas bort.	---
3	Motionering av avstängningsventiler. Utförs årligen.	---
4	Underhållsspolning av dränerings- och dagvattenrör, slamsugning av brunnar. Utförs vart femte år.	1 000 €
5	Lagning av rostsprängda delar i sockeln.	1 000 €
6	Sand i sandlåda förnyas årligen	500 €
7	Träaltaner och rengörs och oljas.	---
8	Packningar och beslag till fönster och dörrar kontrolleras till sin funktion och åtgärdas vid behov	---
	Summa:	1 500,00 €

Kommentarer: