



Bygdegårdarnas Riksförbund

Årlig genomgång av fastigheten

– din guide till att besiktiga och förvalta bygdegården

Att förvalta bygdegården som byggnad och dess utemiljö är en av bygdegårdsföreningens mest centrala uppgifter. Se till att förebygga att allmänhet, besökare, hyresgäster, ideella och eventuellt anställda kommer till skada i eller utanför fastigheten är viktigt – och till och med reglerat i lag. Dessutom är underhållsarbetet centralt för att skydda föreningens verksamhet och ekonomi på lång sikt.

Med det här materialet du har i din hand eller framför dig på skärmen är du på god väg att få koll på ert nuläge som ni sedan kan omsätta i en åtgärdslista (för det som brådskar) och en underhållsplan (för det som kräver mer tid, engagemang och pengar). Nu går vi till handling!

Därför är detta viktigt!

”Besiktning och underhållsplan är viktigt för bygdegårdarnas överlevnad.”

Sören Runnestig, ordförande i förbundsstyrelsens fastighets- och försäkringsråd



”Det är helt nödvändigt att prioritera det långsiktiga fastighetsunderhållet. Vi vill ju att våra allmänna samlingslokaler ska hålla för kommande generationer. Att ha fastighetsansvar ställer särskilda krav. Att många olika kompetenser krävs innebär också att många olika personer kan bidra utifrån sina intressen och kompetenser – här kan hantverkare, elektriker, tekniker, städare, inrednings-, trädgårds- och odlingsintresserade på konkreta sätt bidra till sammanhållning och trivsel. Insatserna av det ideella arbetet har ett enormt värde för människor och lokalsamhälle.”

Kenneth Lundmark, förbundschef, Bygdegårdarnas Riksförbund

”Föreningarna behöver ha koll på hur deras hus mår och ser ut både in- och utvändigt för att planera för och kunna genomföra både mindre och större underhåll och investeringar. Föreningarna tjänar på att ha en hållbar och långsiktig plan för sitt hus både miljömässigt, utseendemässigt och ekonomiskt.

Har föreningen koll på sitt hus har de ofta koll på annat också. Man undviker att bli hemmablind och gör alla i styrelsen delaktiga genom att förlägga ett möte till att bara handla om den årliga genomgången av fastighet så blir föreningen medveten om vikten och betydelsen av rutinen för årlig genomgång av fastigheten.”

Karin Olsson, Karin Olsson, förbundsstyrelsens arbetsutskott, ingår i förbundsstyrelsens fastighets- och försäkringsråd, tillika distriktsordförande Skånes bygdegårdsdistrikt



”Genom att regelbundet gå igenom fastigheten kan risker för försäkringsskador hittas i tid så att omfattningen kan begränsas. Med en väl underhållen byggnad minskas dessutom åldersavdragen vid en skada och föreningen slipper en oväntad ekonomisk smäll.”

Carolina Svensson, Anna Wernersson och Sara Läck, Försäkringskansliet, Bygdegårdsförsäkringen

1. FÖRBEREDELSE

När datumet är bokat för er årliga genomgång kan ni förbereda er genom att:

- Plocka fram: **Kniv, ficklampa, kofot, skruvmejsel, tumstock, termometer** samt **kamera**. Med dessa tillhands kan du göra en bra besiktning.
- Ta fram alla dokument, till exempel ritningar som rör huset, tidpunkter för renoveringar som gjorts, garantitider, med mera
- Ta fram protokoll från föregående besiktning, uppföljningar och ändringar.
- Läs på om områden du känner dig osäker på. Det kan vara regler kring lekplatser, taksäkerhet, ventilation, boverksregler eller något helt annat. Vi har samlat länkar till bra information här: <https://bygdegardarna.se/skota-bygdegard/underhall/lankar/>
- Ta fram försäkringsspecifikationen – är husen med och med rätt yta? Är alla våningsplan medräknade?
- Har det hänt något speciellt under året? Elkostnaden skenat i väg? Ökad vattenförbrukning? Träd som vuxit sig stora och har rötter som gränsar mot fasaden?
- Har någon komponent uppnått sin tekniska livslängd? Kontrollera skicket på denna lite extra. Mer om teknisk livslängd på nästa sida.
- Tänk på att lukta, titta och känna vid besiktningen. Dina sinnen är ditt främsta verktyg.

2. TEKNISK LIVSLÄNGD

Ta hjälp av den teknisk livslängden för fastigheternas olika komponenter för att teoretiskt uppskatta dess livslängd. Den tekniska livslängden är endast en vägledning. Förutsättningarna på plats hos er, kvaliteten på materialen och mängden underhåll som görs avgör om en viss komponent behöver underhållas eller bytas ut tidigare eller senare.

YTTERTAK		
Takbeklädnad	Byte	40 år
Fläktkammare	Ommålning	20 år
Hiss- och fläktrum	Ommålning fasad	20 år
Takluckor/Övriga utgångar	Ommålning	20 år
Skorsten	Lagning	15 år
Solceller	Utbyte	20 år

FASADER		
Fasadbeklädnad	Lagning/målning	10 år
Sockel	Målning o lagning	20 år
Entrépartier/dörrar	Byte/underhåll	30 år
Lås/Inpasseringssystem	Byte	20 år
Fönster	Målning	10 år
Fönster	Utbyte	40 år
Balkonger	Lagning/Besiktning	30 år
Sophus	Målning fasad/tak	10 år
Sophus	Byte port/dörrar	30 år
Utrymningstrappa	Lagning/Byte	20 år

MARKYTOR		
Asfalterad körbana	Justering o lagning	15 år
Dränering	Omläggning	30 år
Lekplats/Flaggstång	Underhåll	10 år

TRAPPHUS OCH KORRIDORER		
Målning tak o väggar	Förbättringar	15 år
Golv o trappor	Slipning/polering	10 år
Undertak	Byte	30 år

VÄRMESYSTEM		
Värmestammar	Byte strypventiler	20 år
Radiatorer	Byte ventiler	30 år
Undercentral	Byte värmeväxlare/Styr	30 år
Värmesystem	Byte o injustering, ventil	25 år
Undercentral	Byte pumpar	15 år

VATTEN OCH AVLOPP		
Kallvatten, varmvatten och avloppsstammar	Byte	40 år
Badrumsrenovering	Renovering	40 år
Avloppsstammar	Högtrycksspolning	5–8 år
Radonsystem	Byte fläktar	20 år

VENTILATION		
Fläktaggregat	Byte, service	15 år
Injustering av ventilation	OVK	6 år
Frånluftskanaler	Sotning	6 år
Fläktaggregat entréer	Byte reglerutrustning	25 år

EL		
Belysning	Byte	30 år
Elmätare	Batteribyte/sändare	10 år
Elcentraler	Byte	40 år
Hissar	Byte	30 år
El-kontakter/El-system	Byte/Underhåll	20–40 år

RUM		
Innertak	Målning/Byte	15/30 år
Väggar	Målning/Tapetsering	15 år
Golv	Slipning/Polering	10 år
Trappor	Slipning/Polering	10 år
Scen	Slipning/Polering	10 år

TVÄTT OCH KÖK		
Tvättstuga – ytskikt	Byte/Underhåll/Målning	20 år
Tvättmaskin/Torktumlare	Byte/Underhåll	10 år
Kök – ytskikt	Byte/Underhåll/Målning	20 år
Kök – vitvaror	Byte/Underhåll	10 år
Fettavskiljare	Byte/Underhåll	20 år

3. BESIKTNING

Dags att snöra på er skorna och ta med er kniv, ficklampa, kofot, skruvmejsel, tumstock, termometer samt kamera. En skrivplatta eller bok kan vara bra att skriva mot.

BYGDEGÅRDSFÖRENING	DATUM
NÄRVARANDE	

3.1 UTOMHUS	ANTECKNINGAR
☐ YTAVRINNING Ytavrinning är vatten från nederbörd och snösmältning som inte infiltreras utan rinner ovanpå markytan. Fastighetsägare har ett ansvar att mildra effekterna av klimatförändringarna. Identifiera aktuella risker och vidta förebyggande åtgärder för att skydda fastigheten samt områden utanför den egna egendomen.	
☐ VATTEN OCH AVLOPP Är det kommunalt eller enskilt vatten och avlopp, skick på pumpstation, ålder på avloppet? Sinar brunnen på sommaren? Saltvatteninträngning? Ålder? Investeringsbehov? Vattenprover tagna?	
☐ VEGETATION Står det träd nära fastigheten? Rötter som vuxit och letat sig nära grunden? Murkna träd? Finns det invasiva växter som till exempel parkslide?	
☐ ORDNING OCH REDA Viktigt att inte ha brännbart material framme. Viktigt att ej ha tillgängliga stegar och verktyg ur inbrott/brand-synpunkt.	
☐ BELYSNING UTE Välbelysta trappor, parkeringar, gångbanor och entréer minskar risken för skada. Kontrollera.	
☐ TRAPPA OCH ENTRÉ Funktionsdugligt skick? Hållfasthet i räcken och ramper? Kan alla ta sig in i bygdegården? Finns det enkla hinder som kan avhjälpas? Behov av kontrastmarkeringar?	
☐ SKYLTAR OCH ANSLAGSTAVLOR Kontrollera skick. Bör ni varna allmänhet/besökare för en känd risk som ännu inte åtgärdats? Att ha varnat förtar dock inte föreningens eventuella ansvar vid en skadeståndsutredning. Anslagstavlor bör inte placeras på/nära husvägg på grund av att de är bra tändvirke vid anlagd brand.	

☐ STAKET OCH MURAR Kontrollera skick och ålder. Ommålningsbehov?	
☐ UTEMÖBLER Funktionsdugliga för att undvika skador? Stöldrisk – låsa fast?	
☐ FLAGGSTÅNG, KONST UTE Stången stadigt förankrad? Om trä, skicket? Konst skyddad?	
☐ SOPKÄRL Container och sopkärl bör ha lås och placeras minst 6 meter från yttervägg på grund av risk för anlagd brand.	
☐ LEKPLATSER All lekutrustning som installeras på allmänna områden ska besiktigas och underhållas regelbundet. Kontrollera skaderisker och trasiga delar.	
☐ BADPLATS, GRILLPLATS Ansvarar ni för en bad-, grill-, eller lekplats, ett utegym eller kanske en skatepark? Då är det viktigt med regelbunden tillsyn över denna. Är bryggan i fullgott skick? Håll uppsikt över om någon orsakad fara, såsom glassplitter eller pålar i vattnet. För loggbok över tillsynstillfällena då kan ni vid skadehändelse i bästa fall påvisa att föreningen tagit ansvar i rimlig utsträckning.	
☐ INBROTTSKYDD BYGDEGÅRD Hur lätt är det för tjuven att ta sig in? Kan denne "arbeta" ostört? Behövs någon del säkras upp? Dörrar, lås, tak, fönster och väggar? Nyckeln ska vridas ett helt varv innan ni kan dra ut nyckeln. Bakdörrar och terrassdörrar är ofta den svagaste punkten. Se till att fönstren är reglade från insidan.	

3.2 TAK OCH FASAD	ANTECKNINGAR
☐ TAK Taket är väldigt viktigt att inspektera noga då läckage oftast inte upptäcks förrän läckan är där. Hur är skicket på pannor, papp, plåt, skorsten mm? Ligger teglet i fas eller har det halkat åt sidan?	
☐ TAKRÄNNOR OCH STUPRÖR Stuprör och hängrännor är viktiga att de är hela och leder bort vattnet en bit ut från grunden. Spola gärna vatten och se om det läcker. Dags att rensa?	

☐ TAKSÄKERHET Kan ni röja taket från snö och istappar på ett säkert sätt? Finns det glidskydd för stege, andra stegar, skick på de dessa? Gångbrygga längs taknock?	
☐ SNÖRASSKYDD Finns det skydd där folk passerar?	
☐ FASAD Skador? Sprickor? Vindskivor? När målades det sist? Skick på tegel? Frostsprickor?	
☐ DÖRRAR OCH FÖNSTER? Skicket på dörrar och fönster? När målades det sist? Finns det kitt kvar? Tätningslist? Byta till energiglas?	

3.3 VIND, GRUND OCH KÄLLARE	ANTECKNINGAR
☐ GRUND Vilken typ av grund är det? Inspektera med ficklampa och se till att den är torr och ren från skräp. Undvik rabatter och buskar intill husgrunden. Kontrollera eventuell fukt, tillräcklig isolering och ventilationshål. Är grunden rensad från organiskt material?	
☐ KÄLLARE Mögel och hussvamp är ingen plötslig och oförutsedd skada utan en naturlig följd om inte en byggnad underhålls och ingår därför inte i försäkringen. Kontrollera tecken på mögel- och svampangrepp. Titta och lukta i källaren. Finns det uppgifter om dränering? Är det marklutning mot huset? Ställ inte möbler och annat som hindrar luftcirkulation vid källarväggar. Håll fuktiga källargolv fria från organiskt material som tidningar och trä. Lösegendom placeras 10 cm ovan golvet. Kontrollera att ni inte har läckande vattenledningar. Dags att rensa golvbrunnar? Har golvbrunnar backventil?	
☐ VIND Luktar det unket, spår av vitmögel? Kontrollera takbjälklag så att det är torrt och friskt. Är ventiler igentäppta? Dags att rensa? Isolering – Intakt? Inga angrepp? Spår av skadedjur? Spillning? Håll utkik efter husbockens ovala flyghål, det finfördelade ljusa borrmjölet samt knaprande ljud från tak och väggar. Var uppmärksam på oförklarliga spånhögar inomhus, myror med vingar inomhus samt ljud i väggar, tak och golv som liknar regn på plåttak. Har expansionskärl plastbytta under? Expansionskärl äldre än tio år bör bytas ut och placeras i källare.	

3.4 DRIFT OCH SYSTEM	ANTECKNINGAR
☐ EL-ANLÄGGNING El-anläggningen utgör en brandrisk. Upptäck och notera vad som ska åtgärdas: trasiga sladdar, blinkande lysrör, maskiner utan timer, sprucken gummiisolering, ojordade uttag, farliga radiatorer, felaktiga ljuskällor. Se separat protokoll för egenkontroll.	
☐ VARMVATTENBEREDARE Skick och ålder? Hur gammal är anoden, har den börjat rosta? Dags att justera, rengöra, byta? Se efter så den inte läcker. Är varmvattenberedaren anpassad till er vattenkvalité? Surt vatten fräter hål på järnrör. Kalkhaltigt vatten kan orsaka läckage i varmvattenberedare och pannor. Prova säkerhetsventilen två gånger per år. Se till att det finns en spillvattenledning som leder ned till golvvav. Om golvvav ej finns, komplettera med vattentätt underlägg. Kontrollera vattenmätaren. Om mätarens visare rör sig trots att alla kranar är stängda kan det finnas smyggläckage.	
☐ VÄRMEPANNA/VÄRMEPUMP Täthet anslutningar? Ett synsligt hål kan läcka nästan en liter i minuten.	
☐ LUFTVÄRMEPUMP Kontroll av batteriets avluftning. Dags att rengöra? Rengörs genom blåsning med tryckluft,	
☐ EL-RADIATOR, MASKINER M.M. Säkerställ god luftcirkulationen runt radiatorerna. Planera för underhåll, service och följ bruksanvisningarna för att behålla maskiner i god funktion. Den viktigaste skadeförebyggande åtgärden är städning. Dammsug, torka av och rengör filter och dylikt. Uppmärksamma om någon maskin glappar, låter konstigt, luktar bränt eller får säkringar att lösa ut.	
☐ VATTENBUREN VÄRME Ålder och skick? Kontrollera att element och golvgenomföringar är täta.	
☐ VATTENFELSBRYTARE Kontrollera funktionen.	
☐ ELDSTAD OCH KAMINER Kontrollera funktionen. Kontrollera sprickor. Kontrollera när sotning gjordes senast. Sot och aska ska förvaras i en plåtburk med tätt lock på ett icke brännbart golv.	
☐ VENTILATION Öppna husets dragventiler så att luften får en chans att cirkulera. Låt innerdörrar stå öppna, det möjliggör bättre ventilation. Mät er luftfuktighet och installera en avfuktare om denna är för hög. Se bruksanvisning för rengöring och kontroll. Till- och frånluftsdon rengörs, filterbyte. Motordrivna spjäll - kontroll, rengöring och smörjning.	

3.5 WC/DUSCH	ANTECKNINGAR
☐ TÄTSKIKT OCH RÖR Kontrollera skick och brister i tätskiktet – golv, vägg, tak, trösklar. Kontrollera att rörgenomföringar och skruvhål är täta. Fyll hål med exempelvis våtrumssilikon. Byt ut skadade rör och kopplingar.	
☐ VATTENLÅS, KRANAR, PORSLIN Vattenlås, galler och silar rensas. Kontrollera att klämringen sitter fast och att tätskiktet är helt och fast runt golvbrunnen. Hur gammal är golvbrunnen? Se över om toaletter och kranar droppar eller står och rinner. Byt packningar och täta för att spara miljöresurser och pengar. Kontrollera så porslinet är helt och fastsatt.	
☐ BASTU Svarta förkolnade träpaneler i bastun är ett tecken på akut brandfara som kan ge självtändning i träet. Det är en följd av att bastuns ventilation är felkonstruerad. Om området kring kvistar har antagit en blågrön färgton måste anläggningen stängas på grund av akut brandfara.	

3.6 KÖK	ANTECKNINGAR
☐ YTSKIKT När behöver ytskikt bytas? Tecken på fukt- eller vattenskada? Golv och lister, Väggar, tak, fönster och dörrar.	
☐ VITVAROR Spis och ugn: Ålder och skick? Dags att rengöra fläkt? Timer på kaffebryggare och spis? Kyl och frys: Ålder? Underhåll? Dammsug bakom. Kontrollera att det finns underlägg under kyl och frys.	
☐ DISKBÄNKSSKÅP Vattenlås, galler och silar rensas. Se över om kranar droppar eller står och rinner. Byt packningar och täta för att spara miljöresurser och pengar. Kontrollera att det finns underlägg under diskhon. Kontrollera att rören håller tätt. Byt ut skadade rör och kopplingar. Införskaffa gärna vattenlarm.	
☐ DISKMASKIN Kontrollera att det finns underlägg under. Kontrollera kopplingar och skicket på slangen samt att slangen är fastsatt. Möss knaprar gärna på dessa. Installera gärna slangbrottsventil.	
☐ SÄKERHET Kontrollera förbandslåda, brandvarnare, brandsläckare, brandfilter, skyltning och utrymning. Se separat protokoll för egenkontroll.	

3.7 ÖVRIGA RUM	
När behöver ytskikt bytas? Tecken på fukt- eller vattenskada? Underhållsbehov? Estetik? • GOLV OCH LISTER • VÄGGAR • TAK • FÖNSTER • DÖRRAR	☐ STORA SALEN:
☐ ENTRÉ:	☐ RUM:
☐ RUM:	☐ RUM:
☐ RUM:	☐ RUM:
☐ RUM:	☐ RUM:

3.8 ÖVRIGA HUS	
☐ FÖRRÅD OCH BAGARSTUGOR M.M. Utomhus – Ytavrinning, tak, fasad, entré, m.m. Inomhus – Lukt, fuktskador, kök, toalett, ytskikt, m.m.	
☐ LÅS FÖRRÅD Hur lätt är det att ta sig in i förråden? Maskiner och verktyg är stöldbegärliga. Viktigt också med bra lås för att minska risken för anlagd brand.	

3.9 ÖVRIGT / LÖSEGENDOM	ANTECKNINGAR
☐ BIOGRAF- OCH FILMUTRUSTNING Se över skick. Prognos livslängd/nyinköp? Mörkläggningsgardiner?	
☐ LJUDANLÄGGNING Se över skick. Prognos livslängd/nyinköp? Kontroll av batterier i hörstavar. Kontroll hörslinga.	
☐ LJUSANLÄGGNING Se över skick. Prognos livslängd/nyinköp?	
☐ SCENUTRUSTNING Se över skick. Prognos livslängd/nyinköp?	
☐ AV-UTRUSTNING Bildkanon, tv. Video mm. Se över skick. Prognos livslängd/nyinköp?	
☐ MÖBLER Se över skick. Prognos livslängd/nyinköp?	
☐ TEXTILIER Se över skick. Prognos livslängd/nyinköp?	
☐ KONST Egen konst samt konst deponerad av Bygdegårdarnas Riksförbund. Se över skick. Prognos livslängd/nyinköp?	
☐ ESTETIK Försök att se bygdegården med fräska ögon. Hur ser det ut? Något som är söndrigt eller smutsigt? Hur kan vi göra bygdegården mer attraktiv?	
☐ GRÄSKLIPPARE M.M. Underhåll, säker förvaring, försäkring?	

4. UNDERHÅLLSPLAN

Nu är det dags att omsätta insikterna från besiktningen till planerade åtgärder och kostnader i en underhållsplan. Mall för underhållsplan finns här: <https://bygdegardarna.se/skota-bygdegard/underhall/>

En underhållsplan beskriver en fastighets framtida behov av underhåll. Den visar vad som behöver göras med fastigheten, när det ska göras samt hur mycket det kommer att kosta. Underhållsplanen är fastighetsägarens viktigaste verktyg för den långsiktiga fastighetsförvaltningen.

VAD? Underhållsplan	VEM ANSVARAR?	NÄR SKA DEN VARA KLAR?
VAR FÖRVARA PLANEN?	NÄR REVIDERA?	BESLUT OM AVSÄTTNING AV MEDEL TILL UNDERHÅLLSFOND?

5. UNDERHÅLLSFOND

För att kunna följa underhållsplanen behövs både engagemang, ideell kraft och ekonomiska medel. Fastighetsbranschen har en norm avseende fondering som ej understiger kronor per kvadratmeter och år. Ta upp frågan och fatta beslut på ett styrelsemöte. Underhållsplanen är ett Excel-dokument där du får hjälp med den ekonomiska beräkningen. Riksförbundet har i framtagandet av det här materialet genomfört fyra besiktningar på olika bygdegårdar där underhållsbehovet visar på cirka 250 kronor per kvadratmeter och år.

För att ha möjlighet att sätta av medel till en investeringsfond gäller det att jobba på bred front vad gäller intäkter och ha med underhållsbehovet i tankarna när ni prissätter allt från fikaförsäljning till uthyrningar och medlemsavgifter.

Här kan ni också få tips om vilka stöd och bidrag som finns att söka för olika satsningar:

<https://bygdegardarna.se/skota-bygdegard/finansiering/>

VAD? Underhållsfond	KVADRATMETER VÅNINGSYTA?	KR/KVM ATT SÄTTA AV?
ÅRLIG AVSÄTTNING TILL UNDERHÅLLSFOND?	BESLUTSUNDERLAG?	BESLUT?