

Underhållsplan text

Underhållsplanen nedan har tagits fram av vår tekniska förvaltare Nabo som tidigare hette Hem och fastighet. Den ska ses som ett komplement till den underhållsplan i Excel som heter Underhållsplan kalkyl och som även den finns på föreningens hemsida. Om det finns skillnader i siffror mellan de två dokumenten så är det underhållsplan kalkyl som gäller då den är uppdaterad senast.

/Styrelsen

**UNDERHÅLLSPLAN
för
BRF Majtalaren 7**

Denna underhållsplan har utarbetats av Hem och Fastighet Bostadsförvaltning AB.

Underhållsplanen bygger i huvudsak på iakttagelser från besiktningen samt den information som lämnats av styrelsen. Dessa besiktningar är endast av okulär natur, vilket innebär att underhållsplanen endast ger en grov fingervisning om när i tiden och hur mycket olika underhållsåtgärder kan komma att kosta. Mao några offerter, uppmätningar eller noggrannare beräkningar ligger ej till grund för denna underhållsplan.

Lämpligen bör revidering ske med index samt de åtgärder som genomförs.

Underhållsplanen kan i första hand tjäna som en fingervisning för styrelsen hur mycket olika åtgärder kan komma att kosta.

Varje större upphandling bör grunda sig på någon form av förstudie, där styrelsen anlitat konsulter med specialkompetens.

Hem och Fastighet Bostadsförvaltning AB friskriver sig från allt ansvar, då underhållsplanen endast baserar sig på okulärbesiktningar och endast undantagsvis på förstudier med specialkompetens.

Sammanfattning:

Underhållsplanen, som sträcker sig över en 50-årsperiod ger vid handen en samlad åtgärds kostnad på ca 30 mkr. Fastighetens olika beståndsdelar har ett varierande underhållsbehov, men i grova termer kan sägas att 50 år täcker in större delen av en fastighets renoveringscykel. 30 mkr fördelat på 50 år ger en underhållskostnad på ca 188 kronor/kvm och år (s.k. "uthyrd" yta).

BASFAKTA

Fastighetsuppgifter:

Fastighetsbeteckning:	Stockholm, Majtalaren 7
Adress:	Ängskärsgatan 6
Byggår:	1935
Ombyggnadsår:	Stam- och elbytt i början av 1990-talet
Tomtyta:	1.641 kvm
Bostadsyta:	2.753 kvm
Lokalyta:	Garage samt uthyrda förråd å tillhopa ca 300 kvm
Antal bostadsrätter:	48 (varav 2 dubbelupplåtelser)
Antal bostadshyresrätter:	2 (dubbelupplåtna med både bostads- och hyresrätt enligt äldre lagstiftning)
Antal lokalhyresrätter:	11 förrådsutrymmen
Antal garageplatser:	5
Antal p-platser:	0

Byggnadstekniska uppgifter:

Hustyp:	Flerbostadshus
Antal våningar:	9 våningar ovan mark och ett källarplan
Yttertak:	Plåt
Fasad:	Putsad
Värmesystem:	Fjärrvärme
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Betong
Ytterväggar:	Betong
Bärande pelare:	Betong (förstärkta år 2002)
Bjälklag:	Betong
Hissar:	En

Nedan följer kommentarer till respektive byggnadsdel enligt föregående sidas numrering:

1. Föreningen har i början av 1990-talet genomfört ett utbyte av ledningar för vatten, avlopp och el.
År 2025 torde återigen tätskikt i badrum behöva bytas ut. Enligt föreningens stadgar svarar b-rättshavaren för nya tätskikt, varför inget belopp tas upp för detta i underhållsbudgeten.
År 2040-2045 behöver troligtvis avloppsstammar renoveras eller bytas ut (samtliga vattenledningar är då i koppar och torde inte behöva bytas ut eller renoveras).
Troligtvis kan en tätning ske med t.ex. strumpa till en kostnad av ca 1,7-1,8 mkr.
Därutöver har styrelsen beslutat att tillsvidare göra stamspolning ca vart 4:e år.
(Notering. Senaste stamspolning skedde hösten 2012).
2. Ungefär var 90:e år behöver all puts rivas ner och var 35:e år behöver putslagning och avfärgning ske. Fasaderna renoverades senast på 1970-talet.
3. Yttertak av plåt (s.k. plastisol) bytas var 50:e år och målas vart 10:e år. Ny takplåt lades i mitten av 1980-talet och plåten målades senast år 2002.
Tak, puts och balkongarbete samordnas normalt för att på ett ekonomiskt sätt hålla ställningskostnaderna nere.
4. Balkonger behöver rivas helt eller delvis efter ca 100 år och däremellan behöver tätskikt m.m. åtgärdas var 30:e år. År 1999 gjordes en genomgripande balkongrenovering. År 2017 kan en översyn med förbättring av tätskikt göras. År 2030 behövs helt nya tätskikt.
5. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) skall göras var 6:e år i fastigheter med mekanisk ventilation, vilket gäller samtliga lägenheter i denna fastighet. OVK-besiktning godkänd 2015, kommande besiktning år 2021. Vidare behöver ett utbyte av fläktar ske för ca 300 tkr, detta är inlagt år 2030.
6. Fönster behöver normalt underhålls-målas var 10:e år. I denna fastighet är fönstren försedda med en plåtprofil i dagsläget. Detta pga. att bl.a. fönstervirket var av sämre kvalitet. Just nu pågår en upphandling för att renovera fönstren och plocka den plåtbeslagen. Beräknade beloppet för detta är inlagt i kalkylen baserat på bl.a. offert.
7. Beloppet för trappmålning kan variera starkt beroende på ambitionsnivå. Senaste genomgripande trappmålning skedde troligtvis i mitten av 1990-talet, men har delvis tagit skada i samband med pelarrenoveringen.
8. El-stigare och elledningar är utbytta i början av 1990-talet.
9. I en normalfastighet behöver maskiner bytas ut var 12:e år och ytskikt mm renoveras var 25:e år. Maskinutbyte har skett successivt.
10. Hissmaskineriet byttes ut i början av 1990-talet. Kommande byte inom ca 5-10 år enligt entreprenören.
11. Nuvarande undercentral är från år 2004. Den ekonomiska livslängden betr. en undercentral för fjärrvärme är normalt runt 25-30 år.
12. Termostatventiler behöver bytas ut var 20:e/25:e år.
Radiatorsystemet behöver också bytas ut någon gång. Radiatorsystemet kan hålla betydligt kortare eller längre tid beroende på bl.a. hur mycket syresatt vatten som tillförts under årens lopp. Det är i nuläget mycket svårt att okulärt uppskatta kvarstående livslängd. Troligtvis är livslängden över 100 år.
13. Allmänna utrymmen såsom garage, undercentral, cykelstall, soprum och grovsoprum etc. behöver ytskikts-renoveras var 30:e år. Dessutom behöver olika punktinsatser ske betr. soprum, grovsoprum, låssystem och portar etc.

14. Gårdsrenovering över och framförallt under marknivån behöver göras betr. olika delar (t.ex. dagvattenledningar behöver bytas ut med visst intervall beroende konstruktion och godsmtrl). Asfalt och gångplattor behöver justeras/ bytas ut med jämna mellanrum etc.