Brf Näktergalen 27
Underhållsplan 2021-2050

Upprättad av

Pontus Marin

2016-10-25

Reviderad 2021-03-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehållsförteckning 2
Allmänt 3
Underhållsplanen 3
Hur ska planen användas? 3
Vad innehåller underhållsplanen? 3
Information om underhållsplanen 4
Kontaktuppgifter 4
Grunduppgifter, underhållsplan 5
Tidigare underhåll 5
Noteringar och upplysningar 7
Byggnadsdelar och installationer, noteringar 7
1. Mark 7
2. Fasader 7
3. Tak 7
5. Lokaler 8
6. Fönster & dörrar 8
7. Trapphus och entréer 9
9. Gemensamma utrymmen och diverse lokaler 9
10. Antenn och internet 10
11. Hiss 10
12. Värmesystem 10
13. Ventilation 10
14. Garage 11
15. Stammar, avlopp och vatten 11
BILAGA 1 – Kalkyldel 14

ALLMÄNT

En underhållsplan är en sammanställning av fastighetens behov av periodiserat underhåll (t.ex. fönstermålning, takrenovering, osv), i underhållsplanen ingår ej det löpande underhållet (t.ex. reparation lås, byte lampor etc). Det primära syftet med underhållsplaneringen är att skapa en ekonomisk beredskap inför framtida underhållsutgifter. Sekundära syften är:

- Minska andelen akut underhåll
- Redskap för att jämna ut kostnader
- Underlättar överföringen av förvaltningsansvaret.
- Faktaunderlag för årligt avsättningsbehov för underhåll
- Underlag för budgetarbetet och för rätt boendekostnad
- Ger tidsintervall för underhåll och enkelt att följa upp och omprioritera åtgärder

Underhållsplanen innehåller uppgifter om allmänna utrymmen i källare, trapphus, teknikutrymmen, byggnadsdelar och installationer. I underhållsplanen har hyreslokalers eller lägenheters inre underhållsbehov inte undersökts och fastställts, om inte speciellt avtalats om det.

Underhållsplanen innehåller en bedömning av det periodiska underhållsbehovet under kommande 30 år. Varje enskild åtgärd har en uppskattad kostnad och åtgärdstidpunkt angiven.

Ambitionen för underhållsplanen är att inkludera åtgärder som krävs för att bibehålla byggnadens status i 80-90 år, även om endast 30 år är upptaget i detalj.

UNDERHÅLLSPLANEN

Hur ska planen användas?

Arbeta med underhållsplanen aktivt, kontrollera löpande de åtgärder som är inplanerade, ta in offerter och boka in arbeten i god tid innan åtgärden ska genomföras. Planera om eller samplanera åtgärder om vinster kan göras (ekonomiskt eller tidsmässigt). Gör inte för mycket ändringar under året utan uppdatera planen med 12 månaders intervall.

När underhållsplanen uppdateras skjuts tidsskalan ett år framåt, åtgärder som är utförda stryks, eller planeras in enligt bedömda intervall. Har åtgärden ej utförts innevarande år planeras den in under kommande år. I samband med årlig revidering är det lämpligt att utföra en statusbesiktning av fastigheten och planera in eventuella nya åtgärder som krävs eller omplanera befintliga åtgärder. Observera att utveckling av skador beror på många faktorer och att en aktiv bevakning krävs av hela fastigheten.

Vad innehåller underhållsplanen?

- Kort beskrivning av fastigheten med historik angivet (ombyggnationer och underhåll).
- Sammanfattning av kostnader per huvudkomponent (byggdelar och installationer) med årtal angivet för underhållet och nyckeltal.
- Detaljerad sammanställning per byggnadsdel, med åtgärd, åtgärdsår, föregående åtgärdsår angivet med mängdberäkning och kostnad.
- Ekonomiska nyckeltal angivna för perioden 30 år.
- Ekonomiska nyckeltal angivna med utgångspunkt för åtgärdens livslängd, till exempel, en port ska bytas vart 35:e år och åtgärden kostar 35.000 sek, det medför en kostnad på 1.000 sek per år.
- Noteringar och upplysningar om huvudkomponenter i fastigheten. Denna del kan ses som en ögonblicksbild av fastighetens tekniska status och innehåller även allmän information som kan vara nyttig att ta del av som läsare av underhållsplanen.

Kostnader är grovt bedömda, inklusive moms och i dagens prisläge. Vissa av åtgärderna är fördelaktiga att utföra i samband med andra renoveringar, t.ex. byte av huvudledningar utförs i samband med stambyte (vatten och avlopp).

I denna underhållsplan har en sammanställning av periodiska kostnader genomförts, övriga kostnader som tillkommer för fastighetens drift är:

1. Löpande underhåll
2. Kostnader för förbrukningsmedia, till exempel fjärrvärme, vatten, el
3. Kostnader för akuta åtgärder.

Information om underhållsplanen

Upprättad av:	Pontus Marin
Datum:	2016-10-17
Besiktning:	2016-10-17
Revidering:	2021-03-15

Kontaktuppgifter

Stoft Fastighetsteknik AB, Valhallavägen 104, 114 41 Stockholm.

www.stoft.se, info@stoft.se.

Kontakta gärna oss om ni har frågor eller vill ha hjälp med den årliga revideringen.

GRUNDUPPGIFTER, UNDERHÅLLSPLAN

Namn:	Brf Näktergalen 27
Organisationsnummer:	769600-7009
Adress:	Rådmansgatan 11
Kvarter:	Näktergalen 27
Byggnadsår:	1923
Antal lägenheter:	22
Varav hyresrätter:	0
Antal lokaler:	1
Antal garageplatser:	0
Antal parkeringsplatser:	0
BOA:	1655 m^2
LOA:	112 m^2
Garageyta:	0 m^2
Fasad:	Puts
Tak:	Plåt/tegel
Stomme:	Tegel
Bjälklag:	Trä med byggmästarfyllning
Fönster:	Kopplade 2-glas
Hiss:	Ja, 1 st
Tvättstuga:	Ja, källare
Lägenhetsförråd:	Ja, vind
Ventilation:	Självdrag
Uppvärmning:	Vattenburen bergvärme med elspets.

TIDIGARE UNDERHÅLL

Årtal	**Åtgärd**
1988	Byte takplåt, fasadrenovering, byte plåt
2000	Stambyte
2000	Byte huvudledningar el
2003	Installation brandlarm i allmänna utrymmen
2010	Målning samtliga fönster
2012	Målning takplåt och omläggning tegel
2012	Installation snörasskydd och reparation frysskador fasad
2013	Byte tvättmaskiner
2013	Installation bredbandsnät
2014	Målning tak i trapphus

2015	Stamspolning
2015	Komplett byte hiss, hisskorg behölls
2016	Installation bergvärme, injustering radiatorsystem och byte termostater.
2017	Målning av samtliga golv och väggar i källare
2018	Renovering av trädgårdsmur, lagning puts och målning
2018	Ådringsmålning av dörrar och snickerier i trapphus
2018	Energideklaration
2019	Utbyte av befintliga balkonger, Finja betongplatta på konsoler, WMP.
2019	Installation av nytt passersystem, Axema/Vaka, ersätter kodlås (ej på garagedörr)
2019	Byte av sparkplåt på port (mässing)
2019	Målning av garageport och källarfönster mot gata
2019	Lack entréportar mot gata
2019	Radonmätning lägenheter (mätvärden mellan 20-40 Bq/m^3)
2020	Putslagning BV gårdssida
2020	Utvändig målning fönster BV gårdssida
2021	Terrassrenovering gata och gård

NOTERINGAR OCH UPPLYSNINGAR

I noteringar och upplysningar finns anmärkningar om skador som speciellt behöver påpekas eller utvecklas vidare, noteringar som inte finns med i kalkylen samt allmänna rekommendationer kring det periodiska underhållet.

BYGGNADSDELAR OCH INSTALLATIONER, NOTERINGAR

1. Mark

Näktergalen 27

Mark består av innergård. På gården finns uteplats, planteringar och gräsmatta. Dagvatten avleds mot brunnar. Avgränsas mot anliggande gårdar med mur eller staket.

Dagvattenbrunnar i behov av spolning och rensning.

2. Fasader

Näktergalen 27

Revidering 2021-03-15: Justering av kalkyldel enligt statusrapport från Breiman konsulter AB.

Huset har putsade fasader med stensockel, på fasaden mot gatan finns profilerad fasadgesims som är plåtbeslagen.

Allmänt putsade fasader

Den normala livslängden för en putsad fasad är 35-45 år (desto fler renoveringar desto kortare livslängd).

Kostnadsberäkningen för renovering bygger på 10 % bomputs/nedknackning, omfärgning 100 % av ytan. Kostnadsberäkningen för nyputs bygger på 100 % nedknackning.

3. Tak

Näktergalen 27

Tak har delvis täckning av målad, galvaniserad, stålplåt utförd i bandat dubbelfalsat format och delvis av taktegel. Avvattning sker via fotrännor till utvändiga stuprör. Undertakspapp finns. På taken finns hinder i form av skorstenar, takstegar, avloppsstoser och snörasskydd.

Äldre takvärmeanläggning finns, men är tagen ur bruk.

Taksäkerheten är äldre och bedöms ej uppfylla dagens krav.

Generellt plåttak

Ett plåttak uppskattas ha en teknisk livslängd på cirka 60-100 år beroende på vilken typ av plåt taket är klätt i. Galvaniserad stålplåt har en kortare livslängd medan t.ex. kopparplåt har en livslängd närmare 100 år. När underhåll beräknas för tak så baseras det på mindre åtgärder såsom omfogning av tegelskorstenar, byte avluftningar eller mindre taktätningar, samt större underhåll såsom t.ex. en hel omläggning av taket.

Ett plåttak i stålplåt har ett kontinuerligt behov av att målas för att kunna uppfylla sin funktion och normalt sett brukar detta ske med ett intervall om 12 år. Ifall plåten är nylagd så klarar den en längre

period utan att behöva målas. Det är viktigt att hålla ett plåttak under regelbunden uppsikt för att undvika läckage.

Generellt betongpannor med undertakspapp

Taktäckning med betong- eller tegelpannor med undertakspapp är läcksäkert och har låga underhållskostnader vilket gör det till en vanlig taktäckning. Taket bör inspekteras årligen och vid behov justeras. Taket bör läggas om i sin helhet med ett intervall på cirka 50 år.

4. Balkonger

Näktergalen 27

Fastigheten har 8 stycken balkonger med cirkamått 1,4 x 2,6 m. Nya balkonger har installerats som ersatte de äldre 2-skiktsbalkongerna. Balkongerna är installerade av WMP och är uppbyggda med betongplatta från Finja som vilar på konsoler, gjutjärnsräcke.

På plan 5 finns kungsbalkonger/altaner med tätskikt.

Allmänt 1-skiktsbalkonger

1-skiktsbalkonger har uppskattningsvis en teknisk livslängd om cirka 50-70 år innan plattan bör renoveras. Övrigt underhåll som utförs på balkonger under deras tekniska livslängd är målning av undersidor och underhåll av räcken. När en balkong har närmar sig sin tekniska livslängd brukar det vara lämpligt att låta besiktiga balkongen för att bedöma om skador har uppstått på betong eller stålbalk, vilket kan innebära att förstärkningsåtgärder är nödvändiga.

Nybyggda balkonger med ståldetaljer med pulverlackering har vanligtvis en mycket lång livslängd. Underhåll som utförs under deras tekniska livslängd är målning och underhåll av räcken. När en balkong har närmar sig sin tekniska livslängd brukar det vara lämpligt att låta besiktiga balkongen för att bedöma om skador har uppstått på betong eller stålbalk, vilket kan innebära att förstärkningsåtgärder är nödvändiga.

5. Lokaler

Ingår ej i denna plan.

6. Fönster & dörrar

Näktergalen 27

Revidering 2021-03-15: Justering av kalkyldel enligt statusrapport från Breiman konsulter AB.

Samtliga bostadsfönster och balkongdörrar består av kopplade 2-glas fönster i trä. Trapphusport i trä (lackerad ek).

Allmänt träfönster

Bedömning av fönsterunderhåll är komplicerat. Behov av målning skiljer sig åt beroende på väderstreck och våningsplan. Fönster mot söder och väster på övre plan har ofta behov av tätare målningsintervall. Fönster mot norr och på nedre våningsplan mera sällan. Kvalité på träet i fönstrets delar påverkar också underhållsintervallet.

I kalkylen beräknas kostnaden utifrån följande behandlingsbeskrivning: Utvändig målning med rengöringsgrad 2. Gräns för utvändig målning på in- och utgående fönster enligt fig. LCS/2 och LCS/3 i RA HUS 08 (bifogas ej). Kulör lika befintlig.

Alternativa behandlingar är rengöringsgrad 1, då all gammal färg tas bort. Enbart bättring kan också göras, då utförs 1/3 målning av fönster eller så sker målning på de fönster som har synliga skador.

7. Trapphus och entréer

Näktergalen 27

2019 ådringsmålades dörrar och snickerier i trapphuset.

Trapphus har målade väggar och tak, golv i sten. Trapphus bedöms vara i gott skick, men enstaka skador finns. Väggar och snickerier är dekormålade. I underhållsplanen finns bättring av dessa ytor.

Allmänt trapphus

Renovering och bättring av trapphus inkluderar:

- Tvätt
- Spackling skador
- Grundning
- 2 ggr färdigstrykning/bättring dekormålning.

Av följande ytor:

- Tak
- Snickerier
- Dörrar
- Trappräcken

8. Elektriska stammar & serviser

Näktergalen 27

I underhållsplanen finns upptaget underhåll för servisledning, serviscentraler, huvudledningar och elektriska installationer såsom tidur, kontaktorer och belysningsstyrning. Observera att servisledningen ansvarar nätleverantören för, men ofta behöver man byta ledningen på grund av behov av ökad kapacitet.

Samtliga installationer bedöms vara i gott skick.

9. Gemensamma utrymmen och diverse lokaler

Näktergalen 27

Golv och väggar i källare har målats under 2019.

Gemensamma utrymmen som finns i fastigheten är tvättstuga, förråd, källargångar, bastu och cykelrum. Ytorna är i gott skick, regelbunden städning bör tas upp halvårsvis i avtal med lokalvårdare.

Allmänt gemensamma utrymmen

Underhåll av maskiner i tvättstugor är svårbedömt och beror på en mängd faktorer såsom användningsgrad och tillverkare. I underhållssyfte bedöms maskiner ha en livslängd om 12-15 år, även om de i vissa fall kan fungera i upp till 20-25 år. Efter de 12-15 åren har gått så körs maskinen tills den går sönder och posten för ett byte av maskin flyttas med i underhållsplanen tills bytet utförs.

Källargångarna har en så låg användningsgrad att de inte har ett målningsbehov på samma frekvens som många andra områden i en fastighet. Obehandlade ytor tas ej med i planen.

Belysningsarmaturer har en teknisk livslängd om cirka 25 år. I de flesta fall är belysning i gemensamma utrymmen tidsstyrd och slitaget beror på hur trafikerat det gemensamma utrymmet är. Förutom slitage så dateras även komponenterna då utvecklingen går framåt vilket leder till att byte av armaturer blir relevant.

10. Antenn och internet

Fiber (Stokab) finns indraget i fastigheten. Bredband finns draget till lägenheter i form av fiberkablar.

Underhållsbehovet av fibernätverk samt tv-nätverk existerar knappt då större delen av potentiella underhållsposter faller på leverantören. I underhållsplanen finns med en post av byte av dessa installationer.

11. Hiss

Näktergalen 27

Hiss är komplett renoverad 2015.

Generellt om underhållsplanering hissar

I underhållsplanen görs endast en översiktlig bedömning av underhållsbehovet för respektive hiss, 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 skötselfirma.

12. Värmesystem

Näktergalen 27

Värmesystemet består av ett produktionssystem (bergvärme med elpanna som spets) och ett distributionssystem (radiatorsystem).

Bergvärmesystemet är installerat 2016.

Radiatorsystemet består av ett konventionellt radiatorsystem installerat vid byggnadsåret.

Periodiskt underhåll bergvärme

Bergvärmeinstallationer i flerbostadshus är relativt ovanligt i Stockholms innerstad, vilket medför att underhållsplaneringen är svårare att utföra.

Allmänt ackumulatortankar

Ackumulatortankarna med kopparfodrad stålbehållare har en mycket lång livslängd, mellan 35-50 år. Om kopparbeläggningen skadas och vattnet kommer i kontakt med ståltanken förkortas livslängden betydligt.

13. Ventilation

Näktergalen 27

Fastigheten ventileras med självdrag. Eldstäder finns.

Generellt självdrag

Självdragsventilation är ett av de vanligaste ventilationssystemen. Självdragsventilationen bygger dels på luftintag via friskluftsventiler och dels på luftintag via otätheter i husets konstruktion. Den förorenade rumsluften leds ut via ventiler i rum, i huvudsak från kök och badrum. Luften cirkuleras i huset genom termiska drivkrafter vilket gör att självdragssystemet fungerar väldigt bra vintertid när uteluften är kallare, men mycket sämre eller inte alls sommartid när uteluften är varm.

Självdragsventilation kräver få underhållsåtgärder och en OVK-besiktning ska utföras med 6 års intervall. De vanligaste problemen som brukar påträffas i självdragssystem är att luftflödena inte är

tillräckligt höga vilket vanligtvis åtgärdas genom en installation av spaltventiler, eller en komplettering av spaltventiler.

Generellt OVK

Obligatorisk ventilationskontroll, eller OVK, är ett myndighetskrav som ska utföras på fastigheter med olika intervall beroende på vilket ventilationssystem de använder sig av. Fastigheter som ventileras med självdrag eller frånluftsventilation ska utföra en OVK vart 6:e år medan fastigheter som ventileras med mekanisk till- och frånluftsventilation ska utföra en OVK vart 3:e år.

Är OVK inte utförd eller om OVK har underkänts utan försök att åtgärda anmärkningarna, så kan Stockholm Stad avgiftsbelägga fastighetsägaren.

Det är relativt vanligt att föreningar har en underkänd OVK, särskilt för de större föreningarna. I bostadstadsrättsföreningar kan det ibland vara svårt att avgöra vem som ansvarar för att åtgärda brister (bostadsrättsföreningen eller bostadsrättsinnehavaren).

Generellt sotning och brandskyddskontroll

Sotning innebär att brännbara sotbeläggningar tas bort i sådan omfattning att risken för skorstensbrand och skadeverkningarna vid en skorstensbrand minimeras. Vid sotning av eldstäder och rökkanaler innebär detta att alla ytor som rökgaserna passerar rengörs. Intervallet för sotningen avgörs av hur mycket eldstaden används. För normal trivseleldning sotar man normal vart 4:e år. Används eldstaden frekvent krävs sotning oftare.

Brandskyddskontroll handlar om att göra en bedömning av förbränningsanläggningens säkerhet ur brandskyddssynpunkt, det vill säga om en brand i en rökkanal skulle uppstå ska branden inte kunna sprida sig till husets konstruktion. Normalt innebär det att man provtrycker kanalen med rökpatron och inspekterar skorsten och eldstad. För eldstäder i flerbostadshus ska brandskyddskontrollen genomföras vart 6:e år.

Kommunen ansvarar för sotningsverksamheten (sotning och brandskyddskontroll) och utförs av de företag som har upphandlats av Storstockholms brandförsvar.

Brandskyddskontrollen är myndighetsutövning och kan enbart utföras av det företag som brandförsvaret upphandlat och utfärdat delegation till.

14. Garage

Ej relevant i denna plan.

15. Stammar, avlopp och vatten

Näktergalen 27

Fastigheten är stambytt år 2000. Enstaka äldre ledningar syns i källare och inga synliga renoveringar i källargolv vilket kan tyda på att ledningar i plattan är original.

Inspektion av ledningarna i plattan bör genomföras och tas upp i underhållsplanen.

Allmänt stammar

Generellt gäller att avlopp och vattenstammar har en livslängd om cirka 40-60 år. Det förutsätter att kontinuerliga underhållsspolningar utförs. Livslängden påverkas av rörens kvalité, yttre påverkan (t ex fukt) och hur stammen är förlagd. Observera att tätskikt och installationer i våtrummen har en kortare livslängd än rören.

Spolning av avlopp och dagvatten bör utföras på ett intervall om 4-6 år och utförs för att rengöra systemet och för att förhindra stopp i systemet som inte är tillgängliga att rensas för hand. Vid en

spolning rensas samtliga vattenlås i lägenheterna och vatten högtrycksspolas direkt på stammen från de brunnar som finns i lägenheterna.

BILAGA 1 – KALKYLDEL